



Comune di Lonigo
Regione del Veneto
Provincia di Vicenza

P.I.

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

elaborato P08B - adozione

adozione - DCC.
approvazione - DCC.

Settembre 2023

Schedatura annessi non più
funzionali al fondo (ANF)

Progettista:
GianLuca Trolese - urbanista

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





SCHEDATURA ANNESSI NON PIÙ FUNZIONALI AL FONDO (ANF)

Elaborato P-04D

TITOLO I – PREMESSA METODOLOGICA.....	4
TITOLO II – EDIFICI AGRICOLI SOGGETTI A CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	5
EDIFICIO NON FUNZIONALE ALL'ATTIVITA AGRICOLA - N.01	5
EDIFICIO NON FUNZIONALE ALL'ATTIVITA AGRICOLA - N.02	20
EDIFICIO NON FUNZIONALE ALL'ATTIVITA AGRICOLA - N.03	34
EDIFICIO NON FUNZIONALE ALL'ATTIVITA AGRICOLA - N.04	54
EDIFICIO NON FUNZIONALE ALL'ATTIVITA AGRICOLA - N.05	72
EDIFICIO NON FUNZIONALE ALL'ATTIVITA AGRICOLA - N.06	106
EDIFICIO NON FUNZIONALE ALL'ATTIVITA AGRICOLA - N.07	116
EDIFICIO NON FUNZIONALE ALL'ATTIVITA AGRICOLA - N.08	127
EDIFICIO NON FUNZIONALE ALL'ATTIVITA AGRICOLA - N.09	136
EDIFICIO NON FUNZIONALE ALL'ATTIVITA AGRICOLA - N°10	146
EDIFICIO NON FUNZIONALE ALL'ATTIVITA AGRICOLA - N°11	155
EDIFICIO NON FUNZIONALE ALL'ATTIVITA AGRICOLA - N°12	170
EDIFICIO NON FUNZIONALE ALL'ATTIVITA AGRICOLA - N°13	183
EDIFICIO NON FUNZIONALE ALL'ATTIVITA AGRICOLA - N°14	194



TITOLO I – PREMESSA METODOLOGICA

Il Comune di Lonigo, nell'ambito dell'attività di formazione del Piano degli Interventi (PI) ha previsto, ai sensi dell'art. 43 punto 2 lettera d) della LR. 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 PAT 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. 43 co.2 d) della LR. 11/2004.

A seguito della fase concertativa - parallela alla formazione delle varianti ai PI - viene pubblicato un avviso per raccogliere le manifestazioni di interesse legate agli edifici non più funzionali al fondo 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.37 delle NTO sarà effettuata in sede di rilascio del titolo abilitativo.



TITOLO II – EDIFICI AGRICOLI SOGGETTI A CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

edificio non funzionale all'attività agricola - n.01

Schedatura dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo

PIANO DEGLI INTERVENTI COMUNE DI LONIGO

**RILEVAZIONE DEI FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE
DELL'AZIENDA AGRICOLA
(scheda d'indagine)**

Azienda agricola ancora in attività:

Denominazione Ditta (se ancora in attività): **CAPITANIO LAURA**

Sede ditta: Via **VIA ROCCA n°10**
CAP **36045** Città **LONIGO** Provincia **VICENZA**
Tel **0444/436743** Cell: **335/210457**
Mail: **stimamiglio@libero.it**

Sede Legale : Via **VIA ROCCA n°10**
CAP **36045** Città **LONIGO** Provincia **VICENZA**
Tel **0444/436743** Cell: **335/210457**
Mail: **stimamiglio@libero.it**

Proprietario non titolare di Azienda agricola:

Nome e Cognome: _____

Residente in Via/Piazza _____

Loc. _____ CAP _____

Città _____ Provincia _____ Tel _____

Cell: _____ Mail: _____

INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI

Superficie totale della Ditta Proprietaria (se ancora in attività): **153.599 Mq.**
Numero corpi aziendali: **1** di cui nel Comune: **LONIGO**

Proprietario non titolare di Azienda agricola



Destinazione d'uso originale	Superficie totale del fabbricato (mq)	Superficie non più funzionale all'azienda agricola (mq)	Estremi catastali		
			Foglio	Mappale	
1	Abitazione				
2	Stalla				
3	Deposito Prodotti (Specificare il tipo di materiale depositato) SEMENTI E UVE	148,90 P.T.-P.1°	148,90 P.T.-P.1°	14	417 SUB4
4	Ricovero macchine ed attrezzi				
5	Cantina	20.90 P.T.	20.90 P.T.	14	417 SUB4
6	Altro	64.77 P.T.	64.77 P.T.	14	417 SUB4

INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI**EPOCA DI COSTRUZIONE:**

- 4 -dopo il 1985

GRADO DI CONSERVAZIONE

- 1 - buono

NUMERO PIANI 2**TIPO DI INTERVENTO**

- *Ristrutturazione parziale*



CONSISTENZA DEL FABBRICATO

- *volume esistente mc: 703*
- *volume totale mc: 703*
- *superficie: 122*

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE

AGRICOLA

DESTINAZIONE D'USO RICHIESTA

- *destinazioni d'uso residenziali*

MODALITÀ ATTUATIVE

- *Intervento edilizio diretto*

RELAZIONE AGRONOMICA

- *Data relazione agronomica: 13/02/2017*
- *Professionista incaricato: Per. Agr. POVOLO GUIDO*
- *Motivazione non funzionalità: Le variazioni all'ordinamento culturale.*



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

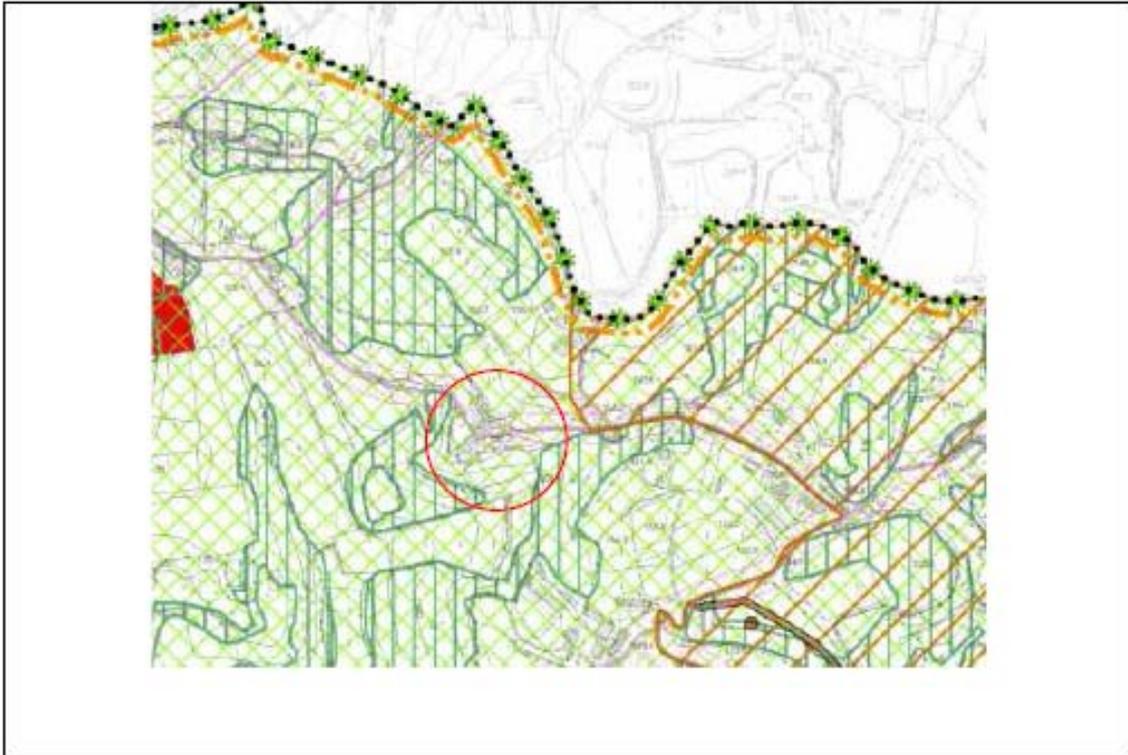


FOTO 1 - PROSPETTO NORD ANNESSO OGGETTO DI RICHIESTA

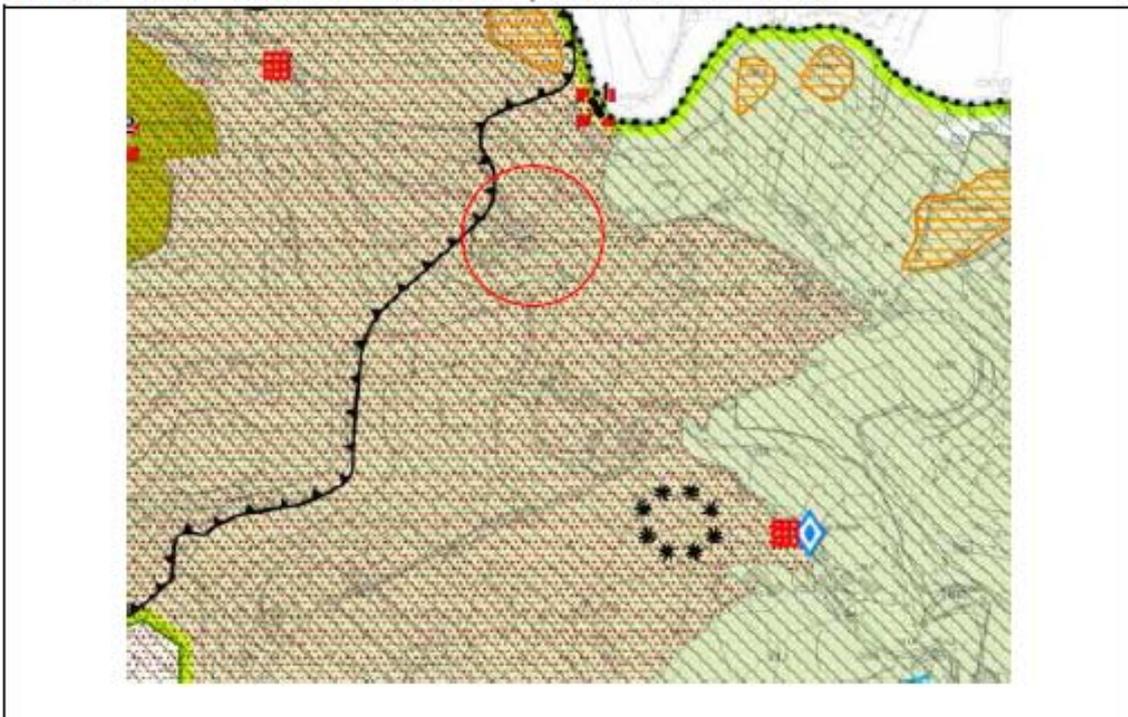


FOTO 2 - PROSPETTO SUD ANNESSO OGGETTO DI RICHIESTA

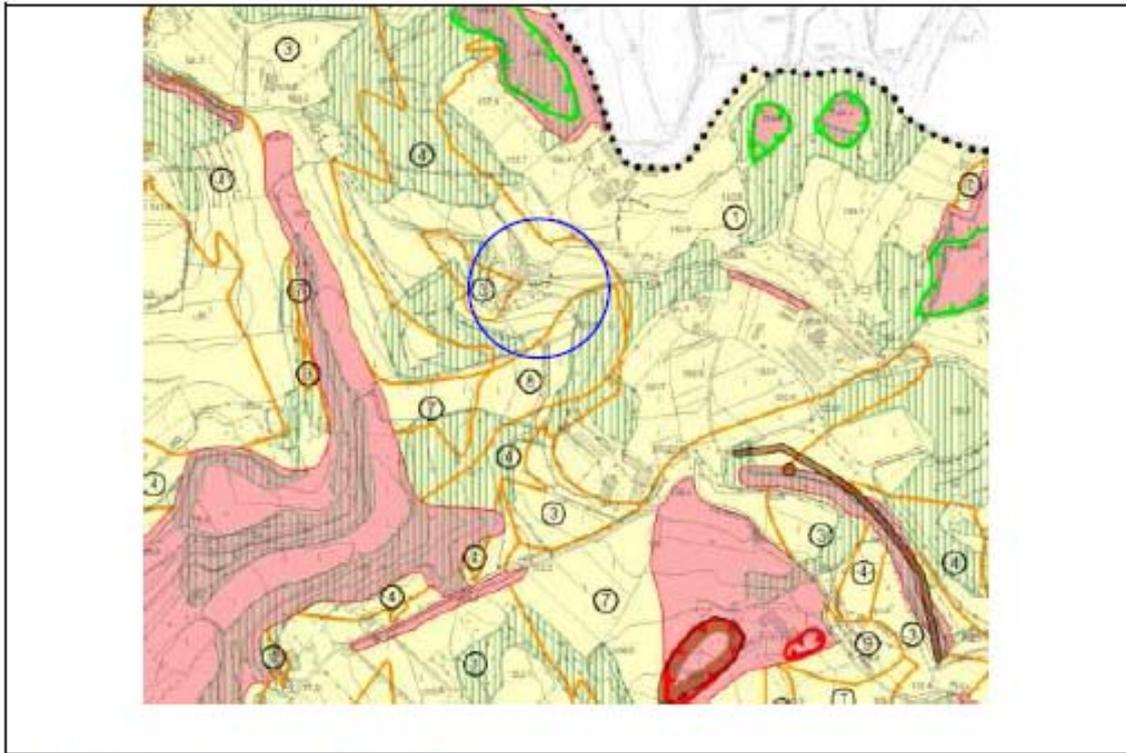
ESTRATTO PAT VIGENTE



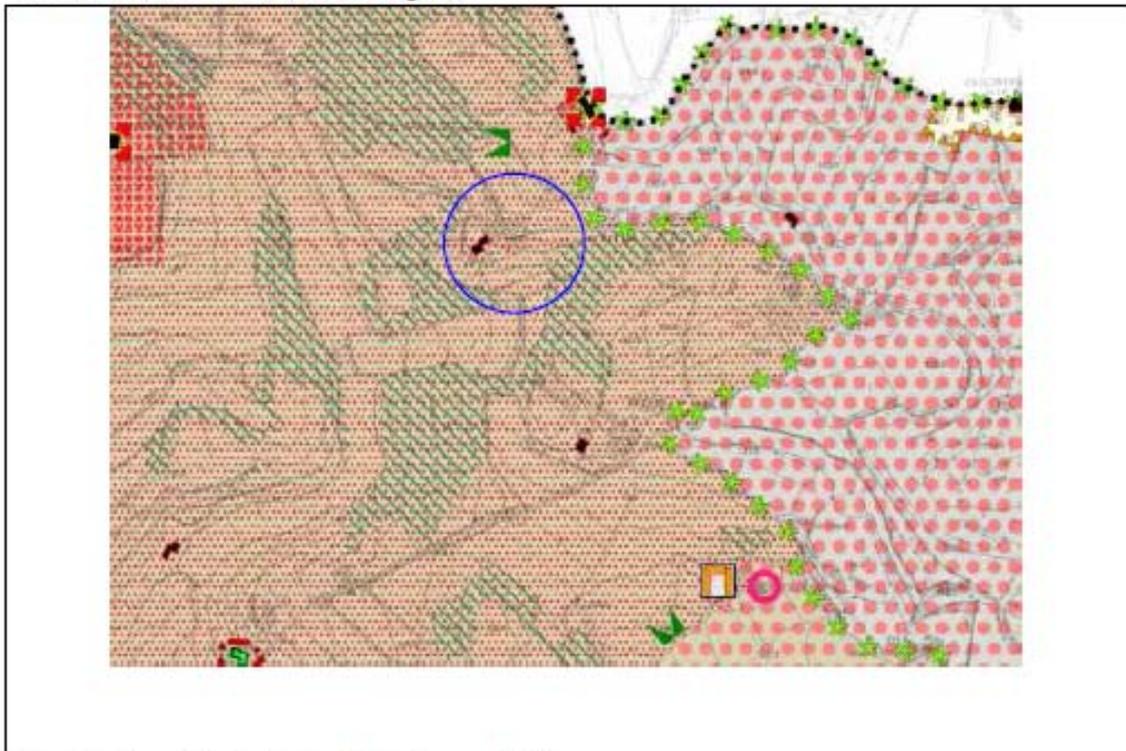
Estratto Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale



Estratto Tav. 2 - Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale



Estratto Tav. 3 - Carta delle fragilità



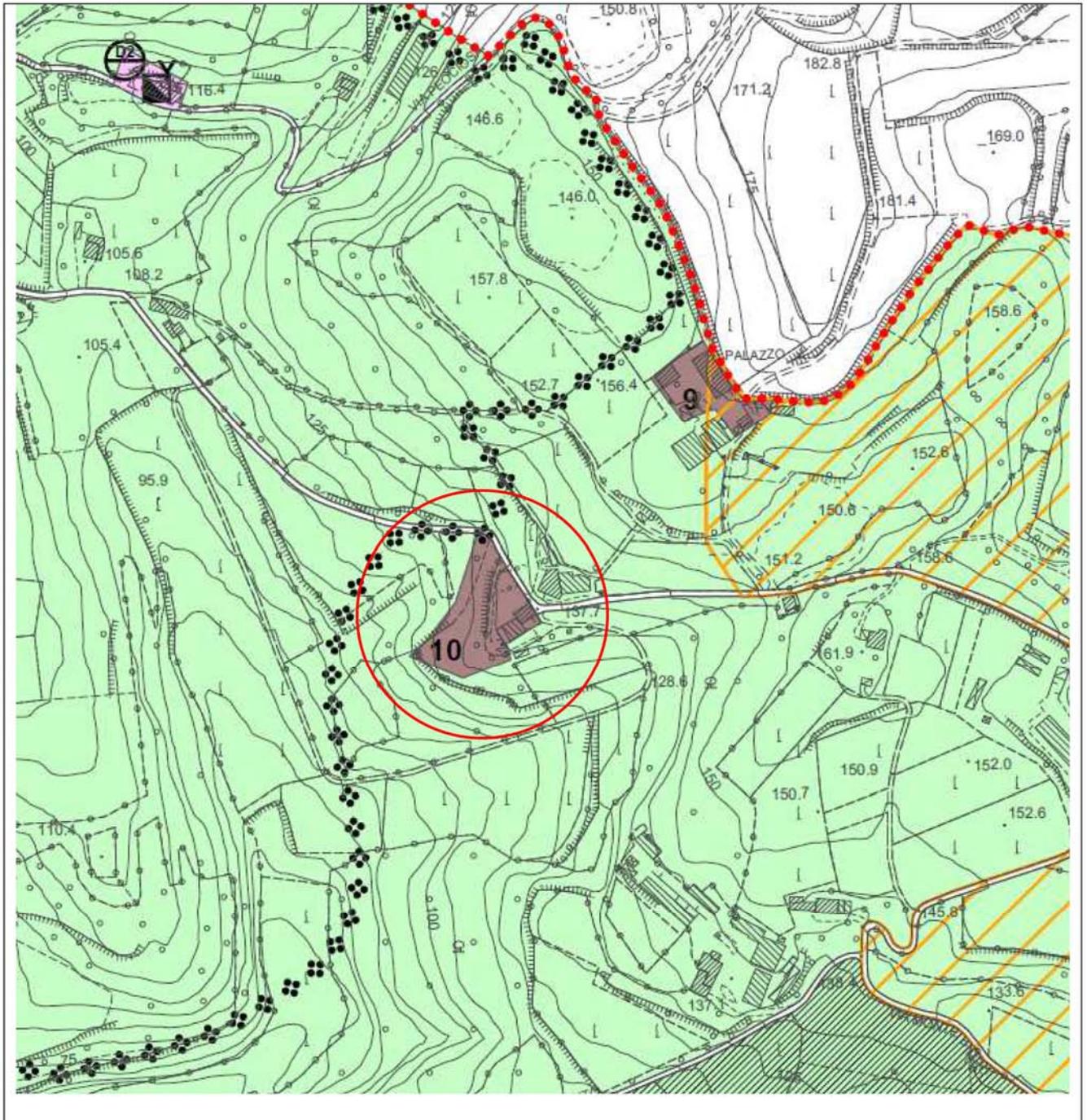
Estratto Tav. 4 - Carta della Trasformabilità

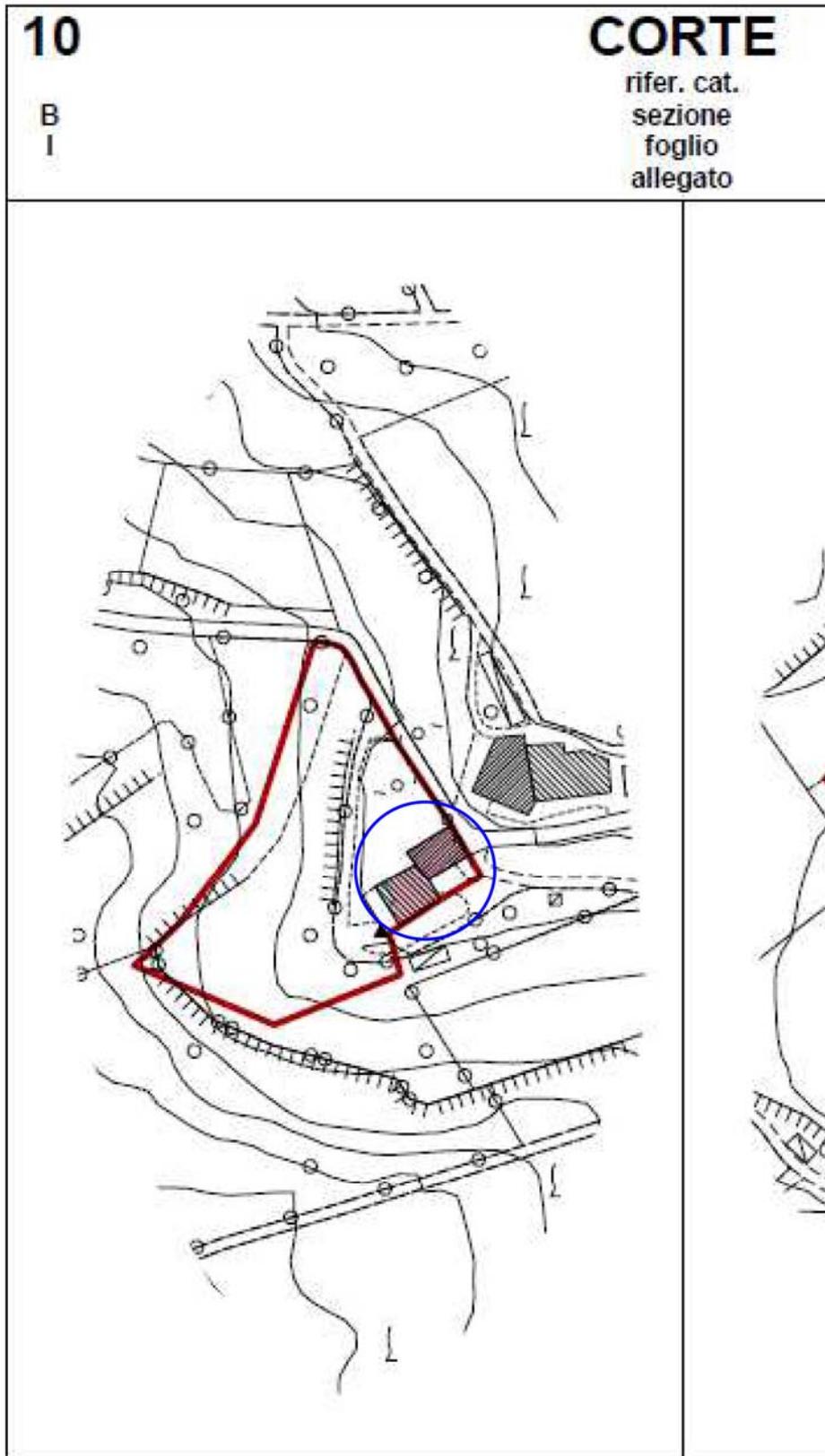


ESTRATTO CATASTALE



ESTRATTO PRG VIGENTE







STUDIO TECNICO AGRARIO POVOLO
Per. Agr. Povoło Guido
Contrà Vittorio Veneto 7 – 36100 – VICENZA
tel. 3356607448
email: povologuido@gmail.com – pec: guido.povolo@peritiagrari.pro



RELAZIONE AGRONOMICA

Il Sig. Stimamiglio Massimo nato a Ferrara (FE) il 27/06/1951, residente a Lonigo in via Rocca n. 10, in qualità di comproprietario degli immobili in oggetto, ha conferito allo scrivente Povoło Guido, libero professionista iscritto all'albo dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati della Provincia di Vicenza, incarico di redigere la presente relazione agronomica a corredo della richiesta per la individuazione e la verifica delle superfici ad annessi rustici non più funzionali.

PREMESSA

Il sottoscritto redige la presente in funzione di dati ed informazioni rilevati sia in occasione del sopralluogo, che contenuto nella documentazione fornita e di quanto desunto dalla consultazione degli elaborati grafici a firma del progettista Arch. Castegnaro Fabrizio.

1. DESCRIZIONE

a) Note generali

Il Sig. Stimamiglio è proprietario, unitamente alla Sig.ra Capitanio Laura, di un terreno con sovrastante edificio, posto in zona agricola di Lonigo; oggetto della presente è il fabbricato che, identificato da un annesso rustico è ubicato in Via Rocca.

Urbanisticamente la zona è identificata come agricola – sottozona E2 C collinare, sottoposta a vincolo forestale - idrogeologico, appena estema, comunque non inclusa nel perimetro del Sito SIC IT 3220037 – Colli Berici. L'ambito è tipicamente agricolo collinare, con paesaggio composto da avvallamenti morbidi, coltivazioni alternate a vigneto, prato e seminativo; le porzioni a maggiore acclività ed in quelle con terreno dallo scarso spessore è presente il bosco.



L'edificio oggetto della presente è porzione di fabbricato di maggiori dimensioni, facente parte di fondo rustico esteso catastali 153.599 mq, ha accesso diretto da strada pubblica con la quale confina ad Est.

Il fondo è precisamente definito, in parte confinato da recinzioni, e contornato da area agricola, è attraversato in zona centrale da strada pubblica. L'accesso avviene direttamente da via Rocca.

La gestione è devoluta direttamente alla Sig.ra Capitano, la quale si avvale di manodopera specializzata esclusivamente nei periodi di aggravi richiesta (vendemmia e potatura).

b) Descrizione catastale

L'edificio oggetto di richiesta è catastalmente identificato dal subalterno 4 del mapp. 417 - fo. 14 di Lonigo (con Cat. F/4 - Unità in corso di costruzione). Il fondo rustico è composto di numerose particelle, con dimensioni e qualità di coltura molto varie, così come tradizionalmente avviene per i territori collinari. Ai fini della presente, si ritiene di poter serenamente soprassedere alla specifica e puntuale descrizione di ogni particella.

c) Terreni e prodotti

Il fondo rustico è investito sostanzialmente a vigneto; nelle zone marginali, quelle a maggiore acclività e/o a minor fertilità, è presente il bosco ceduo rappresentato sia da formazioni lineari (siepi) che da masse di relativa consistenza.

I prodotti, costituiti sostanzialmente da uva, vengono conferiti direttamente alla Cantina Sociale dei Colli Berici di Lonigo.

d) Parco macchine ed attrezzi agricoli

L'azienda agricola in oggetto è dotata di un parco mezzi ed attrezzi sostanzialmente completo ed in grado di assolvere alla quasi totalità delle lavorazioni e delle operazioni colturali necessarie ad una ordinaria gestione dei vigneti; i mezzi e gli attrezzi trovano riparo in un locale appositamente dedicato, posto al piano sottostrada dell'edificio oggetto della presente.

Ai fini della valutazione in oggetto, si ritiene, alla luce della presenza del ricovero mezzi ed attrezzi, di non procedere alla dettagliata elencazione degli elementi che compongono tale reparto.

e) Acquisti ed integrazioni



La gestione del vigneto abbisogna di numerosi elementi per riparazione delle rotture (tiranti, ancoraggi, tutori), rinnovo delle usure (reti, teli) e/o sostituzione delle fallanze; oltre ai materiali testé elencati, la Committenza acquista ogni anno svariati quantitativi di concimi di sintesi e fitofarmaci. L'intera dotazione viene stivata, a seconda della natura dell'elemento, presso idonei spazi, dedicati a tale reparto.

f) Fabbricati esistenti

L'edificio oggetto della presente è costituito da porzione marginale di fabbricato di maggiori dimensioni; dalla pianta di forma regolare, si eleva su due piani fuori terra ed uno interrato, ed è dotato di portico; lo stesso è stato oggetto di interventi di riordino mediante ristrutturazione di fabbricato originario, tra il 1989 ed il 1990.

In relazione agli aspetti dimensionali, la porzione oggetto di richiesta è rappresentata da una superficie di complessivi 234,57 mq.

Internamente lo spazio è suddiviso in vari locali a pianterreno, oltre alla zona a portico, ed in unico ampio vano al primo; l'accesso al piano terra avviene grazie a varie aperture collegate direttamente all'area scoperta, privo di scale, il piano primo è raggiungibile esclusivamente tramite le ampie aperture poste sul lato corto.

La destinazione dei singoli locali era, così come riportato negli elaborati grafici, di reparto smielatura, cantina, wc, spogliatoio, cucina ristoro per operai e deposito sementi ed attrezzi minuti, al pianterreno, mentre al piano primo era di deposito cereali, legumi e passitura uve, al piano superiore.

g) Titolarità

Il fabbricato oggetto della presente è di proprietà dei Sigg.ri Stimamiglio Massimo e Capitano Laura, per la quota di ½ ciascuno; entrambi residenti a Lonigo in Via Rocca n. 10, ne dispongono pienamente e liberamente. Il titolo deriva dall'atto di assegnazione di beni immobili a soci, giusto istrumento n. 159687 di Rep. Dr. Gian Paolo Boschetti in data 30/06/1999.



2. CRONISTORIA DEGLI ACCADIMENTI

Così come riferito dai Committenti, l'edificio in oggetto non ha subito modifiche e/o variazioni dagli interventi risalenti al 1990, siano essi riferiti a consistenza, destinazione d'uso, dotazioni, ecc.

Per quanto di conoscenza, l'edificio oggetto della presente è stato oggetto di intervento edilizio di ristrutturazione, con riordino ed aggiornamento, tra la fine degli anni '80 e l'inizio dei '90; le destinazioni dei locali evidenziano l'impostazione dell'epoca, in cui, per la gestione dei vigneti, era predominante la manodopera, in quanto, soprattutto nelle zone collinari, la meccanizzazione era alquanto ridotta, se non inesistente.

I vigneti che formano il fondo rustico, erano evidentemente gestiti mediante addetti legati da rapporto di dipendenza in pianta stabile, affiancati da alcuni stagionali nei periodi della vendemmia. Il rinnovo degli impianti, con applicazione di tecniche moderne, sistemi di allevamento che prevedono un basso carico di gemme, l'abbandono della pergola trentina (tendone), la sistemazione di alcuni tratti riducendone le pendenze e la regolarizzazione delle forme, sono tutti elementi che hanno consentito di ridurre drasticamente la manodopera, soprattutto la presenza costante, e di meccanizzare la quasi totalità delle operazioni.

L'evoluzione prevede l'ulteriore riduzione della manodopera, con l'eliminazione di molti elementi del parco mezzi, e di avvalersi delle prestazioni di contoterzisti per molte operazioni (vendemmia, trattamenti fitosanitari non urgenti).

In conseguenza, molti degli spazi che un tempo erano dedicati all'alloggio temporaneo degli addetti stabilmente presenti in azienda (spogliatoi, cucina, servizi igienici, ecc.) sono divenuti superflui ed inutilizzati.

Anche la modifica, sostanzialmente irreversibile, delle tecniche di trasformazione dell'uva, hanno comportato una decisa direzione verso le cantine professionali, organizzate e radicate sul territorio; appare superfluo segnalare come le principali entità siano rappresentate dalle cooperative (Cantine Sociali); l'intero quantitativo di uve prodotte viene conferito in tali strutture, motivo per cui non si utilizzano più gli spazi un tempo pensati, e probabilmente anche in parte utilizzati, per la trasformazione (picaie, passiture, cantine, invecchiamento).



Alla stregua del reparto viticolo, l'eliminazione del settore zootecnico (tradizionalmente presente in realtà simili), ha comportato la sparizione delle superfici a prato ed a seminativo; a fronte di ciò, gli spazi un tempo destinati all'accoglimento del bestiame (stalle), del fieno e delle granaglie, non hanno più motivo di essere.

3. SUSSISTENZA REQUISITI SULLA NON FUNZIONALITA'

L'unità oggetto della presente è definita dalla porzione affiancata sul lato Ovest di un'abitazione, disposta al piano terra e primo, di forma regolare, realizzata con materiali ordinari, il cui impianto originario risale a parecchi decenni fa. Evidentemente edificato in relazione ad esigenze di coltivazione di un fondo rustico dalle caratteristiche simili all'esistente solamente per le dimensioni generali, gli interventi di aggiornamento che ha subito alcuni decenni fa, non rivestono più carattere di strumentalità con l'assetto fondiario, in quanto descrivono locali che per destinazione, spazi e disposizione, non esprimono reciprocità relazionale, con le esigenze di coltivazione del fondo.

Le variazioni all'ordinamento culturale (incremento del vigneto, sparizione di prato e seminativo), l'abbandono del settore zootecnico e l'applicazione di nuovi assetti di allevamento delle viti (spalliera, meccanizzazione, forme e dimensioni regolari), di concerto con la riduzione del quantitativo di produzione ad ettaro, il conferimento dell'intero quantitativo e la relativa non più esigenza di spazi collegati, ha comportato la presenza di locali non utilizzati, a volte anche di notevoli dimensioni.

La semplificazione dell'indirizzo produttivo e la meccanizzazione di sempre maggiori lavorazioni ed operazioni colturali, riduce la presenza di addetti, sia per quanto attiene alla durata del periodo, che alla complessità delle ore lavorate.

L'assetto attuale, così come derivazione di scelte ed impostazioni, è ordinario, moderno ed economicamente conveniente, oltre a racchiudere anche un valore aggiunto in materia di sicurezza degli operatori.



Appare evidentemente difficile, se non impossibile, la riconversione dell'indirizzo produttivo e/o quantomeno il ritorno al settore zootecnico. L'edificio di cui alla presente ha perduto da molto tempo, irrevocabilmente, la connessione funzionale con l'attività agricola; tale affermazione deriva dalle informazioni acquisite, dalla consultazione dei documenti, dalle condizioni materiali ed effettive dei beni in proprietà (terreni ed edificio), dal contesto in cui si colloca e, non da ultimo, dall'esperienza dello scrivente che deriva dalla conoscenza del settore e del territorio in cui la realtà oggetto di valutazione si inserisce.

Distinti saluti.

Vicenza, 13 Febbraio 2017

Per. Agr. Dovolo Guido



EDIFICIO NON FUNZIONALE ALL'ATTIVITA AGRICOLA - N.02

Dicembre 2016

Schedatura dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo

PIANO DEGLI INTERVENTI COMUNE DI LONIGO

RILEVAZIONE DEI FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE
DELL'AZIENDA AGRICOLA
(scheda d'indagine) Azienda agricola ancora in attività:

Denominazione Ditta (se ancora in attività): AZIENDA AGRICOLA GRANDI NATALINA

Sede ditta: Via BTG. VICENZA, N°8
Loc. _____
CAP 36053 Città GAMBELLARA Provincia VI
Tel 0444 444102 Cell: _____ /
Mail: info@cantinagranti.itSede Legale : Via BTG. VICENZA, N°8
Loc. _____
CAP 36053 Città GAMBELLARA Provincia VI
Tel 0444 444102 Cell: _____ /
Mail: info@cantinagranti.it Proprietario non titolare di Azienda agricola:

Nome e Cognome: _____

Residente in Via/Piazza _____
Loc. _____ CAP _____
Città _____ Provincia _____ Tel _____
Cell: _____ Mail: _____

INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI

 Superficie totale della Ditta Proprietaria (se ancora in attività): 43'341,00 mq
Numero corpi aziendali: 1 di cui nel Comune: LONIGO



Proprietario non titolare di Azienda agricola

Destinazione d'uso originale	Superficie totale del fabbricato (mq)	Superficie non più funzionale all'azienda agricola (mq)	Estremi catastali	
			Foglio	Mappale
1	Abitazione			
2	Stalla			
3	Deposito Prodotti (Specificare il tipo di materiale depositato)			
4	Ricovero macchine ed attrezzi			
5	Cantina			
6	Altro			

INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI

EPOCA DI COSTRUZIONE:

- 1 - prima del 1945
- 2 - tra il 1946 e il 1967
- 3 - tra il 1968 e il 1984
- 4 - dopo il 1985

GRADO DI CONSERVAZIONE

- 1 - buono
- 2 - discreto
- 3 - scadente
- 4 - pessimo

NUMERO PIANI 1

TIPO DI INTERVENTO

- Ristrutturazione parziale
- Demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime
- Demolizione e ricostruzione con variazione di sedime
- Ristrutturazione totale
- Sostituzione edilizia
- Creazione sottotetto
- Ampliamento planimetrico con mantenimento volume esistente
- Cambio d'uso convenzionato

**CONSISTENZA DEL FABBRICATO**

- volume esistente mc: 147,08 mc
- volume totale mc: 147,08 mc
- superficie: 39,79 mq

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE

ACCESSORIO AGRICOLO

DESTINAZIONE D'USO RICHIESTA

- destinazioni d'uso residenziali;
- strutture ricettive a conduzione familiare tipo Bed and Breakfast, ecc.;
- attività di ristorazione e/o esercizi pubblici per la somministrazione di bevande e alimenti;
- fabbricati finalizzati alla promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali e attività di commercio legate all'attività florovivaista;
- piccole lavorazioni artigianali di servizio, di artigianato artistico, non nocive né inquinanti e compatibili con l'uso agricolo e residenziale, limitatamente ai piani terra dei fabbricati, con un volume massimo di 1001 mc., una superficie utile di calpestio di 251 mq., un indice di copertura inferiore a 0,50 mc/mq;
- accessori alla residenza (garage, cantina, ripostiglio)
- studi professionali e le attività compatibili con le zone residenziali (ammesse su tutti i piani, ma a condizione che implicino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali)
- attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio
- deposito

MODALITÀ ATTUATIVE

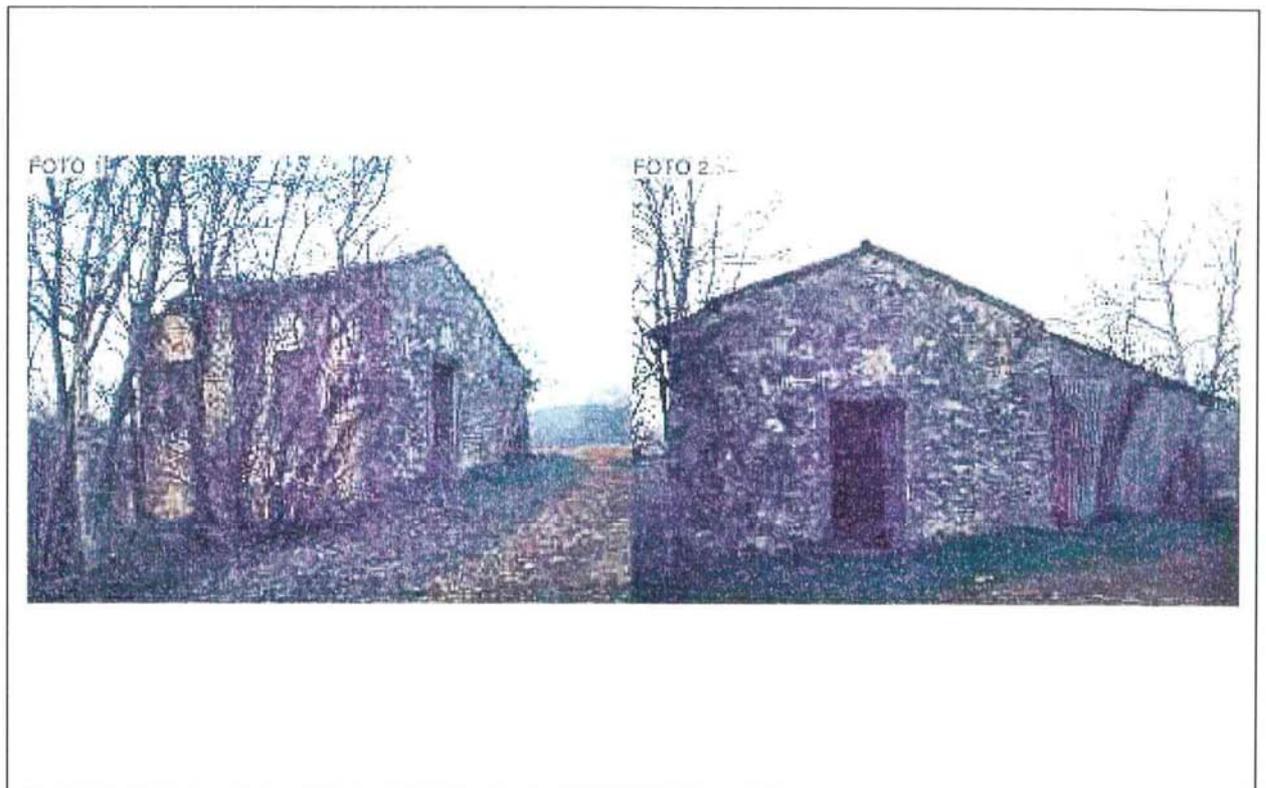
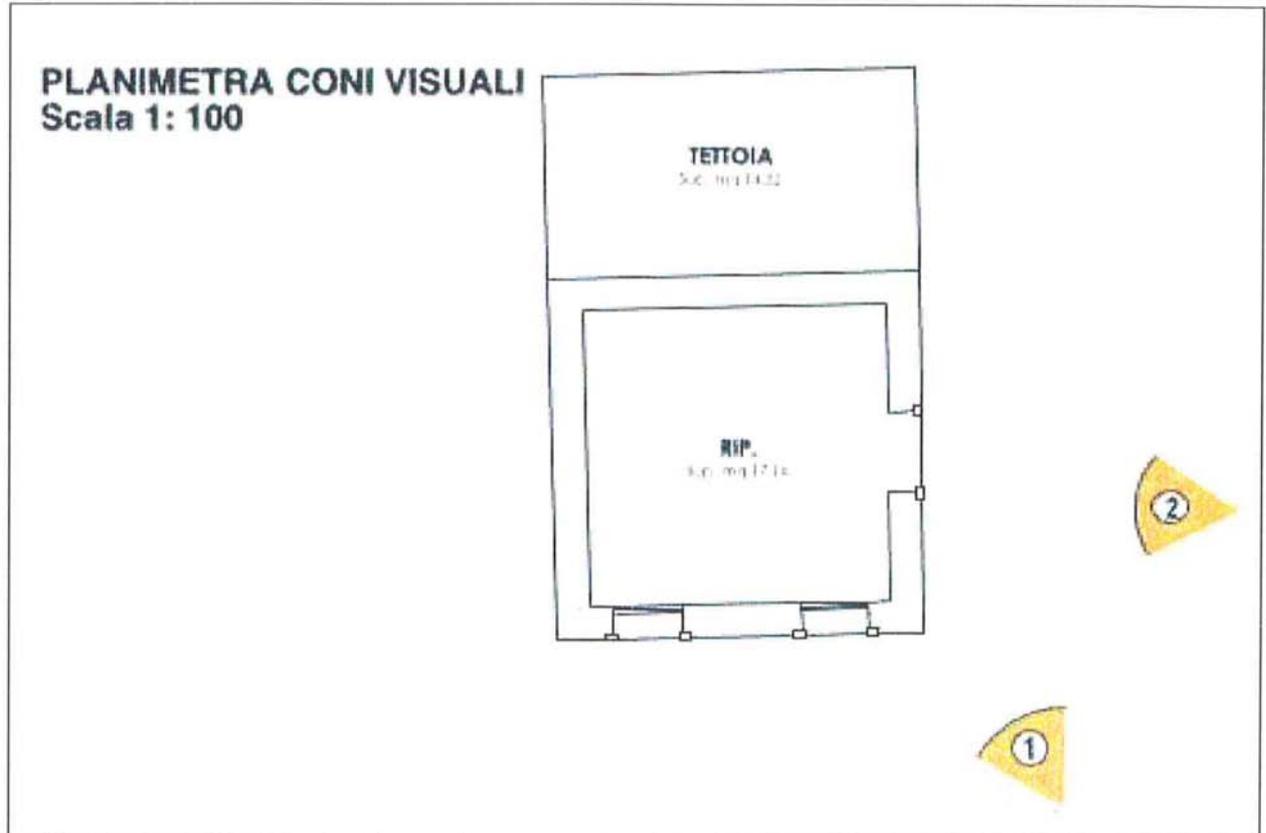
- piano attuativo convenzionato
- piano di recupero
- Intervento edilizio diretto
- Intervento edilizio diretto convenzionato

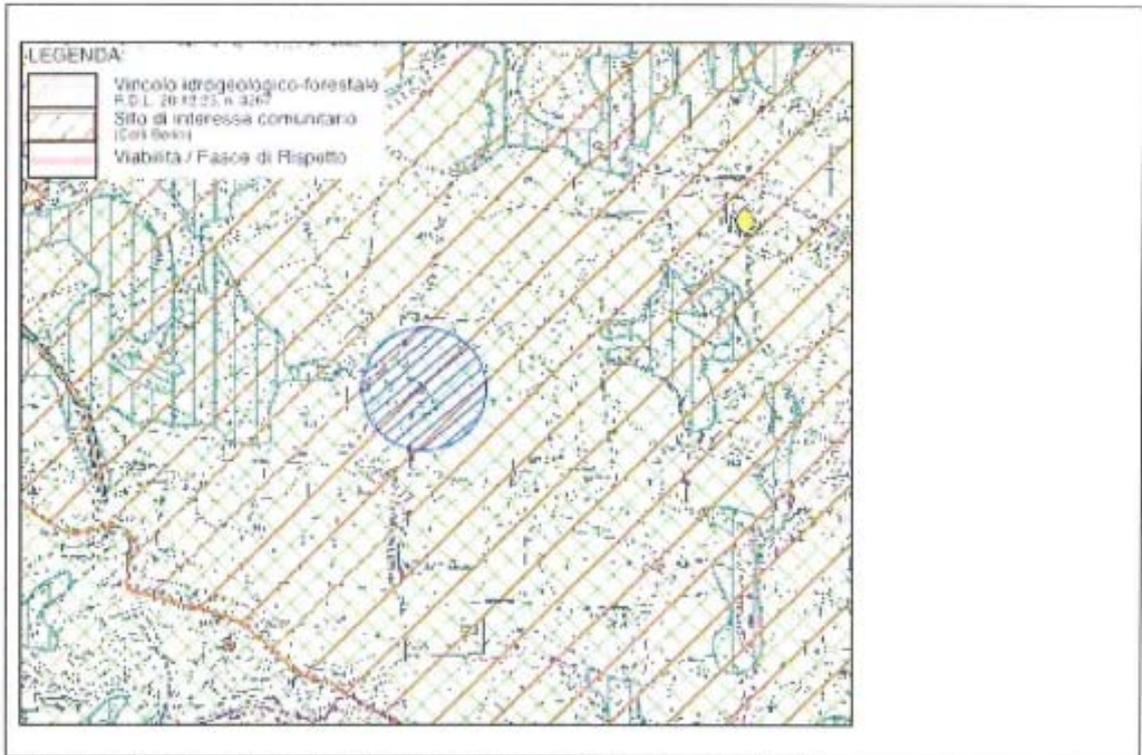
RELAZIONE AGRONOMICA

- Data relazione agronomica: FEBBRAIO 2017
- Professionista incaricato: DE MARCHI ROBERTO AGRONOMO
- Motivazione non funzionalità: (VEDERE REL. AGRONOMICA ALLEGATA)

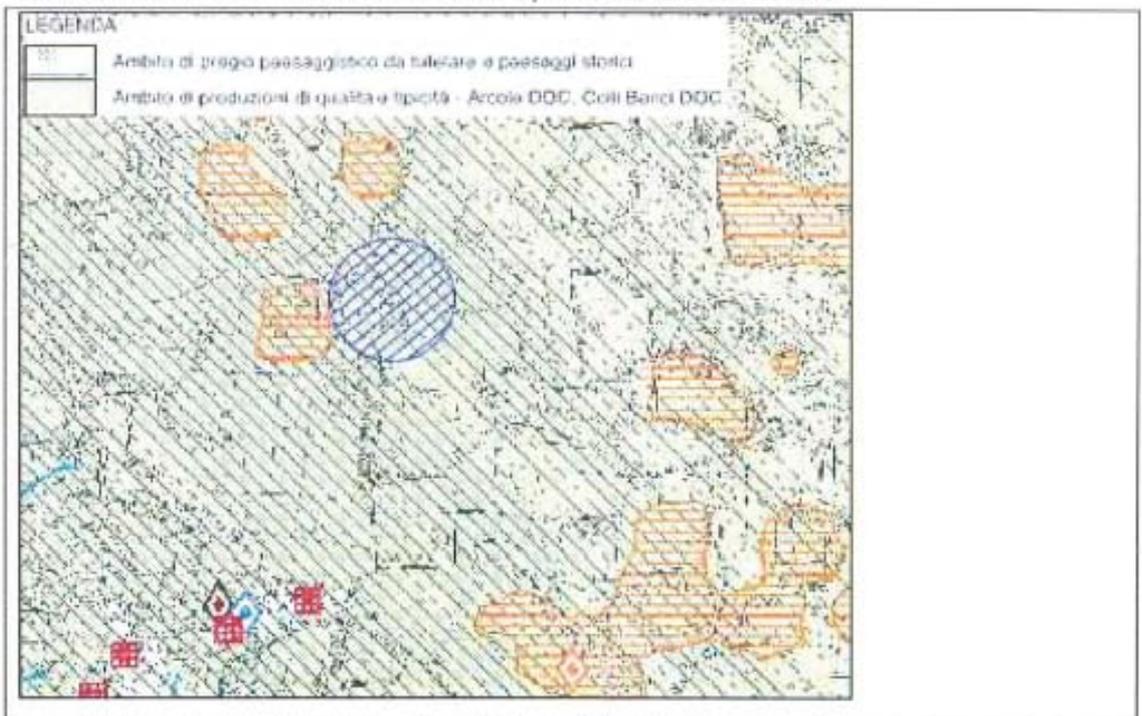


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

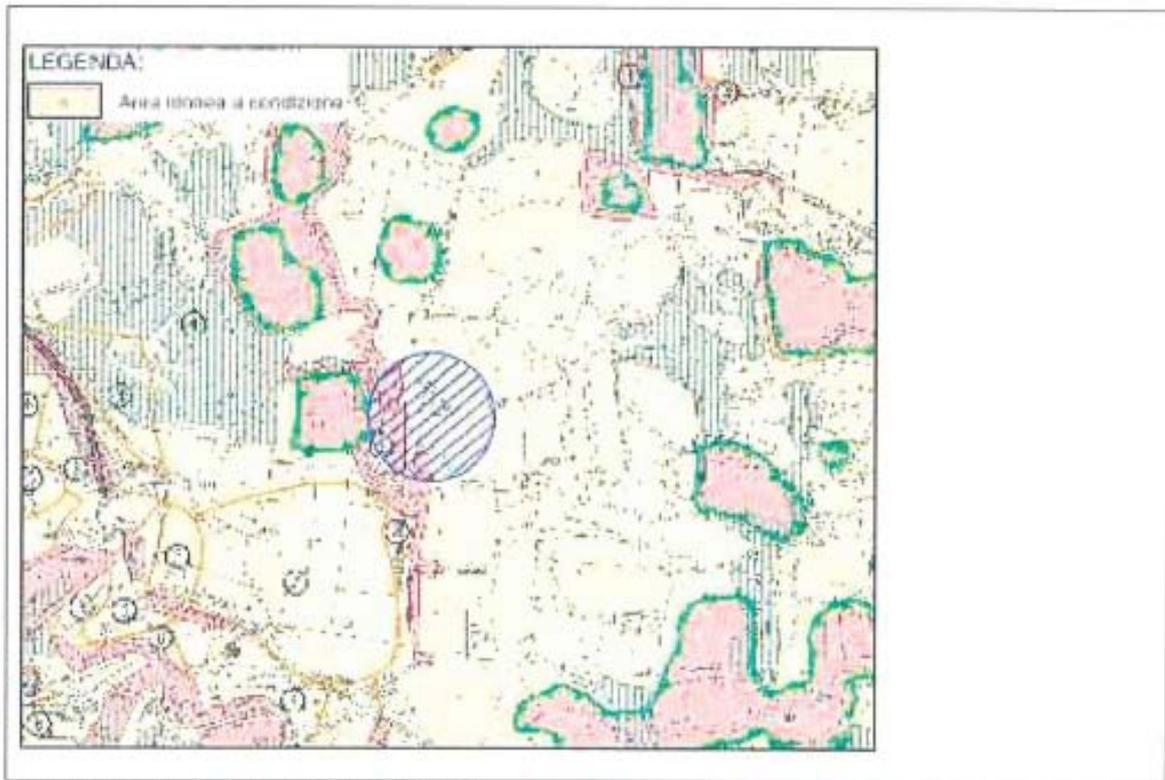


ESTRATTO PAT VIGENTE

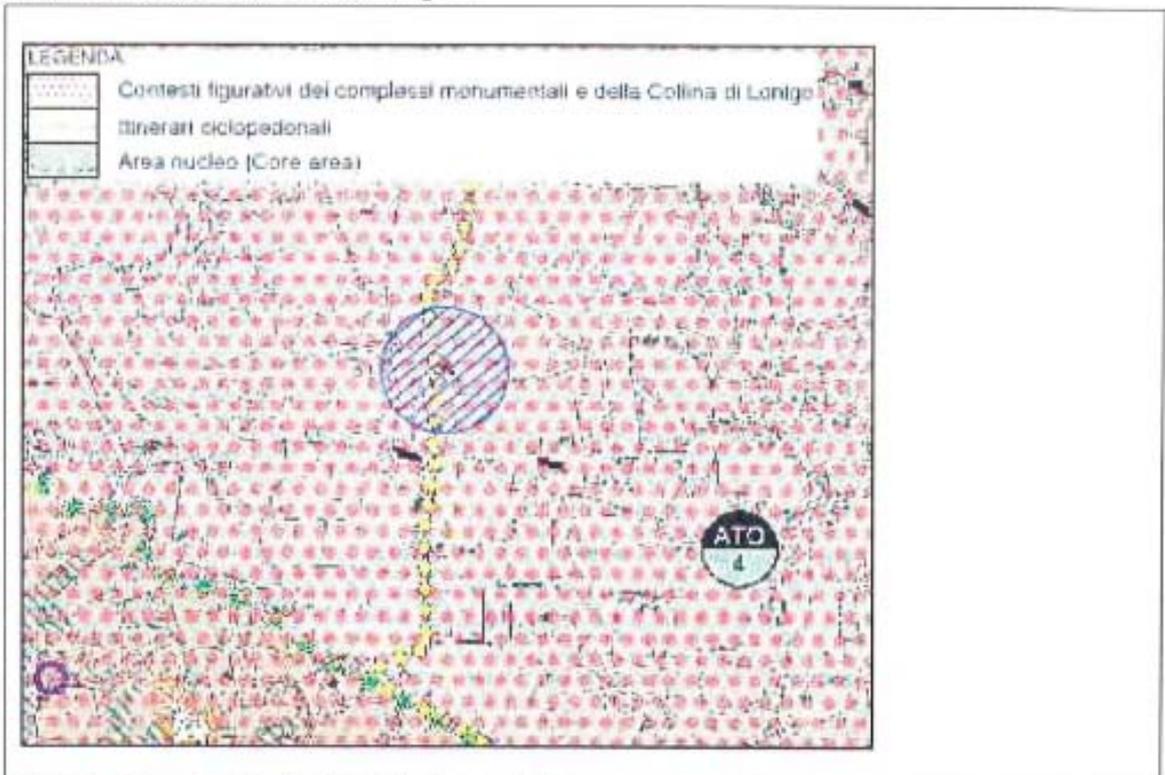
Estratto Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale



Estratto Tav. 2 - Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale



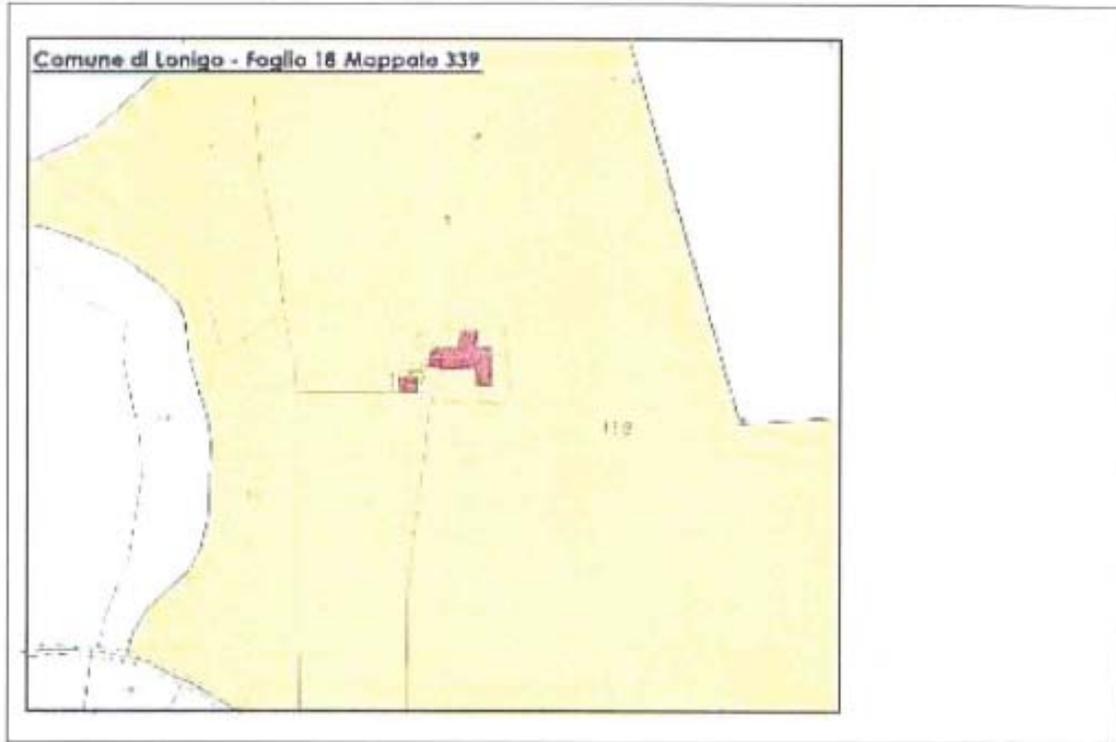
Estratto Tav. 3 - Carta delle fragilità



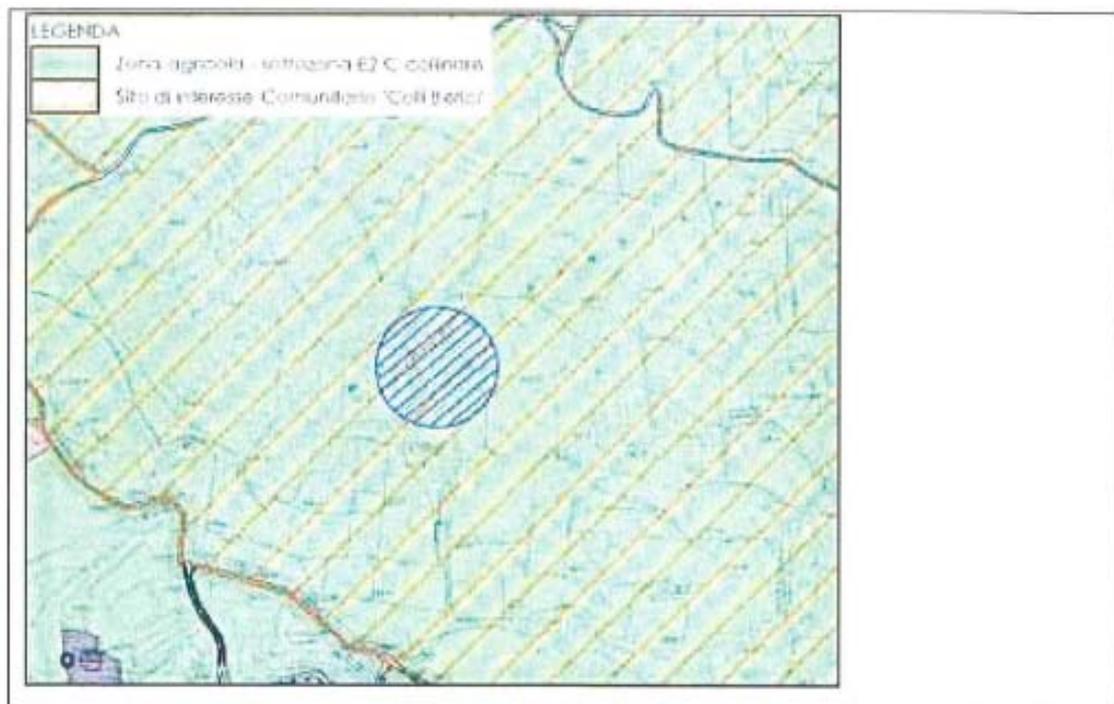
Estratto Tav. 4 - Carta della Trasformabilità



ESTRATTO CATASTALE



ESTRATTO PRG VIGENTE





Comune di
LONIGO (VI)

Relazione tecnico-agronomica

attestante la

mancata funzionalità delle costruzioni rurali esistenti alle esigenze dell'azienda agricola,

in base alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e smi

"NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO"

Proprietà

FRAMARIN Luca

sita in Comune di Lonigo (VI)

via Monte Bandiera SNC

Febbraio 2017

dr. Roberto de Marchi, agronomo



sece regia - via g. Zanella 85 - 36010 Montebelluna (VI) - vicenza IT - p. ivs 03660830245 - c.i. 0111640



1. Premessa

Il sottoscritto dr. Roberto de Marchi, agronomo libero professionista iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Vicenza, ha ricevuto l'incarico dal signor Luca Framarin legale rappresentante della ditta TENUTA NATALINA GRANDI di Framarin Luca, Società Semplice Agricola, residente a Gambellara in via Battaglione Vicenza 8, di redigere una relazione tecnico-agronomica per l'attestazione della mancata funzionalità alle esigenze del fondo agricolo di proprietà, dei fabbricati ad uso struttura agricolo-produttiva (ex annesso rustico) insistenti sul fondo di proprietà sito in via Monte Bandiera snc, in comune di Lonigo (VI).

La presente Relazione Agronomica viene redatta a supporto della richiesta di cui alla *"Schedatura dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo"* in relazione alla elaborazione del Piano degli Interventi, in base alla LR 11/2004 art. 17 e 18, in atto da parte della Amministrazione Comunale di Lonigo.

2. Descrizione dell'azienda

L'area oggetto di intervento è ubicata in comune di Lonigo, in località Monte Bandiera ("Monte Pimpo"), in una porzione cacuminale dei Berici che dominano Lonigo, offrendo una visione notevole, che comprende la Rocca Pisana di Lonigo a Nord, fino agli Appennini nello skyline verso Sud.

Vi si accede salendo da Lonigo in direzione "Acque" e prendendo poi la strada che sale verso la sommità della collina.

L'ambito è costituito dal fondo agricolo collinare di proprietà del richiedente - recentemente acquisito -, che completa la dotazione dei terreni aziendali. Le altre porzioni di terreni, tutti adibiti a vigneto specializzato, sono posti nella zona di Gambellara, molto adatta per i vini bianchi di cui la azienda è produttrice con ottimi risultati.

Nei terreni di Lonigo l'intenzione è quella di ampliare la gamma di potenzialità enologica, sfruttando al meglio le particolari caratteristiche pedo-climatiche per intraprendere la produzione di buoni vini rossi.



I terreni del fondo sono catastalmente censiti come segue:

Comune di Lonigo,

foglio 18 mapp. 339 – unità collabenti /FR

foglio 18	mapp. 114 – AA prato	cl. 4	Ha 00.07.07	R.D. 2,37	R.A. 1,28
foglio 18	mapp. 114 – AB vigneto	cl. 2	Ha 00.28.28	R.D. 29,94	R.A. 18,99
foglio 18	mapp. 115 – seminativo	cl. 5	Ha 00.49.07	R.D. 22,81	R.A. 20,27
foglio 18	mapp. 116 – AA prato	cl. 4	Ha 02.12.03	R.D. 71,18	R.A. 38,33
foglio 18	mapp. 116 – AB vigneto	cl. 2	Ha 01.01.01	R.D. 106,94	R.A. 67,82
foglio 18	mapp. 118 – AA vigneto	cl. 1	Ha 00.06.25	R.D. 8,39	R.A. 4,68
foglio 18	mapp. 118 – AB sem.	cl. 6	Ha 00.30.00	R.D. 7,75	R.A. 10,85

per una superficie complessiva Ha 04.33.71 pari a campi vicentini 11,23.

L'intervento di miglioramento fondiario in atto è stato autorizzato con:

- autorizzazione forestale, Prot. n. 321858 del 25/08/2016;
- SCIA Comune di Lonigo Prot. n. 22866 del 17/10/2016.

Esso interessa l'intera superficie del fondo, ma si concentra particolarmente sui terreni che degradano verso Ovest, dove a causa della esistente orografia è particolarmente difficoltosa la coltivazione razionale di vigneto.

Il fondo complessivamente occupa una sommità collinare che si sviluppa con maggiore declività verso Ovest. L'esposizione complessiva è verso Sud-Ovest e la pendenza è moderata nella parte sommitale (3-4%), mentre aumenta fino a circa il 15% e oltre nella parte che scende verso Ovest, oggi coltivata a prato.

La strada poderale principale, che attraversa il fondo in senso Nord-Sud collegandolo con la viabilità esterna a monte e a valle, lo divide in due porzioni quasi equivalenti. Un'altra piccola capezzagna interna collega il centro aziendale, che ospita i fabbricati, con i terreni posti a Sud che originariamente facevano parte del medesimo complesso agricolo. Questa capezzagna, ora priva di significato, verrà eliminata per far posto alla nuova superficie di vigneto.

La parte Ovest dei terreni, maggiormente acclive, mostra alcuni salti di quota, occupati da fasce di vegetazione spontanea arboreo-arbustiva, per lo più a contenuto di specie infestanti e di scarso pregio. Dal punto di vista arboreo predomina la robinia (*Robinia pseudoacacia*), oltre all'orniello (*Fraxinus ornus*), l'acero comune (*Acer campestre*) e il ciliegio canino (*Prunus mahaleb*); gli arbusti presenti sono rappresentati in massima parte dal rovo (*Rubus fruticosus*)



e dalla vitalba (*Clematis vitalba*), assieme a sambuco (*Sambucus nigra*), biancospino selvatico (*Crataegus oxyacantha*), sanguinella (*Cornus sanguinea*) e altre sporadiche presenze.

Il progetto di miglioramento fondiario interessa complessivamente la superficie totale di 41.671 m², pari a 10,8 c.v. al netto delle pertinenze del fabbricato principale, di ca 1.700 mq; i principali movimenti terra di sterro e riporto sono concentrati essenzialmente nella porzione ad Ovest, su una superficie di circa 18.000 mq.

Non vi è un vero e proprio parco macchine ed attrezzi, in quanto l'azienda ha al momento il suo centro operativo in comune di Gambellara.

Per quanto riguarda la dotazione di fabbricati rurali, l'azienda dispone di un edificio rurale censito al Fg 18, mapp.n. 339 articolato in due porzioni:

- edificio principale: abitazione (PT e PP) e annesso rustico (stalla, fienile, portici e depositi diversi) per una Volumetria complessiva di mc 905,26
- porzione separata ad Ovest: magazzino agricolo, con superficie complessiva pari a mq 39,9 e Volume di 147,08 mc.

Gli edifici, le cui strutture murarie sono parte in legno e parte in muratura, si trovano in pessime condizioni statiche, essendo abbandonate da svariati anni.

I proprietari intendono ridare vita al piccolo fondo rustico, realizzando i vigneti e gli oliveti e riattivando i suoi fabbricati rurali ad uso residenziale.



3. Annessi rustici non funzionali alla conduzione del fondo

Il piccolo edificio singolo posto ad Ovest della capezzagna non è funzionale alla attività di coltivazione del fondo in quanto, oltre ad essere strutturalmente fatiscente, è posizionato in coincidenza dell'area oggetto di miglioramento fondiario autorizzato e in corso di esecuzione, come si può verificare dal confronto tra le planimetri allegate, di stato di fatto e di progetto culturale.

Nella originaria Relazione Tecnica che accompagnava la richiesta presentata al Servizio Forestale Regionale e al Comune di Lonigo, si riportava infatti che: *"Nella sistemazione prevista, verrà eliminato il piccolo fabbricato posto ad Ovest della strada, in modo da ottenere una superficie di terreno più ampia e omogenea per la coltivazione del vigneto. Il recupero del volume relativo sarà oggetto di pratica edilizia specifica."*

La rimanente porzione di annessi rustici, adibiti a vecchia stalla, fienile, portici e depositi diversi (le cui dimensioni specifiche possono essere verificate nella domanda cui la presente Relazione viene allegata) non risulta più funzionale alla conduzione del fondo, in quanto l'orientamento produttivo aziendale futuro sarà viti-vinicolo mentre gli spazi originari erano legati ad un obsoleto indirizzo di piccola zootecnia (stalla, fienile, portici e depositi ecc).

Si valuta pertanto che la totalità delle superfici di strutture agricolo-produttive (annessi rustici) siano non più funzionali alla conduzione del fondo, quindi suscettibili di cambio di destinazione d'uso.

Facendo riferimento alle indicazioni della scheda di rilevazione dei fabbricati non più funzionali, possiamo indicare le seguenti tipologie di intervento cui assoggettare i due fabbricati:

- fabbricato ex abitazione, stalla, fienile, portici, depositi ecc: $V = 905,26 \text{ mc} \rightarrow$
Ristrutturazione totale
- piccolo fabbricato ex deposito, con Volume di $147,08 \text{ mc} \rightarrow$ *Demolizione e ricostruzione con variazione di sedime*



4. Conclusioni

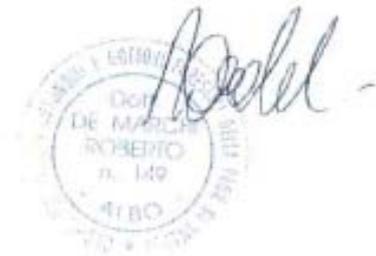
Nella relazione si è evidenziato che i fabbricati rurali esistenti, pur localizzati su terreni classificati agricoli, ha perso qualunque rapporto con l'attività di produzione primaria in senso lato.

Si conclude quindi che le strutture agricolo-produttive (ex annessi rustici) esistenti, non essendo connessi ad alcuna attività agricola, risultano non più funzionali alla conduzione del fondo, in accordo, nello specifico, con le modalità indicate dalla legge regionale n. 11/2004 "Norme per il governo del territorio" art. 43 comma d).

Tale costruzioni appaiono quindi pienamente suscettibili di ottenere il cambio di destinazione d'uso da annesso rustico a residenza, nella superficie e volumetria esistenti ed indicate.

Vicenza, 20 febbraio 2017

dr. Roberto de Marchi, agronomo



Allegati:

1. Tav. 02 Stato di fatto - planimetria
2. Tav. 04 Stato di progetto Colture - planimetria



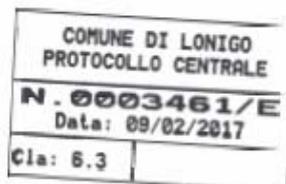
1. Tav. 02 Stato di fatto – planimetria



1. Tav. 04 Stato di progetto Colture – planimetria



EDIFICIO NON FUNZIONALE ALL'ATTIVITA AGRICOLA - N.03



Schedatura dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo

PIANO DEGLI INTERVENTI COMUNE DI LONIGO

RILEVAZIONE DEI FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE
DELL'AZIENDA AGRICOLA
(scheda d'indagine) Azienda agricola ancora in attività: NO, mai esistita azienda agricola sul fondo

Denominazione Ditta (se ancora in attività): _____

Sede ditta: Via _____
Loc. _____
CAP _____ Città _____ Provincia _____
Tel _____ Cell: _____
Mail: _____Sede Legale : Via _____
Loc. _____
CAP _____ Città _____ Provincia _____
Tel _____ Cell: _____
Mail: _____ Proprietario non titolare di Azienda agricola:Nome e Cognome: MARCELLA DAL SANTOResidente in Via/Piazza CIRCONVALLAZIONE n. 9
Loc. _____ CAP 36045
Città LONIGO Provincia VI Tel _____
Cell: 331 9179467 Mail: c/o prosin1961@gmail.com

INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI

 Superficie totale della Ditta Proprietaria (se ancora in attività): _____
Numero corpi aziendali: _____ di cui nel Comune: _____ Proprietario non titolare di Azienda agricola



Destinazione d'uso originale	Superficie totale del fabbricato (mq)	Superficie non più funzionale all'azienda agricola (mq)	Estremi catastali		
			Foglio	Mappale	
1	Abitazione				
2	Stalla				
3	Deposito Prodotti (Specificare il tipo di materiale depositato)				
4	Ricovero macchine ed attrezzi	45,00	45,00	4	963
5	Cantina				
6	Altro				

INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI**EPOCA DI COSTRUZIONE:**

- 1 - prima del 1945
- 2 - tra il 1946 e il 1967
- 3 - tra il 1968 e il 1984
- 4 - dopo il 1985

GRADO DI CONSERVAZIONE

- 1 - buono
- 2 - discreto
- 3 - scadente
- 4 - pessimo

NUMERO PIANI 1**TIPO DI INTERVENTO**

- Ristrutturazione parziale
- Demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime
- Demolizione e ricostruzione con variazione di sedime
- Ristrutturazione totale
- Sostituzione edilizia
- Creazione sottotetto
- Ampliamento planimetrico con mantenimento volume esistente
- Cambio d'uso convenzionato



Destinazione d'uso originale	Superficie totale del fabbricato (mq)	Superficie non più funzionale all'azienda agricola (mq)	Estremi catastali		
			Foglio	Mappale	
1	Abitazione				
2	Stalla				
3	Deposito Prodotti (Specificare il tipo di materiale depositato)				
4	Ricovero macchine ed attrezzi	45,00	45,00	4	963
5	Cantina				
6	Altro				

INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI**EPOCA DI COSTRUZIONE:**

- 1 - prima del 1945
- 2 - tra il 1946 e il 1967
- 3 - tra il 1968 e il 1984
- 4 - dopo il 1985

GRADO DI CONSERVAZIONE

- 1 - buono
- 2 - discreto
- 3 - scadente
- 4 - pessimo

NUMERO PIANI 1**TIPO DI INTERVENTO**

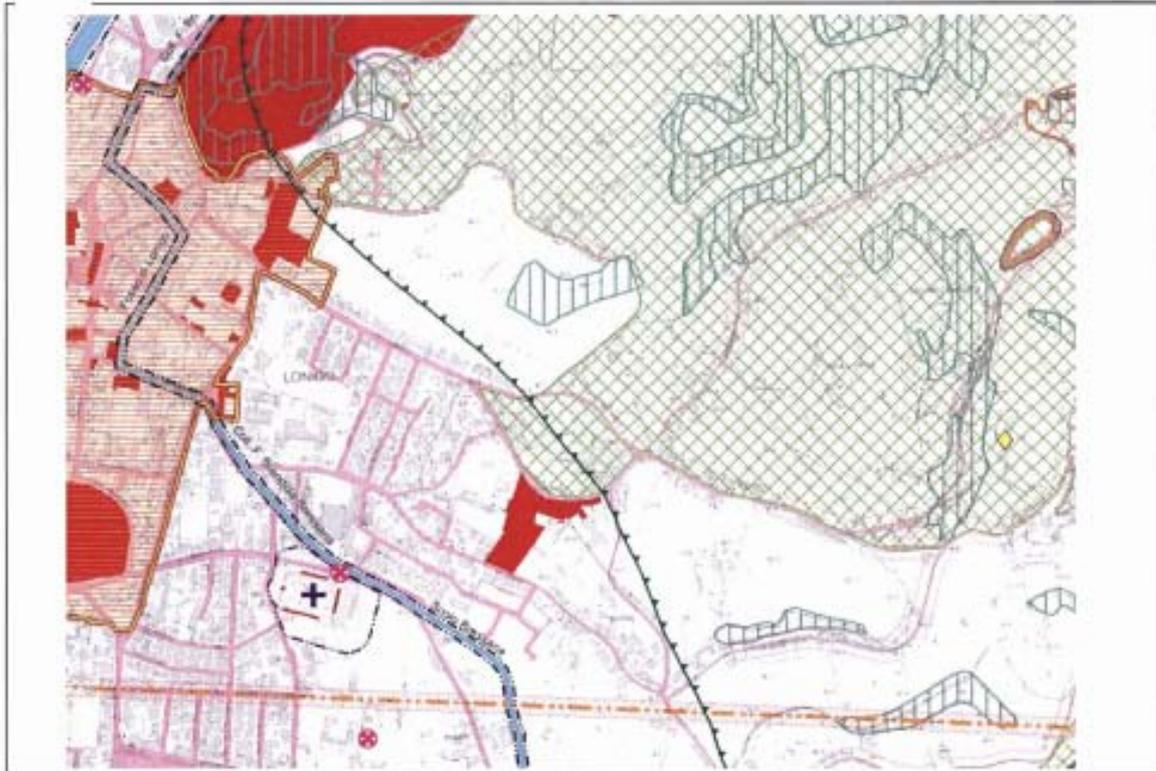
- Ristrutturazione parziale
- Demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime
- Demolizione e ricostruzione con variazione di sedime
- Ristrutturazione totale
- Sostituzione edilizia
- Creazione sottotetto
- Ampliamento planimetrico con mantenimento volume esistente
- Cambio d'uso convenzionato



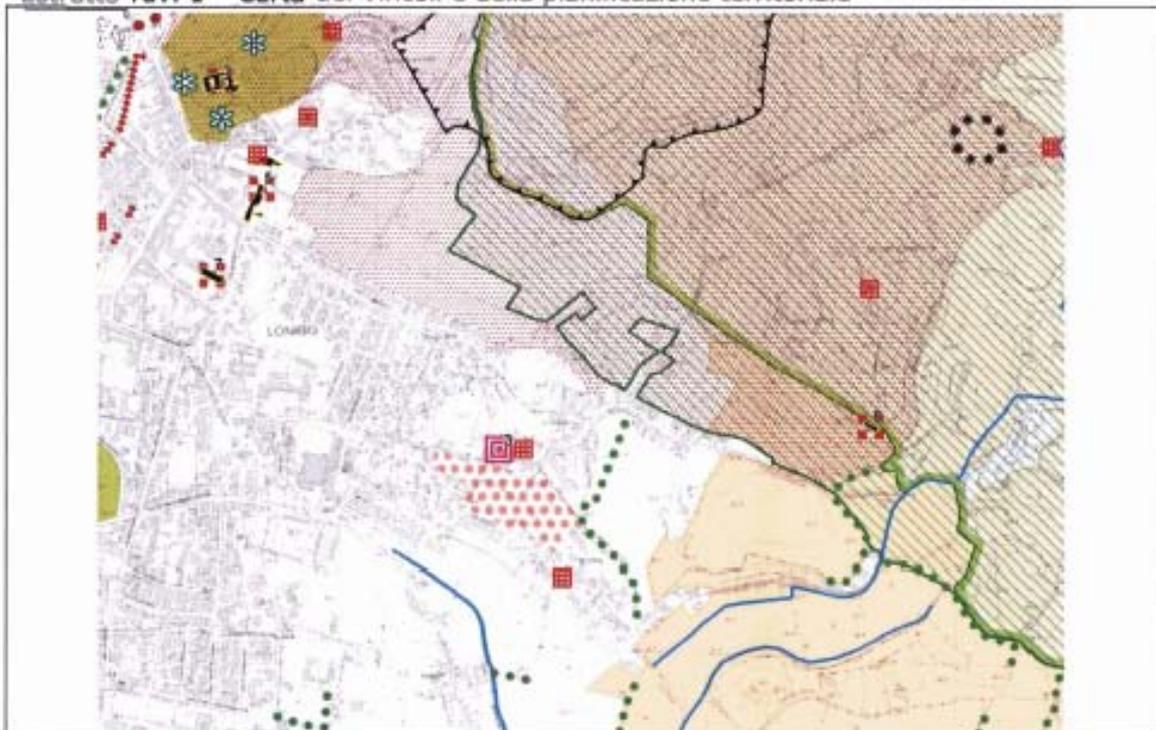
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



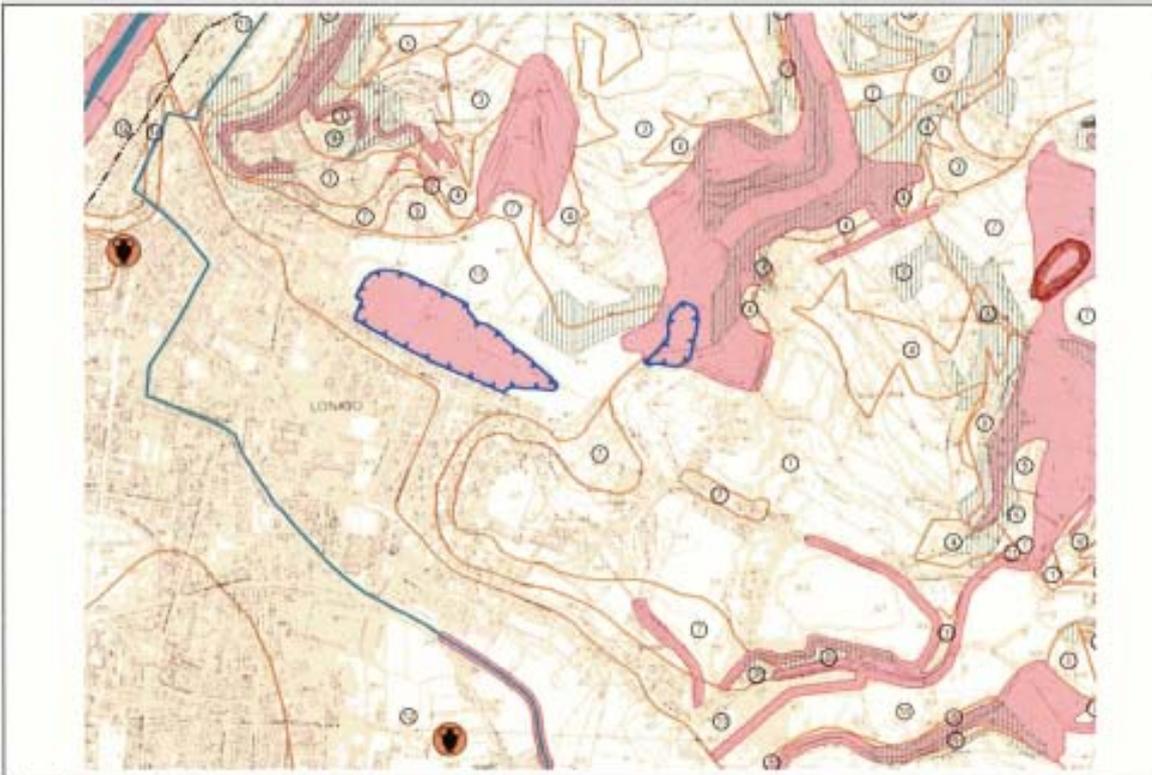
ESTRATTO PAT VIGENTE



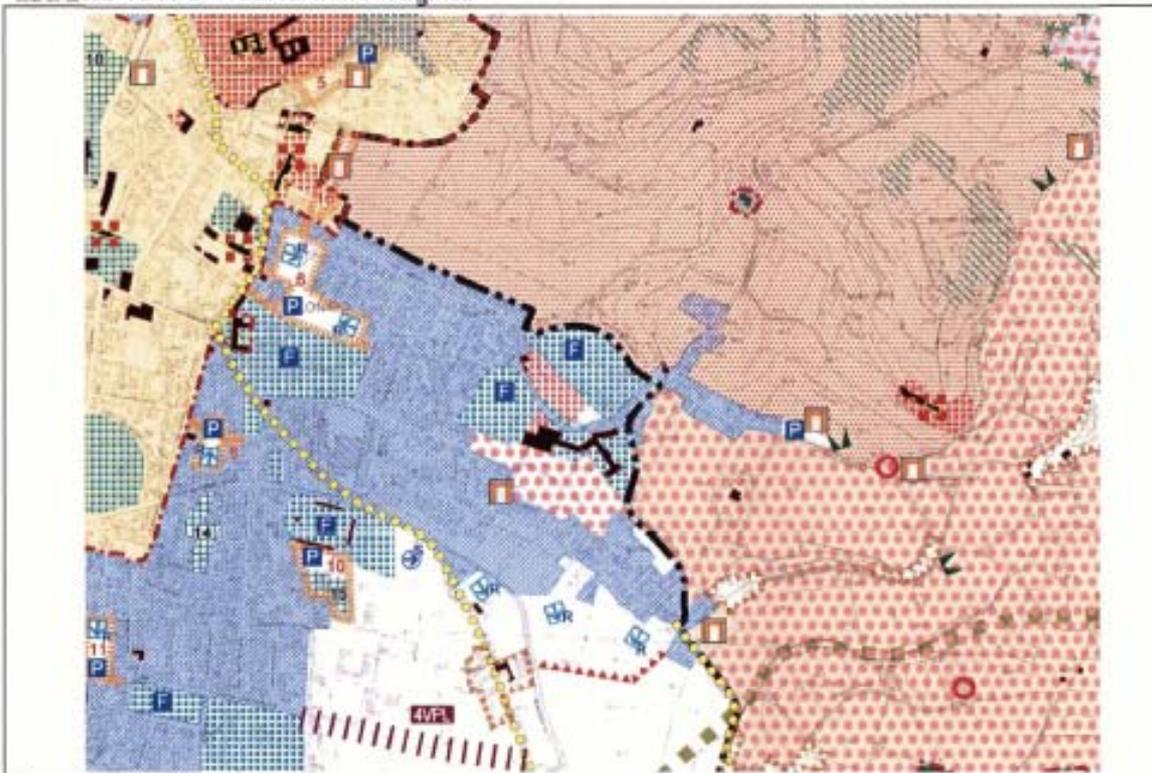
Estratto Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale



Estratto Tav. 2 - Carta delle Invarianti



Estratto Tav. 3 - Carta delle fragilità



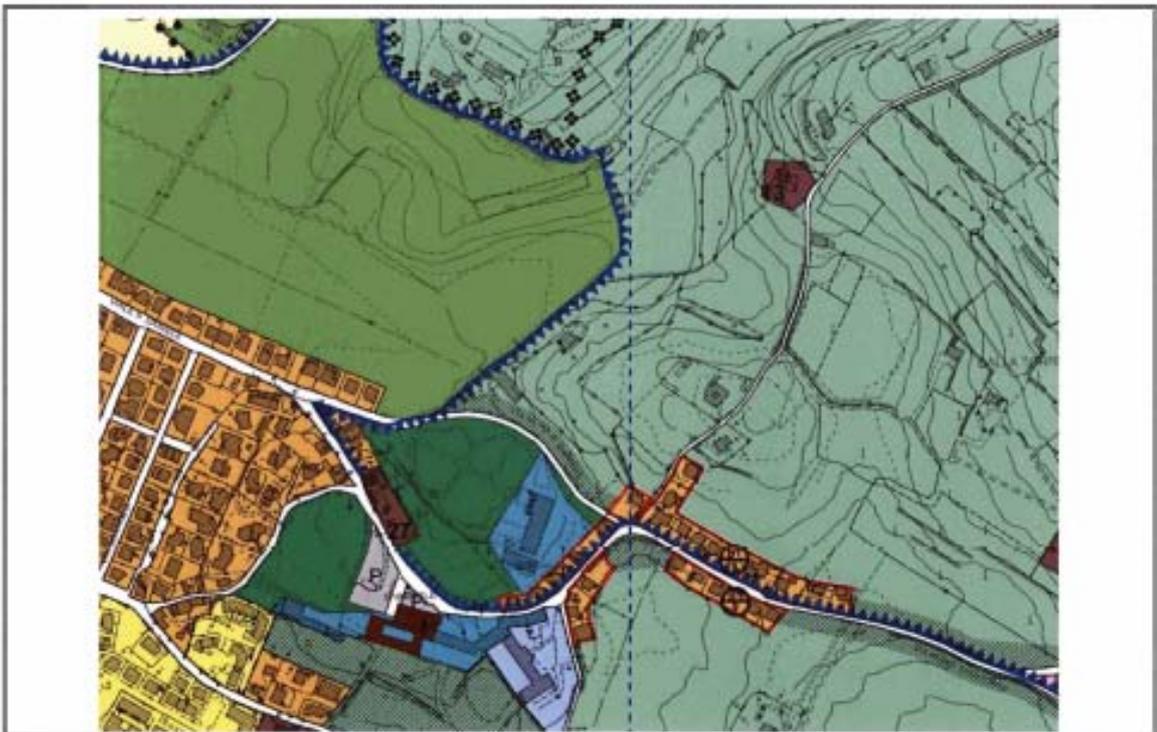
Estratto Tav. 4 - Carta della Trasformabilità



ESTRATTO CATASTALE



ESTRATTO PRG VIGENTE

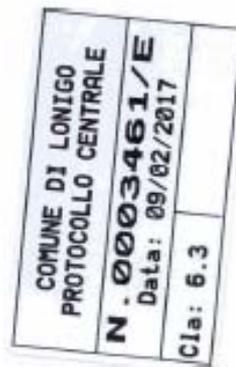




Studio Paolo Rosin
Urbanistica & Engineering

DSM28L01 1.0 Trasmissione documentazione agronomica.odt

Lonigo, 09 febbraio 2017



Pregiatissimo
Signor SINDACO
via Castelgiuncoli, 5
36045 LONIGO VI

alla c.a.
Arch. Jonathan BALBO
Responsabile Settore 3 ^

Edizione
1
Revisione
0

cod.
DSM28L01

titolo documento
Lettera

Redatto
Segreteria
Approvato
PR
Autorizzato
PR

Rif.
DSM

Oggetto: Piano degli Interventi – richiesta di cambio d’uso di accessorio non più funzionale alla Azienda Agricola – ditta Dal Santo Marcella via Circonvallazione 9 - 36045 Lonigo VI

Si trasmette in allegato la documentazione per:

Consegna contrattuale Approvazione Visione

Trattasi della scheda di rilevazione compilata su modello conforme per l’inserimento della richiesta nella variante di P.I. e relazione agronomica di supporto alla richiesta.

Si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Il tecnico incaricato incaricato
(dott. ing. Paolo Rosin)



dott. ing. Paolo Rosin
via Trieste, 24 36045 Lonigo VI mobile 335 7057177
tel. fax 0444 437748 E mail prosin1961@gmail.com pec paolo.rosin@ingpec.eu
Ordine Ingegneri VI n. 2131/A cod. fisc. RSNPLA61D10D442H p/VA 01418280283

**Comune di LONIGO**

Provincia di Vicenza

COMUNE DI LONIGO PROTOCOLLO CENTRALE	
N. 0003461/E Data: 09/02/2017	
Cla: 6.3	

RELAZIONE TECNICO AGRONOMICA

Accertamento ed analisi degli annessi rustici non più funzionali alle esigenze dell'Azienda Agricola prevista dal Piano degli Interventi

oggetto: Relazione tecnico agronomica relativa all'analisi degli annessi rustici non più funzionali alle esigenze dell'Azienda Agricola, oggetto di cambio di destinazione d'uso in residenza

committente: DAL SANTO Marcella
via Circonvallazione, 9
36045 Lonigo VI

tecnico: BETTO P.A. Gianfranco
via Bosco Arsego, 2/b
35010 San Giorgio delle Pertiche PD



pagina 1



INTRODUZIONE

il sottoscritto Betto Gianfranco, Perito Agrario iscritto al n. 348 all'Albo dei Periti Agrari della Provincia di Padova, è stato incaricato dalla signora Dal Santo Marcella di Lonigo di redigere, dopo l'effettuazione dei sopralluoghi di rito, la presente relazione tecnico agronomica a corredo della richiesta per il recupero di un fabbricato accessorio non più funzionale all'Azienda Agricola, per il quale viene richiesto il cambio di destinazione a favore di usi residenziali abitativi.

Il parere circa l'opportunità del cambio d'uso prospettato viene espresso dal sottoscritto a seguito di opportuni accertamenti attraverso sopralluogo in loco e della presa visione del materiale documentale planimetrico esistente a cui segue un rilievo fotografico che evidenzia l'inserimento dell'immobile nel contesto paesaggistico, rilevandone lo stato attuale delle strutture e, nel contempo, l'impiego e la gestione. Tutto il materiale documentale ritenuto confacente alla determinazione del parere di cui all'oggetto viene allegato alla presente relazione.

PREMESSA

L'intera consistenza della proprietà della signora Dal Santo Marcella è di appena 0,6 Ha ricadente in zona agricola delle prime pendici collinari di Lonigo, primo margine della cortina edificata del colle di San Daniele.

Si tratta di due due corpi fondiari distinti e uniti così descrivibili:

1. fabbricato accessorio censito all'Ente Urbano foglio 4 mapp. 963 cat. C/2 classe 2 di consistenza catastale mq. 42
2. terreno agricolo censito al Catasto Terreni foglio 4 mapp. 964 seminativo arborato classe 4 di consistenza catastale mq. 4163
3. terreno agricolo censito al Catasto Terreni foglio 4 mapp. 129 incolto produttivo classe U di consistenza catastale mq. 1780

I terreni così individuati di fatto non sono coltivati e non sono destinati alla pratica agricola in quanto il mappale 129 è un residuo derivante da una attività estrattiva, mentre il mappale 964 è tenuto a giardino, con una piccola porzione a orto ad uso familiare.

Il fabbricato, come accessorio, viene utilizzato per raccogliere i pochi attrezzi manuali, non ospita nessun mezzo meccanico per lavorazione; al suo interno, in modo precario, la committenza si riposa, specie nella stagione primaverile ed estiva, quando più intense sono le ore dedicate allo sfalcio dell'erba, alla potatura delle piante, alla gestione dell'orto.



La ditta richiedente vorrebbe legittimare questo spazio come volume abitativo allo scopo di poter soggiornare in loco, stante anche l'avanzamento di età della signora Marcella (70 anni) ma anche del di lei marito Magnavacca Sergio (77 anni), attraverso il cambio d'uso di questo locale unico.

STORIA DELLA PROPRIETA'

Il fondo come prima descritto giunge alla proprietà di Dal Santo Marcella in data 19 settembre 2002 a seguito di atto di compravendita Notaio Paolo Dianese in Vicenza rep. 9420 racc. 25372, per l'intera consistenza, compresi i fabbricati non ancora censiti al Catasto Urbano in quanto fabbricati rurali, realizzati prima del 1967 e per cui non era necessario titolo edilizio trovandosi in area esterna al limite edificato del Comune di Lonigo.

Il fondo, benchè in zona agricola, non è mai stato destinato alla pratica agronomica, sia per la giacitura che per la consistenza.

Come prima sommariamente detto, il mapp. 129 è un incolto produttivo, ricavato come area di risulta da una attività estrattiva di materiale calcareo o simile.

Il mapp. 964, benchè di consistenza considerevole, di fatto è appoggiato alla pendice del colle, variamente e fittamente piantumato con alberi di grosse dimensioni che di fatto non permettono alcuna coltivazione a rotazione o intensiva. Solo alcune parti infatti risultano direttamente esposte al sole e quelle sono per lo più utilizzate per l'orto familiare o per fiori o piante ornamentali. Nessun reddito agrario deriva dal mantenimento dei terreni. La signora Dal Santo Marcella e il marito sono pensionati da lavoro dipendente.

Il mancato collegamento ad un fondo agricolo e alla esistenza di una azienda agricola, ha indotto la proprietà a richiedere il cambio d'uso in ambiente residenziale a beneficio proprio familiare.

RELAZIONE AGRONOMICA

La struttura edilizia oggetto di richiesta di cambio di destinazione d'uso è cfigurata in un unico corpo sviluppato su unico piano per un totale lordi murature di mq. 45,00 e mc. 140 circa.

Come evidenziato nella planimetria allegata e nella documentazione fotografica a corredo, i locali si presentano isolati, in corpo unico, aderenti a fabbricato di altra proprietà rientrante in un ambito di edificazione diffusa, di consistenza modesta,



attualmente adibita a deposito attrezzi e materiali minuti, con esterna area pavimentata e pompeina lignea. L'unico interesse al mantenimento del fondo è legato alla coltivazione dell'orto per esigenze familiari e aiuole fiorite o con piante ornamentali.

Nessun orientamento colturale è in atto come ben visibile dalla documentazione fotografica.

A fronte quindi della impossibilità di fruire dell'immobile per finalità agricole, finalità che di fatto non sono mai state in essere, il proprietario ha deciso di conferire alla struttura fabbricata una veste più consona all'uso specifico, attraverso un cambio di destinazione d'uso, per una piccola unità abitativa secondaria, circoscritta al volume esistente nell'ottica di un recupero funzionale della costruzione.

La convenienza economica deriva principalmente dal riutilizzo della cubatura esistente attualmente non propriamente sfruttata e difficilmente fruibile a diverso impiego dal deposito: con semplici lavori in economia quantificati in poche migliaia di euro, è possibile il recupero che permetterebbe la sistemazione definitiva e certamente più consona al nucleo familiare, contemplando anche un plus valore dettato dalla nuova tipologia di utilizzo a carattere residenziale del medesimo immobile. Si precisa che in ogni caso la modesta consistenza volumetrica e planimetrica non conferisce carattere speculativo alla richiesta, quanto una mera opportunità familiare di valorizzazione di uno spazio già costruito per soggiorno temporaneo e stagionale.

CONCLUSIONI

La professione della proprietaria (pensionata da lavoro dipendente) e del marito (anch'esso pensionato da lavoro dipendente), di natura prettamente extra agricola, da sempre in essere fin dall'acquisizione della proprietà stessa, evidenzia che l'immobile abbia perduto la propria funzione originale, ammesso che ne avesse una propria ab origine, in quanto nessuna azienda agricola ha mai coltivato il fondo e lo stesso fondo è sempre stato gestito e condotto ad uso familiare per orto, frutteto e piante ornamentali.

Nessuna attività agricola organizzata o di rotazione è stata mai in essere, ragion per cui i fabbricati costruiti ante 1967 ed ancora oggi esistenti rappresentano una dotazione edilizia accessoria censita e classificata come agricola, per la zona urbanistica di riferimento, ma non certo per la pratica e la funzionalità richiesta alla coltivazione di un fondo o all'organizzazione di una azienda agricola vitale.

In conseguenza di ciò il sottoscritto può con certezza dichiarare che sono venute meno le condizioni della funzionalità al fondo e all'azienda agricola, se mai in origine queste



stesse condizioni sussistessero, convenendo, nella richiesta di cambio d'uso in residenziale, una opportunità intelligente per il mantenimento e il recupero del patrimonio rurale esistente.

San Giorgio delle Pertiche, 05 febbraio 2017

il Tecnico Incaricato

BETTO P.A. Gianfranco



in allegato:

1. documentazione fotografica
2. planimetria immobile
3. prospetto principale
4. estratto catastale



panoramio proprietà Dal Santo Marcella da via Mura San Daniele



foto del ricovero mezzi e attrezzi esistente





viti in ingresso mappale 964, prato, alberi, piante ornamentali, orto





piante ornamentali limite mappale 964 e mappale 129, vedesi fronti di scavo



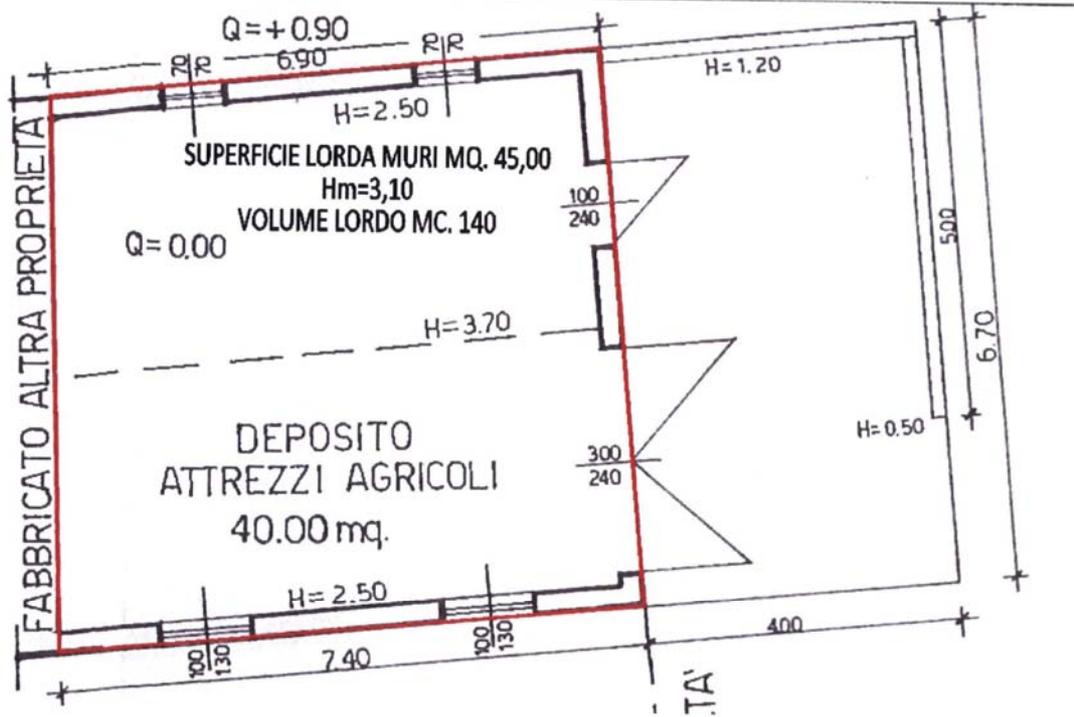


piante ornamentali limite mappale 964 e mappale 129, pendio scosceso verso strada

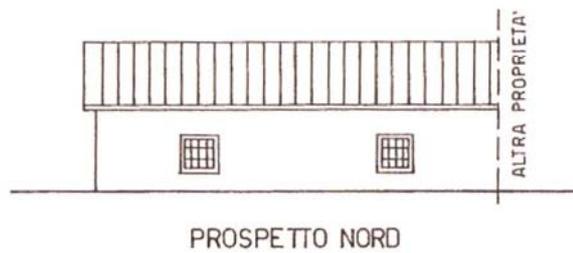




grandi alberi mappale 964, prato e aiuole fiorite

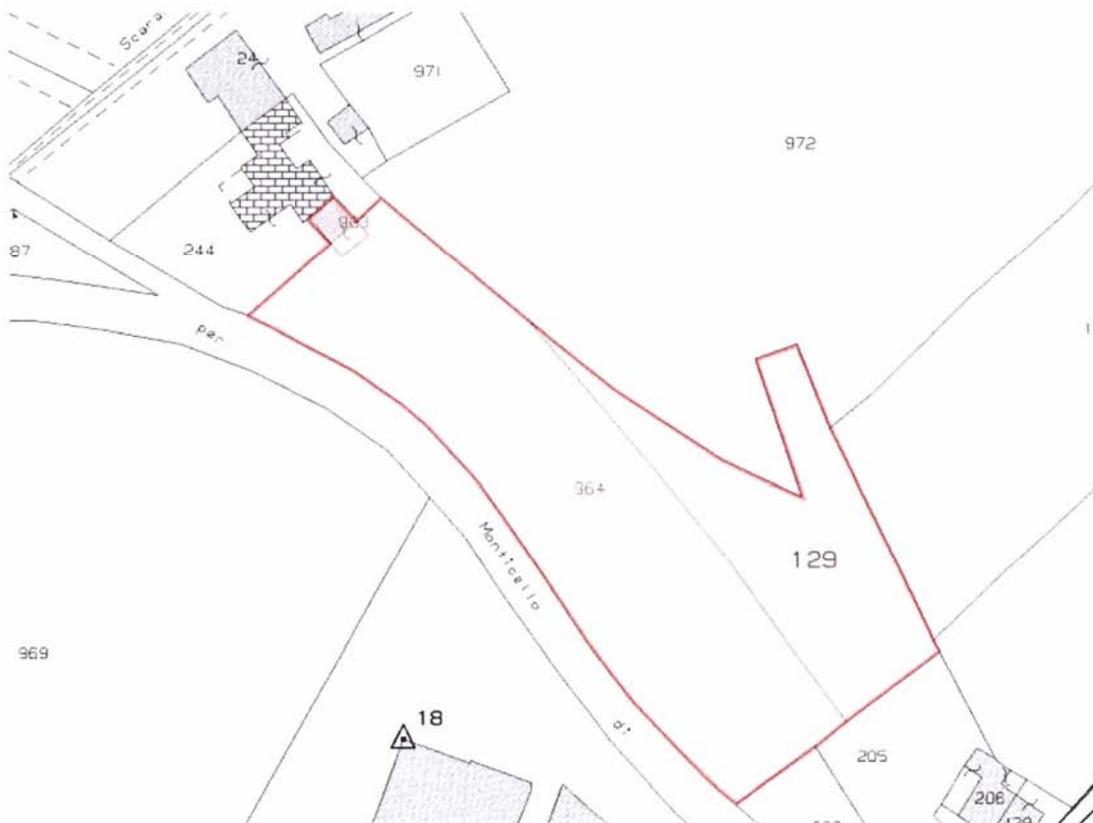


estratto dal
PC07/12 in
atti del
Comune





estratto catastale con evidenziazione proprietà



**EDIFICIO NON FUNZIONALE ALL'ATTIVITA AGRICOLA - N.04**

Arch. Giorgio Casella
Via Dalmazia, 6
36045 Lonigo (VI)
Tel. 0444/436438---338/4488279
Email:archistudio.cf@gmail.com

Lonigo li 03.01.2017

Spett.le Responsabile del Servizio
Arch. Balbo Jonathan
COMUNE DI LONIGO (VI)

OGGETTO: Manifestazione di interesse per Piano degli Interventi , richiesta presentata in data 29/08/2016 n. 19062 Ditta Tosi Dionisio – INTEGRAZIONE CON RELAZIONE AGRONOMICA.

Con la presente, si in riferimento alla manifestazione di interesse al Piano degli Interventi presentata in data 29/8/2016 n. 19062 per conto della Ditta Tosi Dionisio, si allega:
- **RELAZIONE AGRONOMICA** con dichiarazione di non funzionalità di parte dell'annesso rustico in questione.

Distinti saluti.

Arch. Giorgio Casella

COMUNE DI LONIGO PROTOCOLLO CENTRALE	
N. 0000328/E Data: 09/01/2017	
Cla: 6.3	



COMUNE DI LONIGO
PROTOCOLLO CENTRALE
N. 0000328/E
Data: 09/01/2017
Cla: 6.3

Territorio
Agricoltura
Silvicoltura
STUDIO BENINCA - Ass. Era Prof.
Via Zanussi 1 - 37039 San Martino B.A. (VR)
Tel. 045 8790229 - Fax 045 8790829
E-mail: info@studiobeninca.it



Richiesta di riconoscimento di "non funzionalità" di parte di un fabbricato in zona agricola.

Richiedente: Tosi Dionisio

Comune di Lonigo (VI)

Relazione tecnico/agronomica

Il Tecnico

Dott. agr. Gino Beninca



S. Martino B. A., 30/12/2016



Indice

1	PREMESSA.....	3
2	FABBRICATO DI CUI VIENE CHIESTO IL RICONOSCIMENTO DI NON FUNZIONALITÀ.....	4
2.1	Individuazione catastale.....	4
2.2	Titoli autorizzativi in base ai quali è stato realizzato il fabbricato.....	4
2.3	Descrizione.....	4
3	SULLA FUNZIONALITÀ DI UN FABBRICATO COMPRESO IN ZONA AGRICOLA.....	4
4	QUANDO UN FABBRICATO PUÒ ESSERE CONSIDERATO NON PIÙ FUNZIONALE AD UN FONDO RUSTICO O MEGLIO ALL'AZIENDA AGRICOLA A QUESTO COLLEGATA.....	5
5	FABBRICATO IN ESAME NEL CONTENSTO DELL'AZIENDA AGRICOLA CONDOTTA DAL SIGNOR TOSI DIONISIO.....	5
6	MOTIVI PER CUI SI RITIENE IL FABBRICATO IN ESAME NON PIÙ FUNZIONALE.....	6
7	CONCLUSIONI.....	6



1 PREMESSA

Il sottoscritto dott. Gino Benincà:

- iscritto all'Ordine Professionale dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Verona (numero di iscrizione 134);
- iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Verona (numero di iscrizione 1.726);
- libero professionista con Studio in Via Serena n. 1 del Comune di San Martino Buon Albergo (VR);

è stato incaricato, dall'Arch. Casella Giorgio, di predisporre la presente relazione tecnico/agronomica a corredo della richiesta, presentata all'Amministrazione Comunale di Lonigo, ai fini del riconoscimento di "non funzionalità" di parte di un fabbricato, di proprietà del signor Tosi Dionisio, sito in zona agricola del Comune di Lonigo (VI).

In seguito all'incarico ricevuto ho:

- acquisito la documentazione (certificato e mappa) necessaria per l'individuazione catastale del fabbricato,
- verificata la destinazione urbanistica dell'area su cui insiste l'unità immobiliare;
- effettuato un sopralluogo.

Quanto sopra mi consente di disporre dei principali elementi necessari per esprimere il giudizio di "non funzionalità" di seguito riportato.



2 FABBRICATO DI CUI VIENE CHIESTO IL RICONOSCIMENTO DI NON FUNZIONALITÀ

2.1 Individuazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Lonigo foglio 31 mappale n. 839 cat. C/2 consistenza mq. 154.

Secondo l'attuale certificato catastale (all. 1) l'immobile risulta intestato a Tosi Dionisio nato a Soave (VR) il 27/02/1954.

Si allega (all. 2) copia della mappa catastale con evidenziato il fabbricato (all. 2)

2.2 Titoli autorizzativi in base ai quali è stato realizzato il fabbricato

- Permesso di Costruire P.C 05/044 (prot. SUAP 164/05) (all. 3);
- Permesso di Costruire per variante al progetto di cui al P.C. 05/044 (all. 4).

L'immobile è stato dichiarato agibile in data 16/07/2010 (all. 5).

Il fabbricato è stato realizzato ai sensi dell'ex art. 6 della L.R. 24/85 come "Annesso rustico".

2.3 Descrizione

Fabbricato, a pianta rettangolare, dotata di due grandi accessi.

Come si può vedere dalla fotografia allegata (all. 6) il grado di finitura è ottimo e consente un armonico inserimento nel contesto territoriale (zona agricola così come delimitata nell'attuale strumento urbanistico comunale).

3 SULLA FUNZIONALITÀ DI UN FABBRICATO COMPRESO IN ZONA AGRICOLA

La "funzionalità" di un fabbricato deve essere valutata in relazione alle specifiche esigenze dell'azienda agricola di cui il fabbricato stesso è a servizio.

In altri termini un fabbricato è funzionale all'azienda agricola quando la sua utilizzazione soddisfa le esigenze, o alcune esigenze, dell'azienda agricola stessa.

Nel caso di specie il fabbricato è stato realizzato ai sensi dell'ex art. 6 della L.R. 24/85.

Ciò significa che al momento del rilascio del permesso di costruire è stato verificato che avesse i requisiti previsti alla lettera e) art. 2 della citata L.R. 24/85 (*"annessi rustici: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola a esso collegata..."*).



4 QUANDO UN FABBRICATO PUÒ ESSERE CONSIDERATO NON PIÙ FUNZIONALE AD UN FONDO RUSTICO O MEGLIO ALL'AZIENDA AGRICOLA A QUESTO COLLEGATA

Un fabbricato, non residenziale, compreso in ZTO E non è più funzionale ad un fondo rustico nei seguenti principali casi:

- fabbricato senza terra. Ciò si verifica, ad esempio, quando i fabbricati vengono venduti separatamente dai terreni oppure quando i fabbricati derivano da una successione testamentaria in seguito alla quale i terreni vengono assegnati ad un erede ed i fabbricati ad un altro. Moltissimi sono gli esempi di fabbricati senza terra diffusi nel territorio agricolo;
- esiste un'azienda agricola ma il fabbricato è eccedentario (quindi non ordinario) rispetto alle esigenze aziendali, per cui non viene utilizzato;
- esiste un'azienda agricola ma il fabbricato risulta obsoleto e quindi non utilizzabile. Si pensi alle vecchie stalle, a stabulazione fissa, con sovrastante fienile. Oggi non vengono utilizzate in quanto non è ipotizzabile condurre un razionale allevamento con strutture tecnicamente obsolete;
- esiste un'azienda agricola che però ha variato l'indirizzo produttivo. In tal caso un fabbricato, con una specifica destinazione d'uso, non è più utilizzabile.

5 FABBRICATO IN ESAME NEL CONTENUTO DELL'AZIENDA AGRICOLA CONDOTTA DAL SIGNOR TOSI DIONISIO

Il signor Tosi Dionisio conduce attualmente un'azienda agricola il cui capitale fondiario (terreni) si estende su di una superficie totale di ha 2.75.26 di cui 1.77.47 in proprietà ed ha 0.97.79 in affitto, con contratti in scadenza il 10/11/2018 e che, con molta probabilità, non verranno più rinnovati.

Parte della superficie aziendale è coltivata a vigneto e parte a seminativo.

Al momento del rilascio del permesso di costruire del fabbricato la proprietà aveva in programma di vinificare, a livello aziendale, l'uva prodotta.



Successivamente, per vari motivi, questo programma non è stato rispettato per cui attualmente il fabbricato, di fatto, viene utilizzato solo parzialmente anche perché quasi tutte le operazioni culturali vengono eseguite da terzi.

6 MOTIVI PER CUI SI RITIENE IL FABBRICATO IN ESAME NON PIÙ FUNZIONALE

Si ritiene il fabbricato in esame parzialmente non più funzionale in quanto inserito nel contesto di un'azienda agricola che, nel tempo, ha variato i programmi di sviluppo e, nel breve periodo (anno 2018), la superficie aziendale è destinata a diminuire a causa del non rinnovo dei contratti d'affitto.

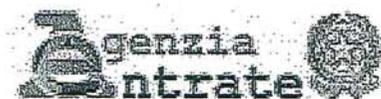
Di fatto trattasi di una micro azienda agricola e il fabbricato in esame non è più ordinario ma in condizioni extra ordinarie e in parte (vedi all. 7) non può avere alcuna utilizzazione a livello aziendale.

7 CONCLUSIONI

A conclusione dell'incarico ricevuto è possibile formulare un giudizio di non funzionalità del fabbricato in esame per cui è auspicabile che venga autorizzata una sua diversa destinazione d'uso purché compatibile con la zona agricola.

Allegati

1. Certificato Catastale;
2. Mappa Catastale;
3. Permesso di Costruire PC 05/044 (prot. SUAP 164/05);
4. Permesso di Costruire per variante al progetto di cui al PC 05/044;
5. Certificato di Agibilità;
6. Documentazione Fotografica;
7. Proposta di destinazione del fabbricato.



Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/12/2016

Data: 30/12/2016 - Ora: 08.23.16 Fine

Visura n.: T4050 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LONIGO (Codice: E682)
	Provincia di VICENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 31 Particella: 839

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		31	839				C/2	2	154 m ²	Totale: 228 m ²	Euro 318,14	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA CHIAVICA n. 83/A piano: T-1:										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D. M. 701/94) ;di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralita' con domanda prot. n. vi0399507 del 22/11/2011										

INTESTATO

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOSI Dioniso nato a SOAVE il 27/02/1954	TSODNS54B27I775J*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 12/03/2010 protocollo n. VI0063665 in atti dal 12/03/2010 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 915.1/2010)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



N=500

5-2000

30-31c-2016 B.25.51
Prot. n. 14266/2016

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: LONIGO
Foglio: 31

1 Particella: 839



PATTO TERRITORIALE
AREA BERICA

Atto prot. nr. **0018277**
Prat. SUAP nr. 164/2005
Prat. U.T.C. nr. PC05/044

AGUGLIARO - ALBETTONI - ALONTE - ARCUGNANO - AGLIANO VENETO - BARDARANO VICENTINO - BRENDOLA
CAMPAGLIA DEI BERI - CASTEGNANO - GRANCONA - LONGARE - LONIGO - MOSSANO - NANTO - NOVENTA VICENTINA
ORGIANO - POJANA MAGGIORE - SAN GERMANO DEI BERICI - SAREGO - SOSSANO - VILLAGA - ZOVENCEDO



**SPORTELLO UNICO PER LE IMPRESE
PATTO TERRITORIALE AREA BERICA**

(D.P.R. 440 del 07.12.2000)

Provvedimento Unico

IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO

Vista la domanda presentata in data-05.04.2005 prot. nr. 6516 del Comune di Lonigo (VI) dal Sig. TOSI DONISO residente a Lonigo in Via Chlavica con la quale è stata richiesta l'autorizzazione per l'intervento di: **COSTRUZIONE DI ANNESSI RUSTICI**, in LONIGO (VI), Via Chlavica, sull'area distinta in catasto al Fg. 31 mapp. nr. 736-157-666;

Vista la documentazione allegata alla domanda;
Visto che il Richiedente ha comprovato di avere titolo ad ottenere la presente autorizzazione sulla base del diritto reale o personale compatibile con l'intervento da realizzare;
Viste le leggi 17 agosto 1942, nr. 1150, 6 agosto 1967, nr. 765 e 28 gennaio 1977, nr. 10;
Vista la legge 28 febbraio 1985, nr. 47;
Vista la legge Regionale 5 marzo 1985, nr. 24 e la L.R. 35/2002;
Vista la legge Regionale 27 giugno 1985, nr. 61;
Vista il D.Lgs. 267 del 18.08.2000;
Visto il D.P.R. 20.10.1998 nr. 447, modificato ed integrato dal D.P.R. 07.12.2000 nr. 440;
Visto il D.P.R. nr. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni;
Vista la delibera del Consiglio Comunale del Comune di Lonigo nr. 67 del 30/08/2005, di approvazione della convenzione per la gestione dello Sportello Unico Associato dell'Area Berica;
Vista la Delibera di Giunta Comunale nr. 311 in data 23.12.2004 del Comune di Noventa Vicentina, Capofila dello Sportello Unico Associato, per la nomina del Responsabile Unico;
Visto il Parere Favorevole dell'ULSS nr. 5, prot. nr. 2689 del 25.05.2005;
Visto il NULLA OSTA del Comune di LONIGO nr. 6516 del 03.08/2005;
Accertato che è stato costituito il vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6 della L.R. 24/85 come risulta dal nulla-osta comunale del 03.08.2005;
Considerato che i suddetti atti istruttori e pareri tecnici costituiscono parte integrante del presente provvedimento;
Fatti salvi i diritti di terzi.

AUTORIZZA

Il Sig. TOSI DONISO come sopra generalizzato, ad eseguire, alle condizioni di seguito indicate ed in conformità alla documentazione tecnica presentata, l'intervento di: **COSTRUZIONE DI ANNESSI RUSTICI**, in Lonigo, come risulta dal progetto redatto dal **Geom. Pilotto Roberto**, con studio in Lonigo, composto di nr. 1 elaborato che, vistato si allega al presente provvedimento per farne parte integrante;

Il seguente provvedimento è rilasciato a titolo oneroso ai sensi dell'art. 16 del DPR nr. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni:
Contributo per oneri urbanizzazione pari a Euro 502,24 versamento effettuato in data 07.07.2005;

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO COSTITUISCE TITOLO UNICO A TUTTI GLI EFFETTI PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO E PRODUCE GLI STESSI EFFETTI GIURIDICI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.

L'ESECUZIONE DELL'INTERVENTO E' COSI' DISCIPLINATA:

**Art. 1 - Obblighi e Responsabilità.**

Il Committente titolare dell'autorizzazione, il Direttore dei Lavori sono responsabili per ogni violazione delle norme di Legge e di Regolamento, nonché delle modalità esecutive fissate nel presente provvedimento.

È fatto obbligo al Committente di notificare gli estremi del Provvedimento alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi (energia elettrica, acqua, gas, ecc.) alle quali saranno richieste forniture per l'esecuzione dei lavori.

Prima dell'inizio dei lavori siano prodotti

- il progetto delle opere in C.A. ai sensi della L. 1086/71 e successive modifiche ed integrazioni (depositato presso il Comune);

Art. 2 - Termine di inizio e di ultimazione dei lavori.

I lavori devono essere iniziati entro dodici mesi dalla data di notifica del presente ed ultimati entro tre anni dalla data di inizio. Il Direttore dei Lavori è tenuto a comunicare l'inizio dei lavori, per iscritto, entro 5 giorni dall'avvenuto inizio dei lavori.

L'osservanza dei termini predetti comporta la decadenza del provvedimento, al pari dell'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali lo stesso risulti in contrasto, salvo che i lavori siano iniziati e vengano completati entro tre anni dall'inizio.

Art. 3 - Adempimenti.

Ai sensi dell'art. 4 della Legge 28.02.1985 nr. 47, nel cantiere dovrà essere esposto, per tutta la durata dei lavori, in modo ben visibile, un cartello con l'indicazione dell'opera in corso, degli estremi della presente autorizzazione e dei nominativi del committente, del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice e della data di inizio dei lavori, nonché ai sensi dell'ultimo comma art. 9 L. 46/90, il nominativo dell'installatore dell'impianto o degli impianti previsti dalla predetta legge; qualora sia previsto il progetto, dovrà altresì essere indicato il nominativo del progettista dell'impianto o degli impianti.

Art. 4 - Certificato di agibilità.

Prima del loro uso, per l'immobile e di vani utilizzabili conseguenti agli interventi edilizi e/o urbanistici oggetto del presente, dovrà essere ottenuto il certificato di agibilità (art. 24 D.P.R. nr. 380 del 06/06/2001). In tale fase dovranno essere acquisite contestualmente, se dovute, le autorizzazioni per l'attività ricettiva, di manipolazione di alimenti e di somministrazione di alimenti e bevande. La richiesta del certificato è a cura del concessionario.

Entro 15 gg dalla ultimazione dei lavori di finitura del fabbricato il titolare del presente provvedimento è tenuto alla presentazione della richiesta di agibilità.

Art. 5 - Prescrizioni.

Dovranno essere osservate le prescrizioni contenute nel:

- Parere Favorevole dell'ULSS nr. 5, prot. nr. 2689 del 25.05.2005;
- NULLA OSTA del Comune di LONIGO nr. 6516 del 03.08/2005;

Prima dell'inizio lavori dovrà essere prodotta la documentazione prevista ai sensi dell'art. 3, comma 8 del Decreto Legislativo 14.08.1996, n. 494, e successive modifiche ed integrazioni:

- dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti;

- certificato di regolarità contributiva che può essere rilasciato, oltre che dall'INPS e dall'INAIL per quanto di rispettiva competenza, anche dalle casse edili;

In assenza delle certificazioni della regolarità contributiva, anche in caso di variazione dell'impresa esecutrice dei lavori, è **sospesa l'efficacia del titolo abilitativo**.

Ogni eventuale difformità fosse eseguita rispetto a quanto autorizzato sarà perseguita assimilandola ad equivalenti difformità da permesso di costruire, come disciplinato dal D.P.R. nr. 380/2001 e dalla L.R. 61/85.

Contro il presente provvedimento gli interessati possono proporre entro il termine di 60 gg. dalla data di notifica ricorso giurisdizionale al T.A.R. o, entro 120 gg. ricorso straordinario al Presidente della Repubblica.

Noventa Vicentina, il 25/08/2005

NOTIFICATO IN DATA

26/8/2005

FIRMA

Il Responsabile del Procedimento
Sbicego arch. Rosita

**IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO
UNICO ASSOCIATO**
(Sbicego arch. Rosita)





PATTO TERRITORIALE
AREA BERICA

Atto prot. nr.
Prat. SUAP nr. 155/09
P.E. PC09/020

0016677

ASIGLIARO - ALDETTONE - ALONTE - ARCUGLIANO - ASIGLIANO
CAMPAGLIA DEI BERICI - CASTEGNERO - GRANCORNA - LONGARE
ORGIANO - POJANA MAGGIORE - SAN GERMANO DEI BERICI



**SPORTELLO UNICO PER LE IMPRESE
PATTO TERRITORIALE AREA BERICA
(D.P.R. 440 del 07.12.2000)
Provvedimento Unico**

IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO

Vista la domanda presentata in data 06/03/2009, prot. n. 4690/E del Comune di Lonigo (VI), e pervenuta allo Sportello Imprese Area Berica in data 03/04/2009, prot. n. 7802, da **TOSI DIONISIO**, cod. fisc. TSO DNS 54B27 1775J, residente in Lonigo, via Chiavica, 83/A, con la quale è stato richiesto il provvedimento unico per l'intervento di: **COMPLETAMENTO LAVORI di cui al P.U. 164/05 e VARIANTI PROSPETTICHE PER COSTRUZIONE ANNESSO RUSTICO a Lonigo (VI), in via Chiavica, 83/A, sull'area distinta in catasto al Fg. 31 mapp. 839 - 838 - 157 e 666;**

Vista la documentazione allegata alla domanda;
Visto che il Richiedente ha comprovato di avere titolo ad ottenere la presente autorizzazione sulla base del diritto reale o personale compatibile con l'intervento da realizzare;
Viste le leggi 17 agosto 1942, nr. 1150, 6 agosto 1967, nr. 765 e 28 gennaio 1977, nr. 10;
Vista la legge 28 febbraio 1985, nr. 47;
Vista la L.R. 24/85, la L.R. 35/2002, la L.R. 11/2004;
Vista la legge Regionale 27 giugno 1985, nr. 61;
Visto il D.Lgs. 267 del 18.08.2000;
Visto il D.P.R. 20.10.1998 nr. 447, modificato ed integrato dal D.P.R. 07.12.2000 nr. 440;
Visto il D.P.R. nr. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni;
Vista la delibera del Consiglio Comunale del Comune di Lonigo nr. 67 del 30.08.2004, di approvazione della convenzione per la gestione dello Sportello Unico Associato dell'Area Berica;
VISTA la Delibera di Giunta Comunale nr. 319 in data 28.12.2005 del Comune di Noventa Vicentina, Capofila dello Sportello Unico Associato, per la nomina del Responsabile Unico ed il decreto prot. 13145 del 09/06/2009 di nomina dell'Arch. Sblcego Rosita a Responsabile dello Sportello Unico per le Imprese del Patto Territoriale Area Berica;
Visto il NULLA OSTA del Comune di Lonigo, prot. n. 13194/09 del 09/07/2009 e sue prescrizioni, e ritenuto di farlo proprio in forza della convenzione per la gestione in forma associata dello Sportello Imprese;
Visto il PARERE FAVOREVOLE dell'Ulss 5 "Ovest Vicentino", prot. n. 4594 del 09/06/2009, e sue prescrizioni;
Considerato che i suddetti atti istruttori e pareri tecnici costituiscono parte integrante del presente provvedimento;
Fatti salvi i diritti di terzi.

AUTORIZZA

TOSI DIONISIO, cod. fisc. TSO DNS 54B27 1775J, residente in Lonigo, via Chiavica, 83/A, ad eseguire, alle condizioni di seguito indicate, ed in conformità alla documentazione tecnica presentata, l'intervento di: **COMPLETAMENTO LAVORI di cui al P.U. 164/05 e VARIANTI PROSPETTICHE PER COSTRUZIONE ANNESSO RUSTICO a Lonigo (VI), in via Chiavica, 83/A, sull'area distinta in catasto al Fg.**



31 mapp. 839 - 838 - 157 e 666, come risulta dal progetto redatto dal Progettista e Direttore dei Lavori, il geom. Roberto Pilotto, con studio in Lonigo (VI), via S. Daniele, 1, composto da **n. 3 elaborati** che, vistati, si allegano al presente provvedimento per farne parte integrante.

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO COSTITUISCE TITOLO UNICO A TUTTI GLI EFFETTI PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO E PRODUCE GLI STESSI EFFETTI GIURIDICI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.

Il seguente provvedimento è rilasciato a titolo oneroso ai sensi dell'art. 16 del DPR nr. 380/2001 e ai sensi della L.R. 61/85:
Oneri di urbanizzazione pari ad € 784,10 - versamento effettuato in data 08/06/2009 (come indicato nel nulla-osta del Comune di Lonigo).

L'ESECUZIONE DELL'INTERVENTO E' COSI' DISCIPLINATA:

Art. 1 - Obblighi e Responsabilità.

Il Committente titolare dell'autorizzazione, il Direttore dei Lavori sono responsabili per ogni violazione delle norme di Legge e di Regolamento, nonché delle modalità esecutive fissate nel presente provvedimento.
E' fatto obbligo al Committente di notificare gli estremi del Provvedimento alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi (energia elettrica, acqua, gas, ecc.) alle quali saranno richieste forniture per l'esecuzione dei lavori.

Art. 2 - Termine di inizio e di ultimazione dei lavori.

I lavori devono essere iniziati entro dodici mesi dalla data di rilascio del presente ed ultimati entro tre anni dalla data di inizio. Il Direttore dei Lavori è tenuto a comunicare l'inizio dei lavori, per iscritto, entro 5 giorni dall'avvenuto inizio dei lavori.

L'inosservanza dei termini predetti comporta la decadenza del provvedimento, al pari dell'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali lo stesso risulta in contrasto, salvo che i lavori siano iniziati e vengano completati entro tre anni dall'inizio.

Art. 3 - Adempimenti.

Al sensi dell'art. 4 della Legge 28.02.1985 nr. 47, nel cantiere dovrà essere esposto, per tutta la durata dei lavori, in modo ben visibile, un cartello con l'indicazione dell'opera in corso, degli estremi della presente autorizzazione e dei nominativi del committente, del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice e della data di inizio dei lavori. Inoltre ai sensi dell'art. 12 D.M. 22.01.2008 n.37 all'inizio dei lavori l'impresa installatrice degli impianti tecnici dovrà affiggere un cartello da cui risultino i propri dati identificativi, se è prevista la redazione del progetto da parte dei soggetti indicati all'art. 5 comma 2 del suddetto D.M., il nome del progettista dell'impianto e/o degli impianti.

Art. 4 - Certificato di agibilità.

Prima del loro uso, per l'immobile ed i vani utilizzabili conseguenti agli interventi edilizi e/o urbanistici oggetto del presente, dovrà essere ottenuto il certificato di agibilità (art. 24 D.P.R. nr. 380 del 06/06/2001). In tale fase dovranno essere acquisite contestualmente, se dovute, le autorizzazioni per l'attività ricettiva, di manipolazione di alimenti e di somministrazione di alimenti e bevande. La richiesta del certificato è a cura del concessionario.
Entro 15 gg dalla ultimazione dei lavori di finitura del fabbricato il titolare del presente provvedimento è tenuto alla presentazione della richiesta di agibilità.

Art. 4 - Prescrizioni ed Allegati

Dovranno essere osservate le prescrizioni contenute nel:

- **NULLA OSTA del Comune di Lonigo, prot. n. 13194/09 del 09/07/2009;**
- **PARERE FAVOREVOLE dell'Uiss 5 "Ovest Vicentino", prot. n. 4594 del 09/06/2009,**

che si allegano al presente provvedimento, per farne parte integrante e sostanziale.

Prima dell'inizio lavori dovrà essere prodotta la documentazione prevista ai sensi dell'art. 90, comma 9 del Decreto Legislativo del 09/04/2008 n. 81:

- dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti;
- certificato di regolarità contributiva che può essere rilasciato, oltre che dall'INPS e dall'INAIL per quanto di rispettiva competenza, anche dalle casse edili.



In assenza delle certificazioni della regolarità contributiva, anche in caso di variazione dell'impresa esecutrice dei lavori, è **sospesa l'efficacia del titolo abilitativo**.

Ogni eventuale difformità fosse eseguita rispetto a quanto autorizzato sarà perseguita assimilandola ad equivalenti difformità da permesso di costruire, come disciplinato dal D.P.R. nr. 380/2001 e dalla L.R. 61/85.

Contro il presente provvedimento gli Interessati possono proporre entro il termine di 60 gg. dalla data di notifica ricorso giurisdizionale al T.A.R. o, entro 120 gg. ricorso straordinario al Presidente della Repubblica.

Noventa Vicentina, li 20 luglio 2009

**IL RESPONSABILE
SPORTELLO UNICO
(Sbicego arch. Rosita)**



NOTIFICATO IN DATA..... 30/07/2009

FIRMA..... [Handwritten Signature]

Il Responsabile del Procedimento: Sbicego arch. Rosita



AGUGLIARO - ALBETTONI - ALONTE - ARCUGLIANO - ASGLIANO V.
CAMPOLIA DEI BERICI - CASTEGNERO - GRANCONA - LONGARE - LCI
ORGIANO - POJANA MAGGIORE - SAN GERMANO DEI BERICI - I



SPORTELLO UNICO ASSOCIATO AREA BERICA
PROVINCIA DI VICENZA

Prot. n. 1494 del 16.07.2010
P. SUAP 155/2009
Prat. SUAP 164/05
P.E. PC05/044

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

VISTA la domanda presentata c/o Il Comune di Lonigo in data 24/03/2010, prot. n. 5936/E, e pervenuta c/o lo scrivente Sportello Imprese in data 05/07/2010, prot. n. 1397, dalla Ditta **TOSI DIONISIO**, cod. fisc. **TSO DNS 54B27 17753**, con sede a Lonigo, in via Chiavica, 83/A, volta ad ottenere il certificato di agibilità inerente ai lavori di **COMPLETAMENTO OPERE DI CUI AL P.U. 18277 del 25/08/2005 (P.SUAP 164/05) e VARIANTI PROSPETTICHE PER COSTRUZIONE ANNESSO RUSTICO**, a Lonigo (VI), in via Chiavica, 83/A, distinta in catasto in Comune di Lonigo al **Fg. 31, mapp. 839**;

VISTA la P.SUAP 164/05 (P.U. 18277 del 25/08/2005) e P.SUAP 155/2009 (P.U. 16677 del 20/07/2009);

VISTO il Nulla Osta del Comune di Lonigo al rilascio del Certificato di Agibilità in data 23/06/2010, prot. n. 12493/10;

ACCERTATO che i lavori sono iniziati in data 25/08/2005, ed ultimati in data 24/03/2010, ed eseguiti in conformità al progetto così come dichiarato dal titolare della ditta;

VISTA la dichiarazione del sig. Tosi Dionisio, in data 24/03/2010, attestante che non sono stati eseguiti impianti tecnologici, ai sensi della L.46/90 (ora sostituita con D.M. 37/2008);

VISTA la Ricevuta di Avvenuta Dichiarazione di fabbricato Urbano, dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Vicenza, prot. VI0063665 del 12/03/2010;

CONSIDERATO pertanto che la struttura possiede tutti i requisiti richiesti per poter essere considerata agibile, secondo le vigenti leggi e regolamenti locali in materia urbanistico-edilizia ed igienico-sanitaria;

VISTI gli artt. 24 e 25 del DPR 380/01;

RICHIAMATO il vigente Regolamento Edilizio Comunale di Lonigo;

VISTA la deliberazione del Commissario Straordinario di Lonigo, con i poteri del Consiglio Comunale, nr. 233 del 30/12/2009, di approvazione della convenzione per la gestione dello Sportello Unico Associato dell'Area Berica;

VISTO il decreto del Comune di Campiglia dei Berici, capofila dello Sportello Unico Associato, per la nomina del Responsabile Unico, ed il decreto prot. 56 del 07.01.2010, di nomina del Geom. Roberto Zoia a Responsabile dello Sportello Unico per le Imprese del Patto Territoriale Area Berica;



IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO DICHIARA

che è agibile l'immobile sito a **Lonigo (VI)**, in **via Chiavica, 83/A**,
distinto in catasto al **Fg. 31, mapp. 839**;

PRESCRIZIONI:

1. prima dell'inizio dell'attività, all'interno dei locali resi agibili, dovranno essere acquisiti autorizzazioni, nulla osta o pareri, eventualmente previsti dalle normative vigenti in materia.
2. il presente certificato viene rilasciato limitatamente alle opere edilizie autorizzate con P.SUAP 118/08 (P.U. 13452 del 16/05/2008).

IL RESPONSABILE DELLO
SPORTELLO UNICO ASSOCIATO
Zoia geom. Roberto



Il Responsabile del Procedimento: Zoia geom. Roberto

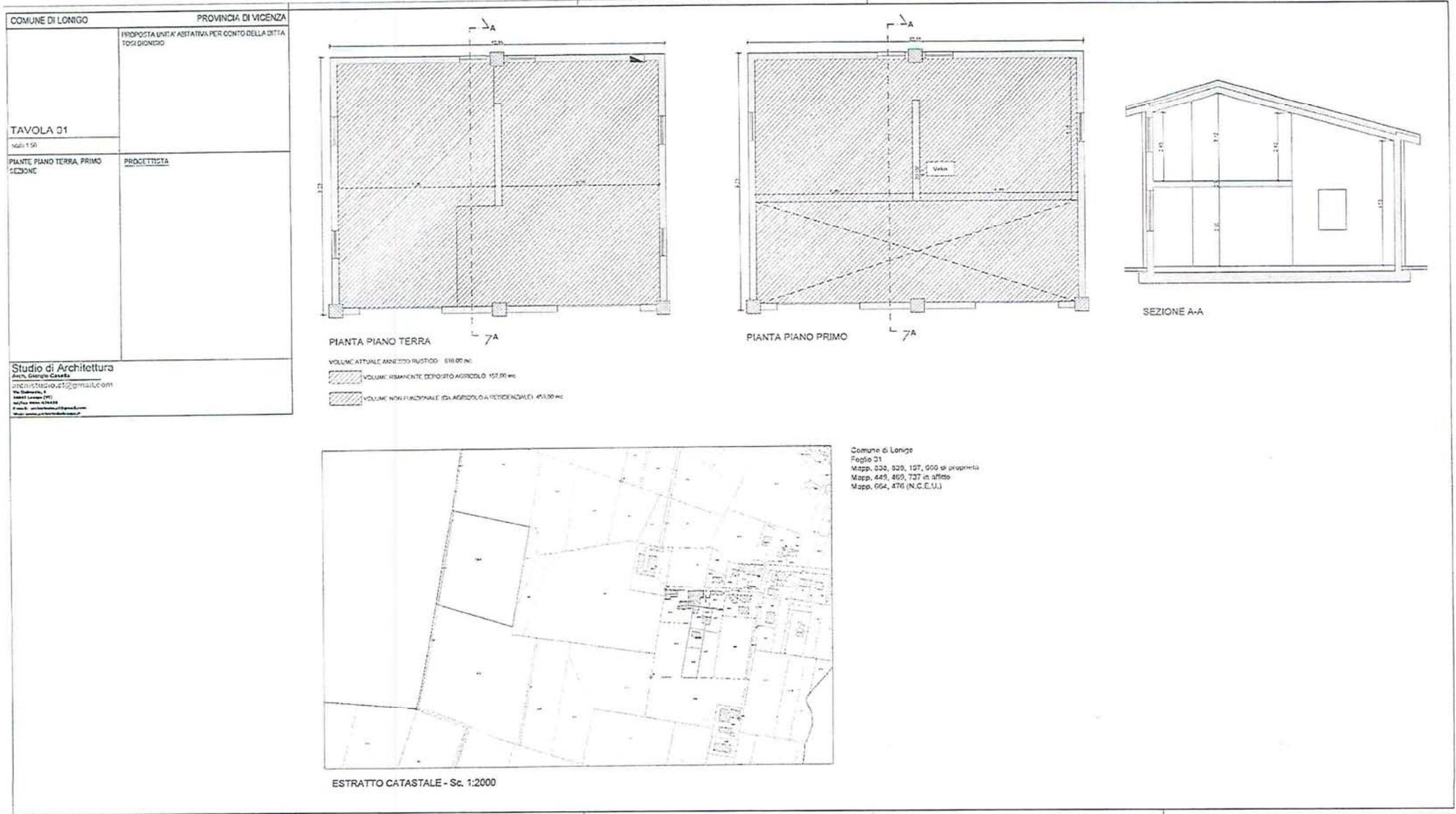
NOTIFICATO IN DATA

28/07/10

FIRMA









EDIFICIO NON FUNZIONALE ALL'ATTIVITA AGRICOLA - N.05

COMUNE DI LONIGO PROTOCOLLO CENTRALE	
N. 0002111/E Data: 26/01/2017	
Cla: 6.3	

CITTÀ DI LONIGO Provincia di Vicenza	P.I.
--	-------------

Elaborato	NT0	Scala	A11.02
-----------	------------	-------	---------------

Edificio Non Funzionali al Fondo

	GRUPPO DI LAVORO Responsabile del Servizio Arch. Jonathan Balbo Progettista incaricato PI Arch. Emanuela Volta Aggiornamento Quadro Conoscitivo e consulenza informatica Ing. Luca Zanella
---	--

Comune di Lonigo Sindaco Avv. Luca Restello	Progettista incaricato Arch. Emanuela Volta Via Belvedere 4/d 37064 Povegliano V.se (VR) Tel/Fax 045/6350196 – e-mail: volta.emanuela@gmail.com
---	---

EX STALLA



Dicembre 2016

Schedatura dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo**PIANO DEGLI INTERVENTI COMUNE DI LONIGO****RILEVAZIONE DEI FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE
DELL'AZIENDA AGRICOLA
(scheda d'indagine)** **Azienda agricola ancora in attività:**

Denominazione Ditta (se ancora in attività): _____

Sede ditta: Via _____
Loc. _____
CAP _____ Città _____ Provincia _____
Tel _____ Cell: _____
Mail: _____

Sede Legale : Via _____
Loc. _____
CAP _____ Città _____ Provincia _____
Tel _____ Cell: _____
Mail: _____

 Proprietario non titolare di Azienda agricola:Nome e Cognome: **AGENA SRL** _____Con sede in **VIA BOTTEGO 20** _____Loc. _____ CAP **36071** _____Città **ARZIGNANO** Provincia **VICENZA** Tel **0444/477600** _____Cell: _____ Mail: **agena@legalmail.it** _____**INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI** Superficie totale della Ditta Proprietaria (se ancora in attività): **mq. 11.346,00** _____

Numero corpi aziendali: _____ di cui nel Comune: **LONIGO, Loc. Bagnolo** Proprietario non titolare di Azienda agricola

Destinazione d'uso originale	Superficie totale del fabbricato (mq)	Superficie non più funzionale all'azienda agricola (mq)	Estremi catastali	
			Foglio	Mappale
1 Abitazione				
2 Stalla	mq. 856,25	mq. 856,25	26	101, sub6
3 Deposito Prodotti (Specificare il tipo di materiale depositato)				
4 Ricovero macchine ed attrezzi				
5 Cantina				
6 Altro				

INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI**EPOCA DI COSTRUZIONE:**

- 1 - prima del 1945
- 2 - tra il 1946 e il 1967
- **X 3 - tra il 1968 e il 1984 (1975)**
- 4 - dopo il 1985

GRADO DI CONSERVAZIONE

- **X 1 - buono**
- 2 - discreto
- 3 - scadente
- 4 - pessimo

NUMERO PIANI _____ **1** _____**TIPO DI INTERVENTO**

- *Ristrutturazione parziale*
- *Demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime*
- *Demolizione e ricostruzione con variazione di sedime*
- *Ristrutturazione totale*
- *Sostituzione edilizia*
- *Creazione sottotetto*
- *Ampliamento planimetrico con mantenimento volume esistente*
- **X Cambio d'uso convenzionato**

**CONSISTENZA DEL FABBRICATO**

- volume esistente mc: mc. 4024,37
- volume totale mc: _____
- superficie: _____ **mq. 856,25**

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE

DEPOSITO

DESTINAZIONE D'USO RICHIESTA

- destinazioni d'uso residenziali;
- strutture ricettive a conduzione familiare tipo *Bed and Breakfast*, ecc.;
- attività di ristorazione e/o esercizi pubblici per la somministrazione di bevande e alimenti;
- fabbricati finalizzati alla promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali e attività di commercio legate all'attività florovivaista;
- piccole lavorazioni artigianali di servizio, di artigianato artistico, non nocive né inquinanti e compatibili con l'uso agricolo e residenziale, limitatamente ai piani terra dei fabbricati, con un volume massimo di 1001 mc., una superficie utile di calpestio di 251 mq., un indice di copertura inferiore a 0,50 mc/mq;
- accessori alla residenza (garage, cantina, ripostiglio)
- studi professionali e le attività compatibili con le zone residenziali (ammesse su tutti i piani, ma a condizione che implicino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali)
- attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio
- **X deposito**

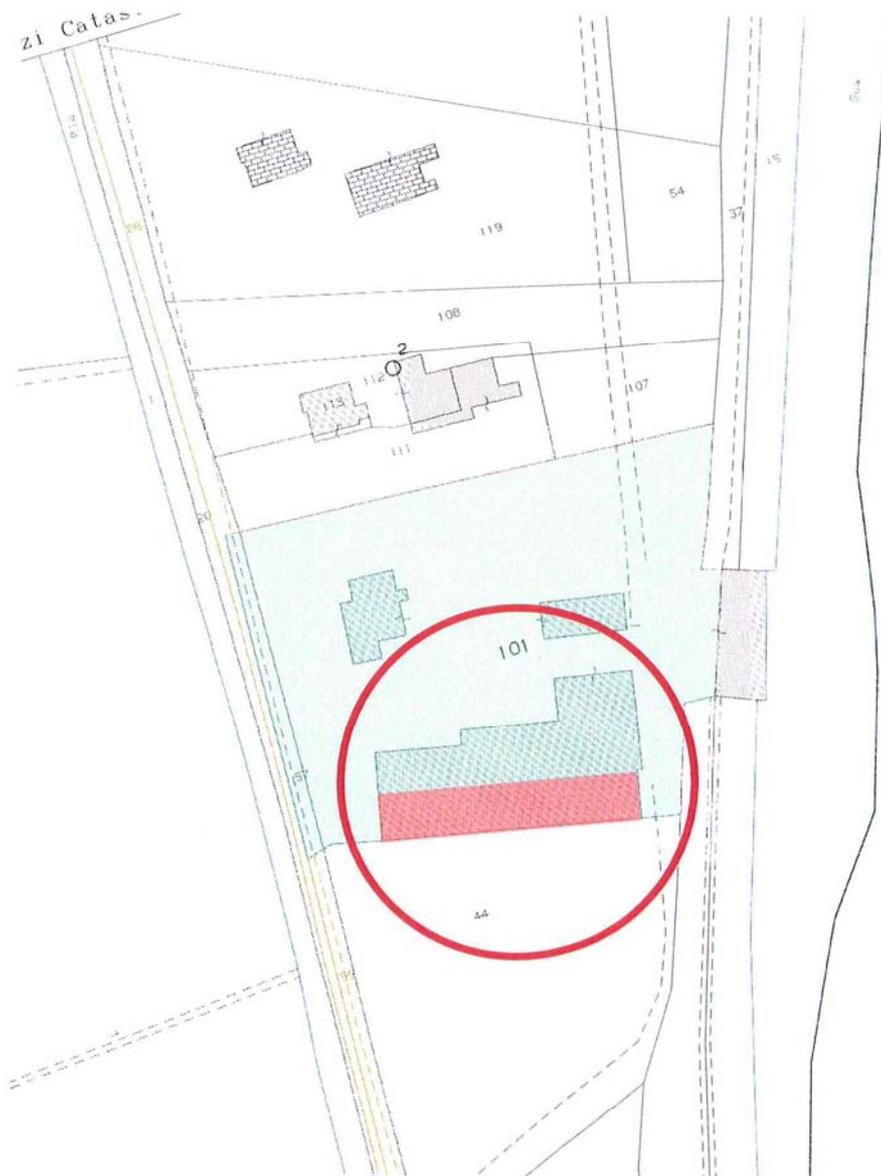
MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato
- piano di recupero
- Intervento edilizio diretto
- Intervento edilizio diretto convenzionato

RELAZIONE AGRONOMICA

- Data relazione agronomica: 24/01/2017
- Professionista incaricato: Dott. Agronomo Luca Crema

- Motivazione non funzionalità: **IL FABBRICATO OGGETTO DELLA PRESENTE NON FA PIU' PARTE DI UN FONDO RUSTICO E DUNQUE DI UNA AZIENDA AGRICOLA**

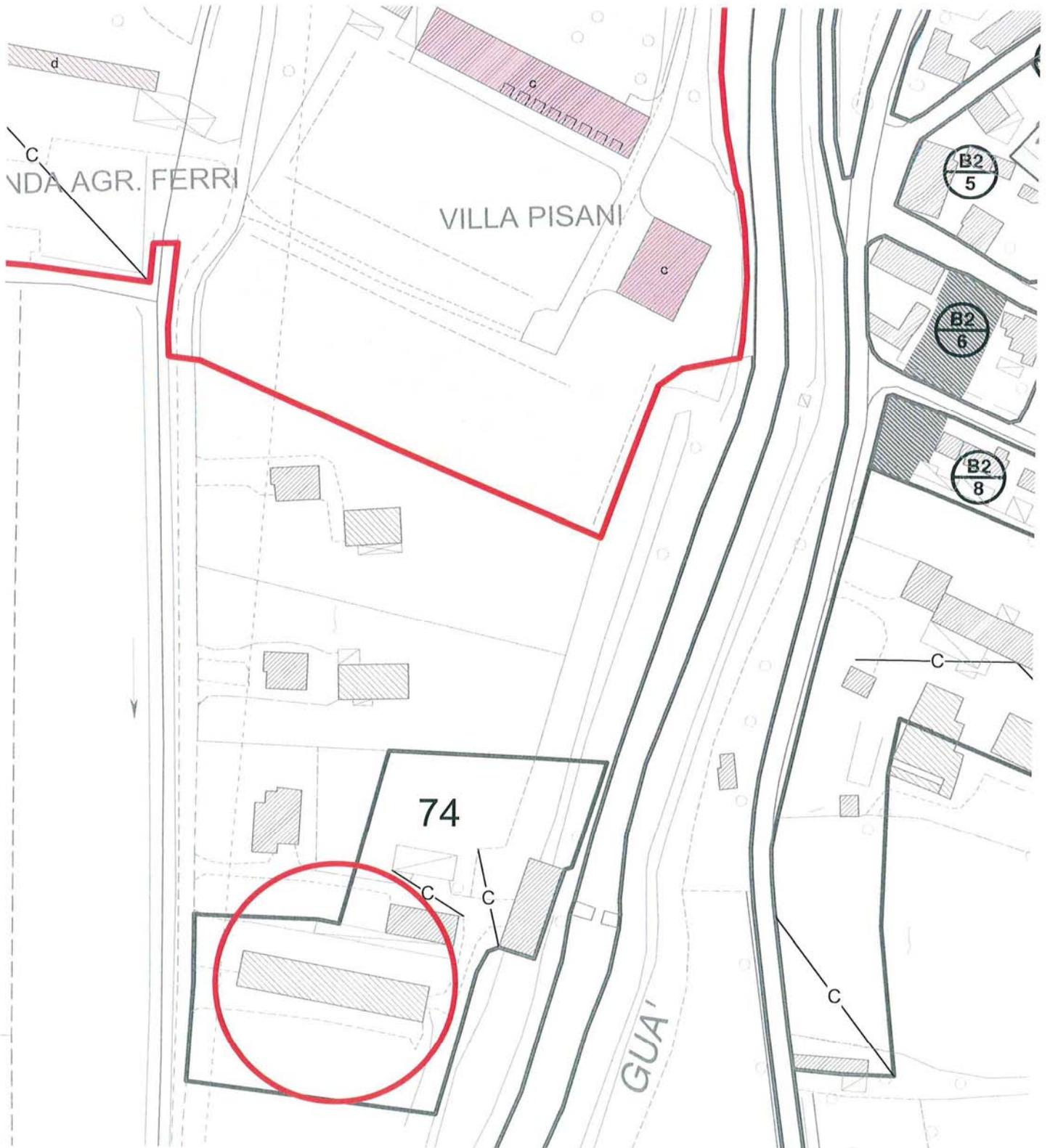


ESTRATTO DI MAPPA scala 1:2000

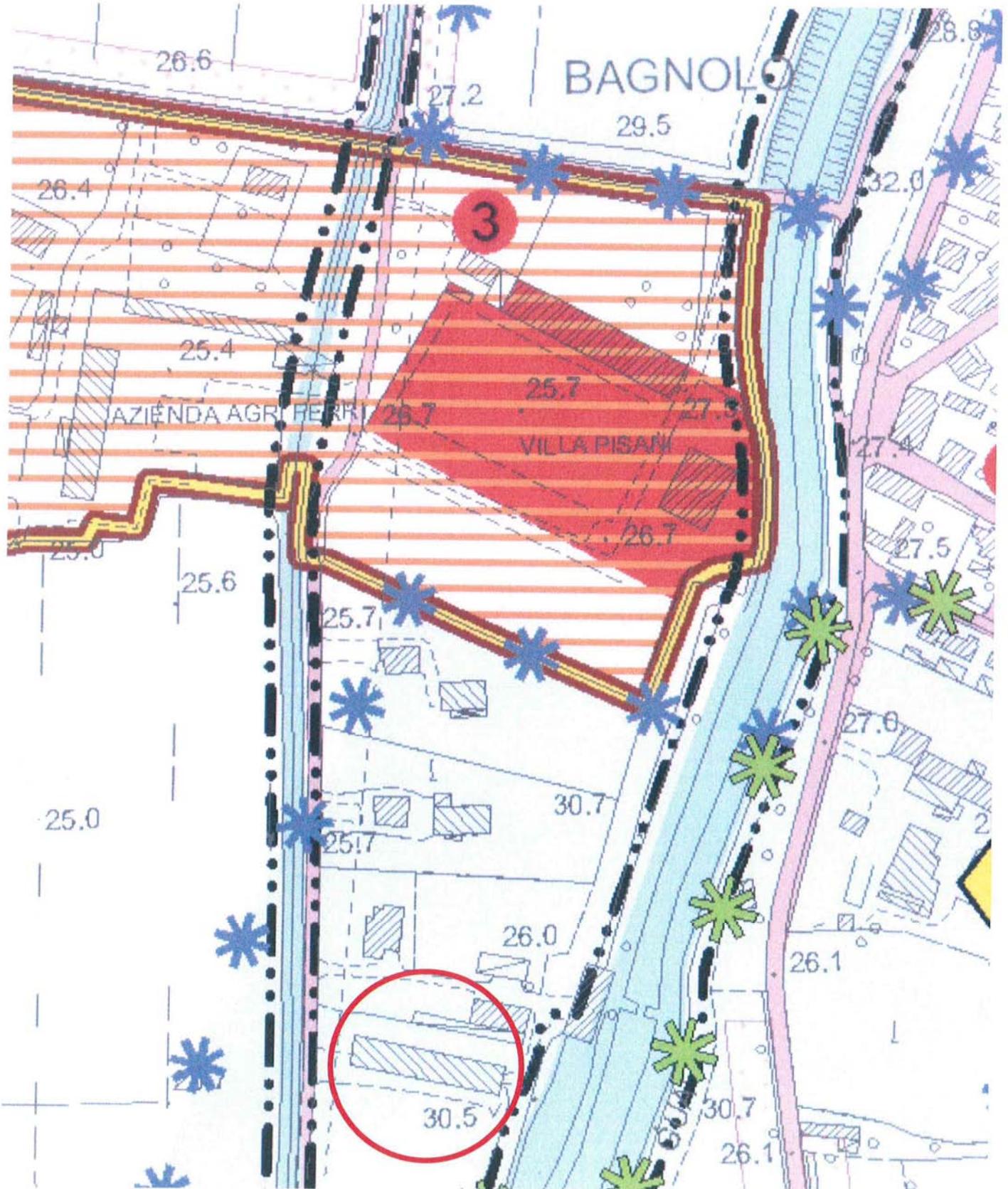
Comune di Lonigo

Foglio n°26 , mappale n°101, sub 6

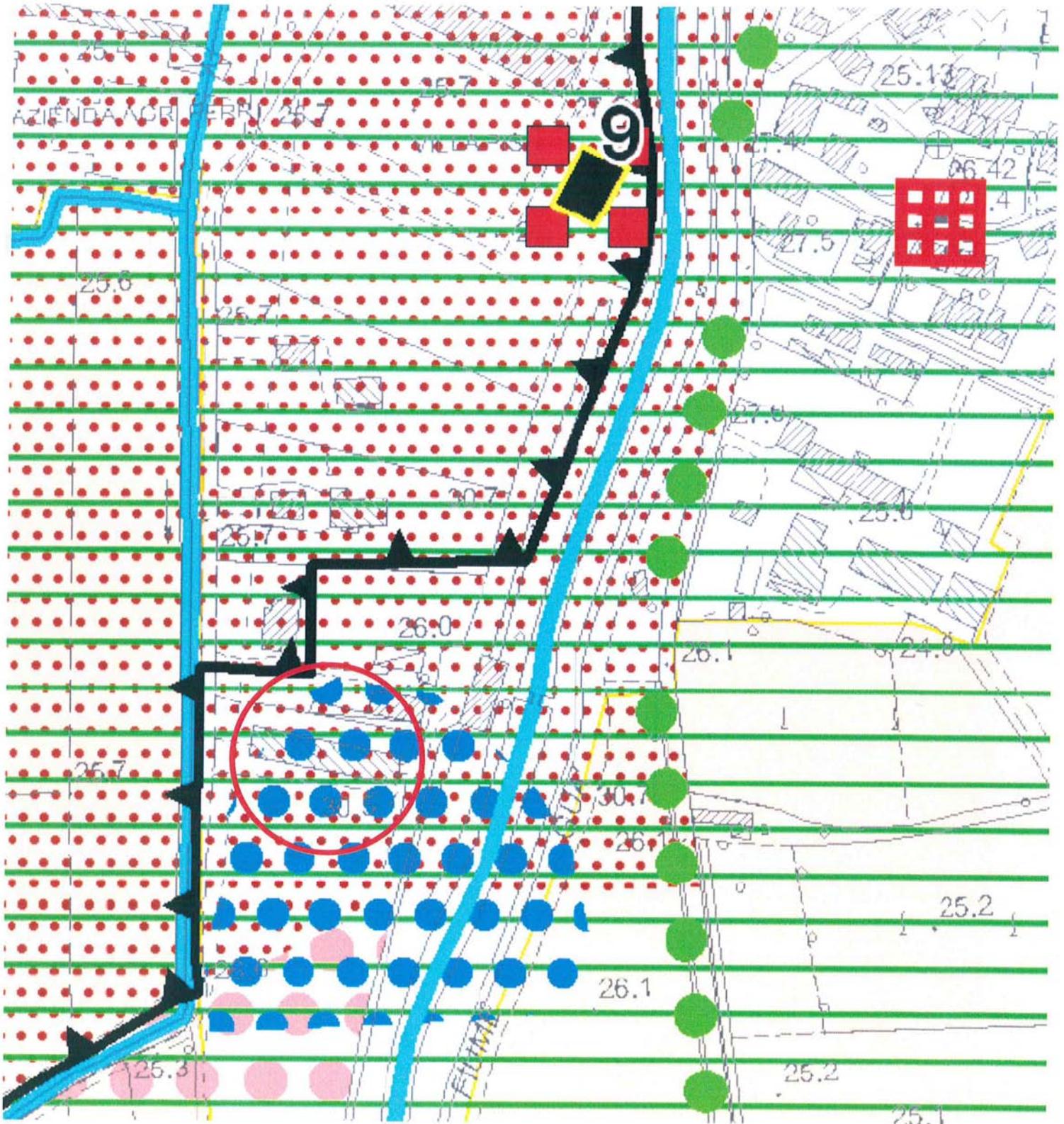




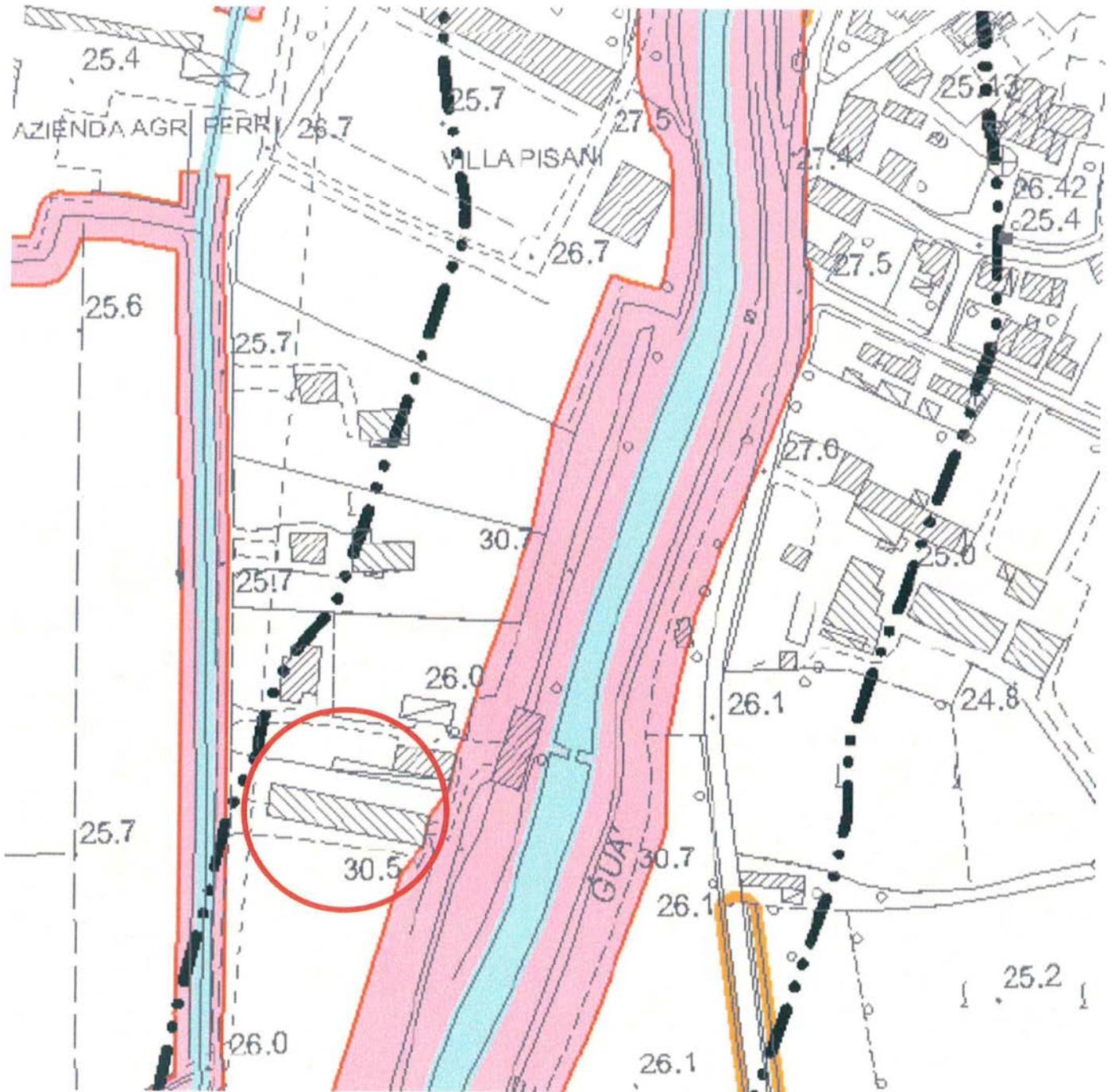
ESTRATTO DI PRG



ESTRATTO PAT TAV.1
Carta dei Vincoli



ESTRATTO PAT TAV.2
Carta delle Invarianti



ESTRATTO PAT TAV.3 Carta delle Fragilità







Studio Professionale
Crema Luca, dottore agronomo
Progettazione e consulenza in territorio agricolo

Indirizzo: Via G. Garibaldi 48 - 37051 Bovolone, VR
tel/fax: 045 2597456 - 045 2597460
e-mail: luca.crema@paginabook.it
p.fax: 02786450233

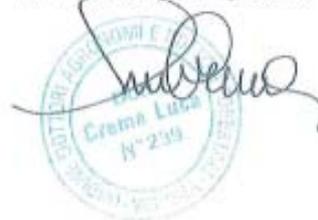


RELAZIONE TECNICA

DITTA
AGENA SRL

**VERIFICA DI NON FUNZIONALITÀ
ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI UN
FABBRICATO NEL COMUNE DI LONIGO (VI)**

Tecnico incaricato
Luca Crema, dottore agronomo



Bovolone, 24 gennaio 2017



Indice

1	Premessa	2
2	Fabbricato di cui si chiede il "RICONOSCIMENTO DI NON FUNZIONALITA'"	3
2.1	Note generali.....	3
2.2	Individuazione catastale.....	3
2.3	Titolarietà dell'immobile	3
2.4	Titolo in base al quale è stato realizzato il fabbricato.....	3
2.5	Descrizione del fabbricato oggetto di verifica	3
3	Motivi per cui si ritiene il fabbricato in esame non più funzionale	4



1 PREMESSA

Il sottoscritto dottore agronomo Luca Crema, iscritto all'Ordine Professionale dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Verona (numero di iscrizione 239), è stato incaricato, dalla ditta Agena SRL, di predisporre la presente relazione per la verifica di **"non funzionalità"** all'attività agricola di un fabbricato (ex allevamento di bovini), di proprietà della stessa ditta richiedente.

In seguito all'incarico ricevuto ho:

- acquisito la documentazione necessaria per l'individuazione catastale del fabbricato;
- verificato se tale fabbricato fosse condotto da un'azienda agricola, di cui è titolare la ditta Agena SRL;
- effettuato un sopralluogo al fine di verificarne le caratteristiche intrinseche, estrinseche e giuridiche.

Quanto sopra mi consente di disporre dei principali elementi necessari per poter esprimere il "giudizio di non funzionalità" di seguito riportato.

Il sottoscritto redige la presente esclusivamente in funzione di quanto contenuto nelle dichiarazioni verbali e documentali rilasciate dal Committente e dal Tecnico progettista; in funzione di ciò verrà espresso un parere sull'ammissibilità tecnica e normativa di quanto richiesto.



2 FABBRICATO DI CUI SI CHIEDE IL "RICONOSCIMENTO DI NON FUNZIONALITÀ"

2.1 Note generali

La Ditta Agena SRL è proprietaria, tra gli altri, di un fabbricato rurale ubicato in Via Risaie del Comune di Lonigo (VI). La costruzione è rappresentata da un capannone (ex allevamento) urbanisticamente ricadente in Nucleo rurale di cui all'art. 10 della L.R. 24/85, ed è servito da accesso diretto da Via Risaie.

La Ditta Agena SRL non si occupa di attività agricola, l'edificio è stato acquistato nel 2005 ed era connesso ad un fondo rustico di proprietà della Sig.ra Pretto Anna Maria (All.1 – Atto di proprietà).

2.2 Individuazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Lonigo foglio 26 particella n. 101 (All.3).

2.3 Titolarità dell'immobile

Come risulta nell'atto di proprietà allegato (All.1) il fabbricato risulta intestato a:

- AGENA SRL con sede in Arzignano (VI)

2.4 Titolo in base al quale è stato realizzato il fabbricato

Il fabbricato è stato realizzato attraverso i seguenti titoli abilitativi, come richiamato nell'atto di acquisto allegato (All.1):

- con pratica n. 39/1975 del 2 aprile 1976 (prot. n. 2043);
- con pratica n. 38/1975 del 2 aprile 1976 (prot. n. 2044);
- con pratica n. 38/1976 del 20 febbraio 1984 (prot. 1297 - agibilità).

2.5 Descrizione del fabbricato oggetto di verifica

Il fabbricato si localizza in Via Risaie del Comune di Lonigo in prossimità di Villa Pisani ed è posto a circa 250 m a sud di questa; l'individuazione è evidenziata nella foto aerea allegata (All.2).

L'edificio in oggetto è composto da una struttura a pianta regolare di superficie planimetrica pari a circa 910 mq. Dalla documentazione fotografica allegata (All.4) si può notare che il fabbricato in oggetto è stato di recente ristrutturato, tale intervento¹⁾ si è concluso nell'anno 2016¹ ed è attualmente destinato a deposito.

¹ Pratica intervento: SCIA n. 0088638 del 25/11/2015 e successiva SCIA di Variante n. 0050499 del 05/05/2016

3 MOTIVI PER CUI SI RITIENE IL FABBRICATO IN ESAME NON PIÙ FUNZIONALE

Il fabbricato oggetto della presente non fa più parte di alcun fondo rustico e dunque di un'azienda agricola, l'edificio è stato infatti acquistato nel 2005 dalla Ditta Agena SRL che non esercita alcuna attività agricola.

Visto che la funzionalità di un fabbricato, compreso in zona agricola, deve essere valutata in relazione all'azienda agricola alla quale il fabbricato è connesso, in mancanza di quest'ultima tale funzionalità viene a mancare. Il fondo rustico a cui tale fabbricato era funzionalmente asservito ad oggi non esiste più, i terreni agricoli sono stati infatti ceduti ad altra azienda agricola mentre la parte edificata è stata acquisita dalla Ditta Agena SRL. Di fatto, l'unico legame rilevabile con il settore primario è la destinazione urbanistica della zona.

Pertanto il capannone può essere considerato "non funzionale" e può essere consentito un utilizzo diverso da quello agricolo purché l'attività prevista sia compatibile con la zona agricola in cui si colloca.

Bovolone, 24-01-2016

Il Tecnico
Luca Erema, dottore agronomo



Allegati

1. Atto di proprietà;
2. Foto aerea con individuazione del fabbricato;
3. Elaborato planimetrico;
4. Documentazione fotografica.



Atto di proprietà



N. del REPERTORIO N. della RACCOLTA

REPUBBLICA ITALIANA

COMPRAVENDITE

Il sette febbraio duemilacinque,

in Arzignano, nel mio studio;

Il 7 febbraio 2005;

Avanti a me dottoressa Patrizia Cardarelli, Notaio in Arzignano, con studio in Corso Garibaldi n. 35, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa,

sono presenti i signori:

- PRETTO ANNA MARIA, nata a Lonigo il 3 luglio 1965, domiciliata a Caldogno in via Capovilla n. 32, casalinga, (codice fiscale: PRT NMR 65L43 E682T), legalmente separata;
- BEDESCHI MANUELA, nata a Vicenza il 4 giugno 1950, domiciliata a Verona in via Rigaste San Zeno n. 9, artista, (codice fiscale: BDS MNL 50H44 L840G), coniugata in regime di separazione dei beni;
- BONETTI CARLO, nato a Palermo il 30 giugno 1947, domiciliato a Verona in via Rigaste San Zeno n. 9, imprenditore, il quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio ma nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato della società "AGENA S.R.L.", con sede in Arzignano, via Bottego n. 20, capitale sociale Euro 50.000,00, n. di iscrizione nel Registro delle Imprese di Vi-



cenza e codice fiscale: 02165360245, a quanto qui in seguito autorizzato in virtù dei poteri a lui spettanti per statuto sociale, nonché in virtù dei poteri conferitigli con delibera del Consiglio di Amministrazione della predetta società in data 15 novembre 2001, il cui verbale, in estratto da me Notaio certificato conforme in data odierna, N. 1308 del Repertorio, al presente atto si allega sotto la lettera "A", dispensando i costituiti me Notaio dal darne lettura.

I costituiti, della cui identità personale, capacità e poteri io Notaio sono certo, rinunziano d'accordo tra loro e col mio consenso all'assistenza dei testimoni e mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale convengono e stipulano quanto segue:

CONSENSO ED IMMOBILI:

La signora Pretto Anna Maria, con tutte le garanzie di legge, vende alla signora ed alla società in appresso indicate, che con le modalità di seguito precisate acquistano, la piena proprietà dei seguenti immobili ubicati nei Comuni di Lonigo e Zimella, e precisamente:

A) alla signora Bedeschi Manuela, che acquista:

* in Comune di Lonigo:

- appezzamenti di terreno agricolo, estesi complessivamente circa mq. 26.900 (ventiseimila novecento), censiti nel C.T. del Comune di Lonigo, foglio 26, mappali nn.

44 di are 71,00 RDE 96,69 RAE 47,67



63 di Ha. 1.98.00 RDE 269,63 RAE 132,94;

* in Comune di Zimella:

- appezzamenti di terreno agricolo, estesi complessivamente circa mq. 48.756 (quarantottomila settecentocinquantasei), censiti nel C.T. del Comune di Zimella, foglio 10, mappali nn.

58 di Ha. 2.17.53 RDE 317,26 RAE 179,75

64 di Ha. 2.70.03 RDE 393,83 RAE 223,13.

Il tutto confinante con bene demaniale ad est e con ragioni di terzi agli altri lati;

B) alla società "AGENA S.R.L.", che come sopra rappresentata acquista:

* in Comune di Lonigo, complesso immobiliare costituito da più corpi di fabbrica con annessa area scoperta pertinenziale della superficie di mq. 11.346 (undicimila trecentoquarantasei), comprendente:

- un alloggio dislocato su piano interrato e terra, composto di sei vani ed accessori, con annessi portico al piano terra, due cantine e autorimessa al piano interrato, così descritto nel C.F. del Comune di Lonigo, foglio 26, mappali nn.

101 sub 2, via Risaie, P.S.I.T., Categ. A/7, classe 2, vani 11, RCE 1.164,61

101 sub 3, via Risaie, P.S.I., Categ. C/6, classe 2, mq. 104, RCE 145,02;

- porzione di alloggio dislocata su piano terra, primo e secondo, composto di nove vani ed accessori, con annessa soffit-



ta al piano secondo, così descritta nel C.F. del Comune di Lonigo, foglio 26, mappale n.

101 sub 4, via Risaie, P.T.1.2., Categ. A/4, classe 1, vani 15,5, RCE 424,27;

- porzione di alloggio dislocata su piano terra e secondo, composta di sette vani ed accessori, così descritta nel C.F. del Comune di Lonigo, foglio 26, mappale n.

101 sub 5, via Risaie, P.T.2., Categ. A/4, classe 1, vani 9,5, RCE 260,04;

- tre fabbricati ad uso deposito, fienili e stalla, così descritti nel C.F. del Comune di Lonigo, foglio 26, mappale n.

101 sub 6, via Risaie, P.T.1., Categ. D/10, RCE 1.474,00

con l'area sottostante e adiacente di pertinenza identificata nel C.F. di Lonigo con il mappale n. 101 sub 1 del foglio 26 (bene comune non censibile) e nel C.T. dello stesso Comune con il mappale n. 101 del foglio 26.

La parte venditrice dichiara inoltre:

- di aver presentato negli anni 2000/2001/2002 le domande relative ai contributi nei seguenti settori di cui all'allegato VI del regolamento C.E. 1782/03: seminativo; e di aver pertanto titolo all'assegnazione dei diritti per il pagamento unico aziendale ai sensi del citato regolamento;

- in relazione a tali titoli, non ancora quantificati nel loro ammontare, le parti convengono che essi sono oggetto delle presenti compravendite e pertanto sono trasferiti alle parti



acquirenti ai sensi dell'art. 17 del regolamento C.E. 794/04;

- la venditrice con il presente atto dà mandato agli acquirenti affinché provvedano, in nome e per conto della venditrice medesima, ai sensi dell'art. 11 del Decreto 5 agosto 2004, a svolgere quanto necessario per la fissazione dei titoli all'aiuto relativamente all'intera superficie oggetto di vendita;

- la venditrice non assume al riguardo nessuna responsabilità, né in ordine al rispetto delle modalità della fissazione dei titoli definitivi né sulla loro entità, dichiarando di garantire le parti acquirenti in ordine ai requisiti di cui all'art. 12, paragrafi 5 e 6, del regolamento C.E. 795/2004, al momento della presentazione della domanda dei diritti all'aiuto.

MODALITA' DI ACQUISTO:

Gli immobili in oggetto vengono venduti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni inerente ragione, diritto ed azione, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù ed oneri reali attivi e passivi.

Relativamente agli immobili oggetto del presente atto, la parte venditrice dichiara che non le è stato prima d'ora notificato alcun vincolo ai sensi del Codice dei beni culturali.

PREZZI ED IPOTECA LEGALE:

Il prezzo delle presenti vendite è stato convenuto ed accetta-



to come segue:

- Euro 123.500,00 (centoventitremila cinquecento virgola zero zero) per la vendita di cui al precedente capoverso A);
- Euro 345.500,00 (trecentoquarantacinquemila cinquecento virgola zero zero) per la vendita di cui al precedente capoverso B).

Dette somme la parte venditrice dichiara di aver già ricevuto dalle parti acquirenti prima e fuori di quest'atto, rilasciando pertanto alle medesime ampia e definitiva quietanza di saldo con promessa di nulla più avere a pretendere e con espressa rinunzia all'ipoteca legale.

POSSESSO:

Le parti acquirenti vengono immesse da oggi nel possesso legale e materiale di quanto acquistato per tutti gli effetti utili ed onerosi.

GARANZIE:

La parte venditrice garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto alienato. Ne garantisce altresì la libertà da oneri, censi, vincoli, privilegi anche fiscali, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, ed in particolare da diritti di prelazione a favore di terzi, fatta eccezione per le seguenti formalità:

- servitù di acquedotto trascritta a Vicenza il 16 agosto 1984 ai nn. 11151/9208 e a Verona il 14 agosto 1984 ai nn. 14949/4639;



- ipoteca giudiziale iscritta a Verona il 12 giugno 1986 ai nn. 12508/2287 a favore della Banca Cattolica del Veneto Spa per Lire 100.000.000=, pari ad Euro 51.645,69=, già assentita di cancellazione giusta le risultanze dell'atto autenticato dal Notaio Michele Colasanto di Arzignano in data 26 gennaio 2005, N. 138553 del Repertorio, in corso di registrazione ed annotamento;

- ipoteca giudiziale iscritta a Vicenza il 29 maggio 1990 ai nn. 6715/1100 a favore della Banca Commerciale Italiana Spa per Lire 50.000.000=, pari ad Euro 25.822,84=, già assentita di cancellazione giusta le risultanze dell'atto autenticato dal Notaio Michele Colasanto di Arzignano in data 26 gennaio 2005, N. 138552 del Repertorio, in corso di registrazione ed annotamento;

- ipoteche iscritte a Vicenza il 9 ottobre 1997 ai nn. 15702/2929 e a Verona il 10 ottobre 1997 ai nn. 30330/5408, a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa per Lire 60.000.000= cadauna, pari ad Euro 30.987,41 a rinnovazione delle ipoteche iscritte, rispettivamente, a Vicenza il 10 ottobre 1977 al n. 951 di form. e a Verona il 12 ottobre 1977 al n. 1863 di form., entrambe già assentite di cancellazione giusta le risultanze dell'atto autenticato dal Notaio Francesco Gerbo di Roma in data 26 agosto 2004, N. 44879 del Repertorio, registrato a Roma 6 il 14 settembre 2004, in corso di annotamento;



- ipoteca iscritta a Vicenza il 9 dicembre 1982 ai nn. 12138/1290, a favore dell'Istituto di Credito Fondiario delle Venezie, per Lire 91.200.000=, pari ad Euro 47.100,87 da rimborsarsi in anni 20 (venti), non più rinnovata e da ritenersi quindi inefficace;

- ipoteca iscritta a Verona il 7 dicembre 1982 ai nn. 23894/2773, a favore dell'Istituto di Credito Fondiario delle Venezie, per Lire 91.200.000=, pari ad Euro 47.100,87 da rimborsarsi in anni 20 (venti), non più rinnovata e da ritenersi quindi inefficace.

PROVENIENZA:

Per la provenienza, si richiama la successione apertasi in morte di Pretto Mario, deceduto il 12 novembre 1998 (den.succ. registrata a Vicenza 2 il 12 maggio 1999 al n. 14 Vol. 5).

CONVENZIONI MATRIMONIALI:

La venditrice dichiara di essere legalmente separata.

La signora Bedeschi Manuela dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

DISPOSIZIONI URBANISTICHE:

La parte venditrice mi consegna i certificati di destinazione urbanistica relativi alle aree interessate rilasciati, rispettivamente, dal Comune di Lonigo il 2 febbraio 2005 e dal Comune di Zimella il 3 febbraio 2005, dichiarando che a tutt'oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici in vigore al momento del rilascio.



I predetti certificati si allegano al presente atto sotto le lettere "B" e "C", dispensando i costituiti me Notaio dal darne lettura.

Ai fini della continuità storica del certificato allegato sotto la lettera "B", si precisa che la particella 101 del foglio 26 del C.T. del Comune di Lonigo deriva dalla fusione e dall'accorpamento delle particelle nn. 23, 24, 25, 43, 58 e parte del 44.

In relazione ai fabbricati oggetto della vendita di cui al precedente capoverso B) e ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni urbanistiche, la parte venditrice, da me^{*} Notaio richiamata sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, dichiara ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che le opere relative agli immobili in contratto sono state iniziate anteriormente al 1^a settembre 1967 e che dopo tale data non sono state eseguite opere ad eccezione di quelle per le quali sono stati rilasciati dal Comune di Lonigo i seguenti titoli abilitativi:

- licenza edilizia per ampliamento stalla e costruzione vasca per mais in data 2 aprile 1976, prot. n. 2043, pratica n. 39/1975;

- licenza edilizia per costruzione di fabbricato ad uso allevamento bovini in data 2 aprile 1976, prot. n. 2044, pratica n. 38/1975 e successiva autorizzazione di agibilità in data 20 febbraio 1984, prot. n. 1297, pratica n. 38/1976;



- licenza edilizia per costruzione di un fabbricato ad uso abitazione ed annesso rustico in data 2 maggio 1979, prot. n. 11504, pratica n. 5/1979;

- concessione edilizia per costruzione di una recinzione con accessi in data 17 giugno 2002, prot. n. 20684, pratica n. C01/0213/B.A.

SPESE:

Imposte e spese del presente atto e dipendenti tutte a carico delle parti acquirenti in proporzione al valore dei beni rispettivamente acquistati.



Foto aerea con individuazione del fabbricato

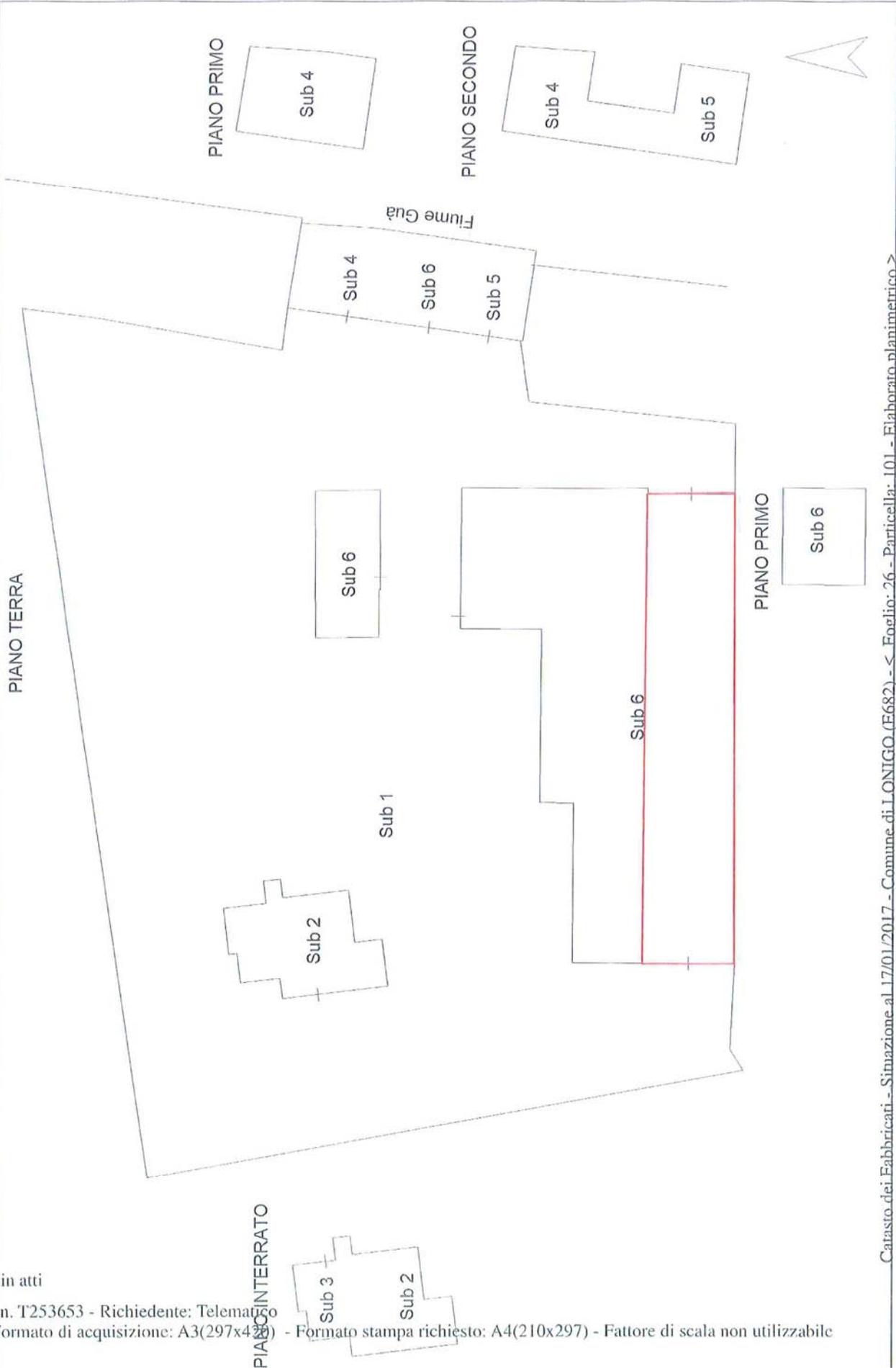




Elaborato planimetrico



ELABORATO PLANIMETRICO	Compiato da: Novelli Claudio	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Brescia	N. 4040
Comune di Lonigo	Foglio: 26	Particella: 101	Pratichetta n. 31/01/2005 del	
Dimostrazione grafica dei subalterni	Tipo Mappale n. 330964 del 16/12/2004 Scala 1 : 500			



Ufficio provinciale di Vicenza
CATASTO FABBRICATI
 Agenzia del Territorio
 ultima planimetria in atti
 Data: 17/01/2017 n. T253653 - Richiedente: Telemat
 Totale schede: 7 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Simazione al 17/01/2017 - Comune di LONIGO (E682) - < Foglio: 26 - Particella: 101 - Elaborato planimetrico >



Documentazione fotografica



Ripresa fotografica da Ovest



Ripresa fotografica da Sud-Est

**EDIFICIO NON FUNZIONALE ALL'ATTIVITA AGRICOLA - N.06**

PROTOCOLLO		DATA	PROPRIETARIO		
20534		19/09/2016	Ticinelli Silvia		
ATO	FOGLIO	MAPPALI	SUPERFICIE (MQ)	VOLUME (MC)	
4	17	382		44,25	

Il fabbricato principale è vincolato in quanto di pregio, pertanto non è consentita la costruzione in aderenza.

L'edificio per il quale si chiede la demolizione è in condizioni di degrado, è quindi ammessa anche la demolizione con ricostruzione. L'eventuale nuova costruzione dovrà avere attenzione per il rispetto dell'unità figurativa originaria.

In data 17 maggio 2018 prot. 14012 il richiedente ha depositato la relazione tecnico-agronomica per il riconoscimento della non funzionalità del fabbricato e una integrazione alla documentazione nella quale sono precisati i dati metrici del fabbricato:

sup. coperta mq 16,24

altezza da 3,00 a 2,45

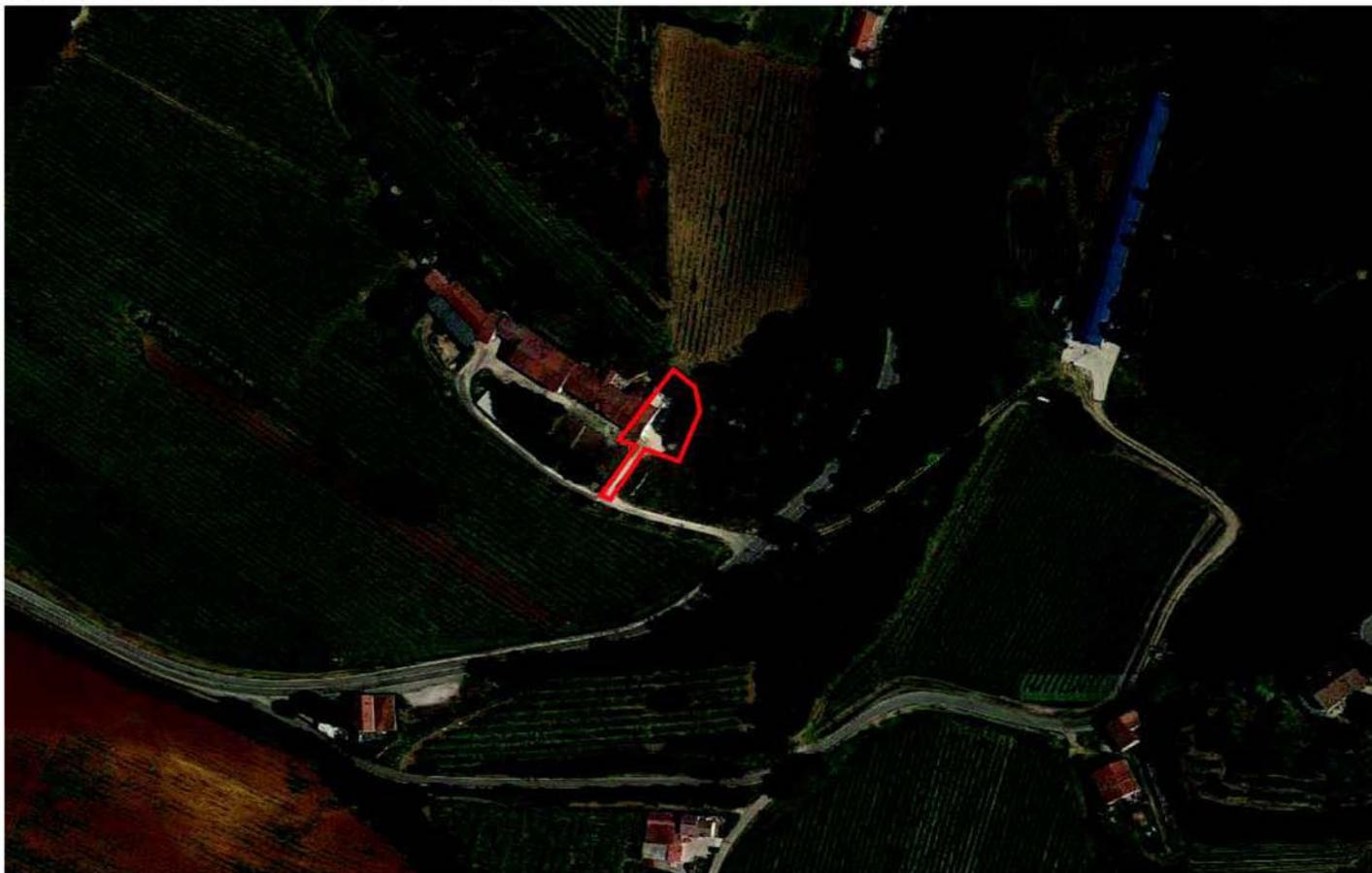
volume mc 44,25

precisando che la richiesta consiste nel cambio d'uso del fabbricato esistente senza aumento di volume.

Si classifica il fabbricato come edificio non più funzionale al fondo ammettendo la destinazione residenziale e di annesso alla residenza.



ESTRATTO DA FOTO SATELLITARE

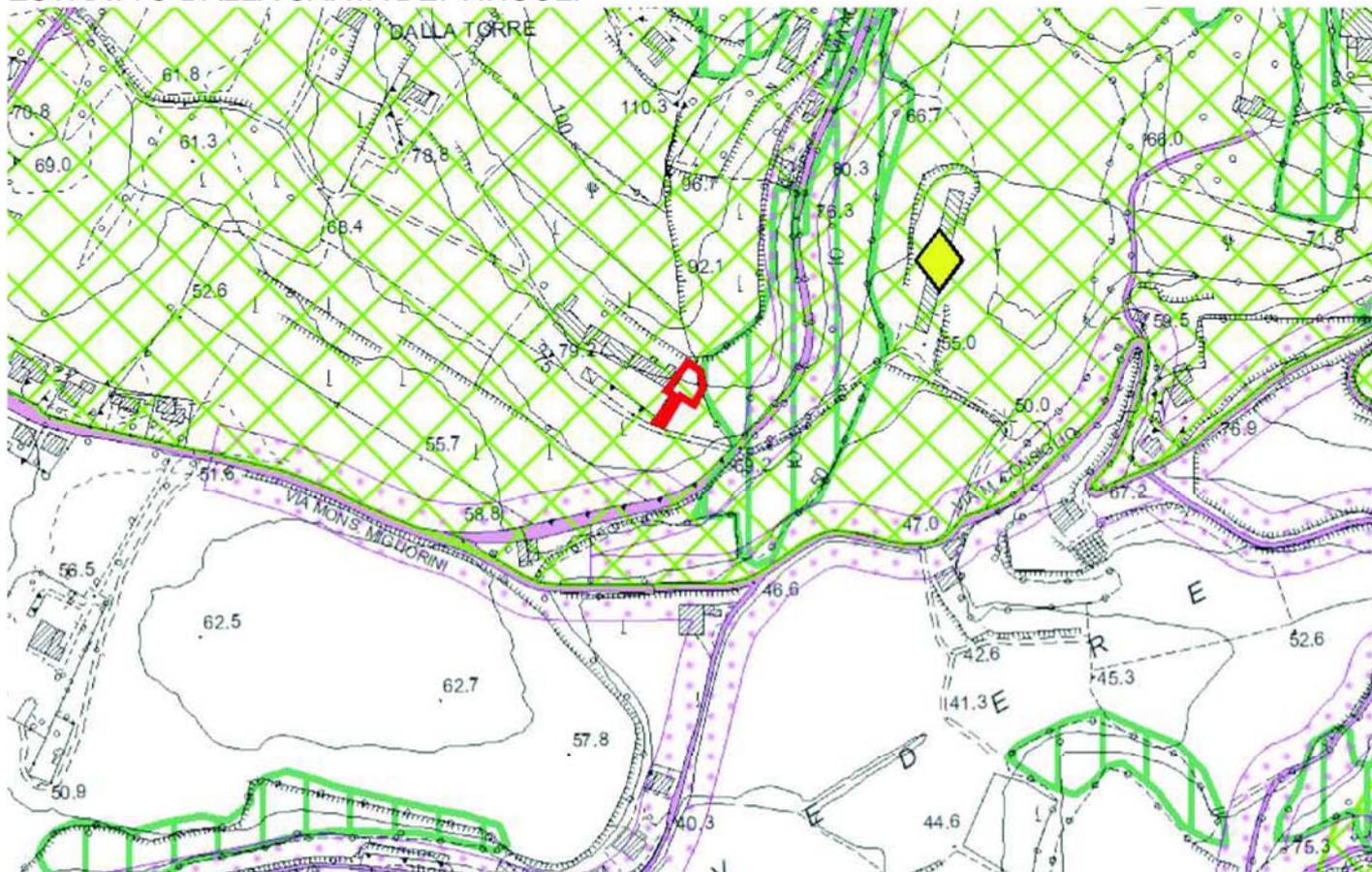


ESTRATTO DEL P.I. APPROVATO CON LA D.C.C. N. 45 DEL 26/07/2017

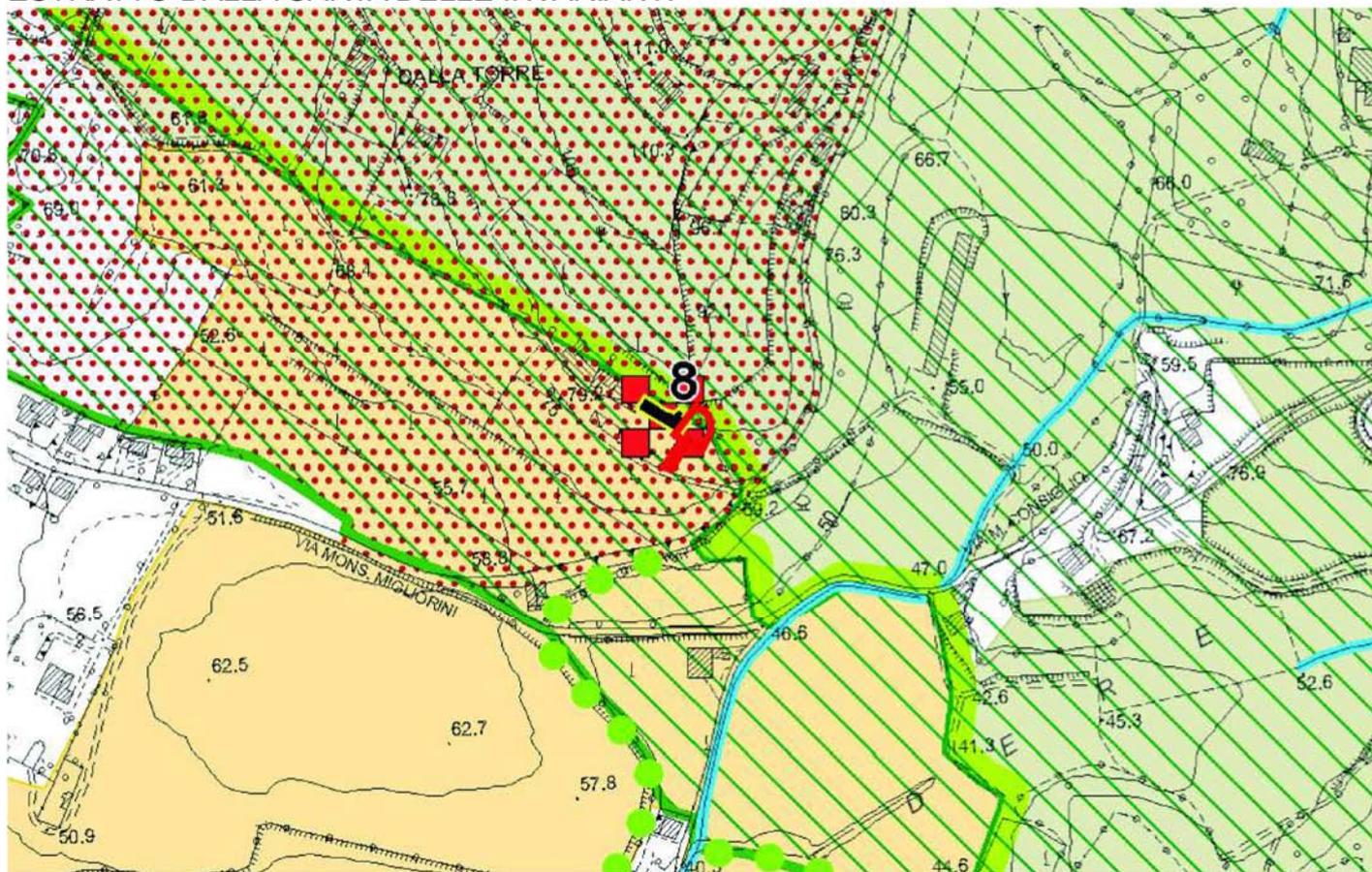




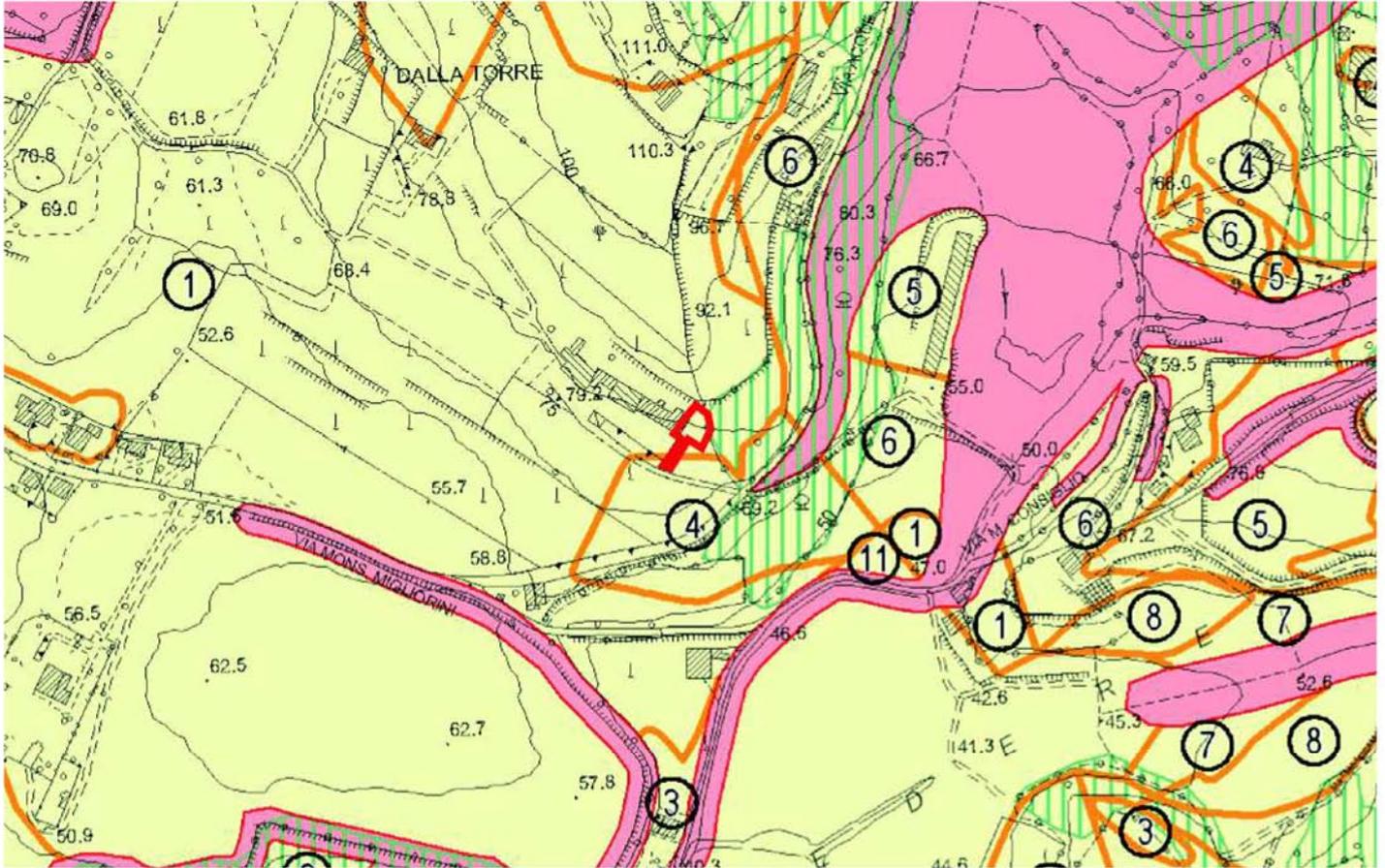
ESTRATTO DALLA CARTA DEI VINCOLI



ESTRATTO DALLA CARTA DELLE INVARIANTI



ESTRATTO DALLA CARTA DELLE FRAGILITÀ



ESTRATTO DALLA CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





PROVINCIA DI VICENZA

COMUNE DI LONIGO

Ticinelli Silvia

COMUNE DI LONIGO PROTOCOLLO CENTRALE	
N. 0014012/E Data: 17/05/2018	
Cla: 6.3	

**RELAZIONE TECNICO-AGRONOMICA PER IL
RICONOSCIMENTO DI "NON FUNZIONALITA"
DI UN FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI LONIGO**

Relazione tecnico-agronomica

IL COMMITTENTE

Silvia Ticinelli

IL RELATORE



Maggio 2018



Perito Agrario
CLAUDIO MAZZON

1. PREMESSA

Il sottoscritto p.a. Mazzon Claudio:

- Iscritto al Collegio dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della Provincia di Verona al n. 999;
- libero professionista con Studio in Via Mazzoni n. 125/E del Comune di San Bonifacio (VR);

è stato incaricato, dalla sig.ra Ticinelli Silvia, di predisporre la presente relazione tesa al riconoscimento di "non funzionalità" di un fabbricato, di proprietà, sito nel Comune di Lonigo (VI).

In seguito all'incarico ricevuto ho:

- verificato la documentazione (certificato e mappa) necessaria per l'individuazione catastale dei fabbricati;
- verificato se in capo alla sig.ra Ticinelli esiste un'azienda agricola.

Quanto sopra mi consente di disporre degli elementi necessari per poter formulare il giudizio di "non funzionalità" di seguito riportato.

2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL FABBRICATO DI CUI VIENE CHIESTO IL RICONOSCIMENTO DI NON FUNZIONALITÀ

Il fabbricato oggetto della presente è distinto nel Catasto del Comune di Lonigo:

Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Consistenza	Immobile
17	382	2	C/2	11 mq	Fabbricato

Nel mappale su cui ricade questo fabbricato è ubicata anche la casa di abitazione della sig.ra Ticinelli, il tutto è raggruppato all'interno del cortile di proprietà in cui insistono alcune piante di alto fusto.

Perito Agrario
CLAUDIO MAZZON



3. FABBRICATO IN ESAME: DESCRIZIONE

Il fabbricato oggetto di non funzionalità è costituito esclusivamente dal piano terra, è situato in vicinanza della casa di abitazione della sig.ra committente ed è localizzato in posizione logisticamente vantaggiosa in quanto è comunicante con Via Acque mediante un breve tratto di strada privata.

Perito Agrario
CLAUDIO MAZZON



Questo piccolo fabbricato risulta essere fatiscente, si precisa che attualmente è in disuso.

4. AZIENDA AGRICOLA CESSATA

Si evidenzia che la sig.ra Ticinelli Silvia non è mai stata imprenditrice agricola ed il fabbricato è stato acquistato, mediante compravendita, dai sig.ri Portinari Anna Maria e Rezzadore Giandomenico, pertanto non ha più funzione di annesso rustico a servizio di una azienda agricola.

Si precisa inoltre che l'ampiezza del fondo di proprietà non può garantire una redditività tale da rendere funzionale il fabbricato che perciò può essere convertito ad altro uso.

Pertanto in base alla descrizione, alle analisi e alle considerazioni svolte, il fabbricato risulta oggi non più funzionale e non più collegato ad azienda agricola.

5. MOTIVI PER CUI SI RITENGONO I FABBRICATI IN ESAME NON PIÙ FUNZIONALI ALL'AZIENDA AGRICOLA

La funzionalità di fabbricati, in relazione alle esigenze di un'azienda agricola, può venire meno nei seguenti principali casi:

- esiste un'azienda agricola ma il fabbricato risulta obsoleto (si pensi alle vecchie stalle con sovrastanti fienile) per cui non viene più utilizzato;
- esiste un'azienda agricola che però ha variato l'utilizzo colturale e produttivo. Si pensi, sempre ad esempio, una stalla inserita nel contesto di una unità produttiva agricola che ha dismesso l'allevamento;



Perito Agrario
CLAUDIO MAZZON

- non esiste più l'azienda agricola.

Il caso in esame ricade nella terza ipotesi sopra riportata (assenza di un'azienda agricola) pertanto il fabbricato non è necessario per soddisfare le esigenze di una azienda agricola.

Il fabbricato in oggetto può essere considerato **"non funzionale"**.

6. CONCLUSIONI

Secondo quanto riportato nella presente risulta che il fabbricato in esame non è collegato ad un'azienda agricola. Può pertanto essere riconosciuto non funzionale e può essere consentito un utilizzo diverso da quello agricolo purché l'attività prevista sia compatibile con le NTO del Piano Interventi.

San Bonifacio, 14 maggio 2018

IL RELATORE
(p.a. Claudio Mazzon)

**EDIFICIO NON FUNZIONALE ALL'ATTIVITA AGRICOLA - N.07**

PROTOCOLLO		DATA	PROPRIETARIO		
25560		18/10/2017	Pastorello Annalisa		
ATO	FOGLIO	MAPPALI	SUPERFICIE (MQ)	VOLUME (MC)	
	16	276	60	190	

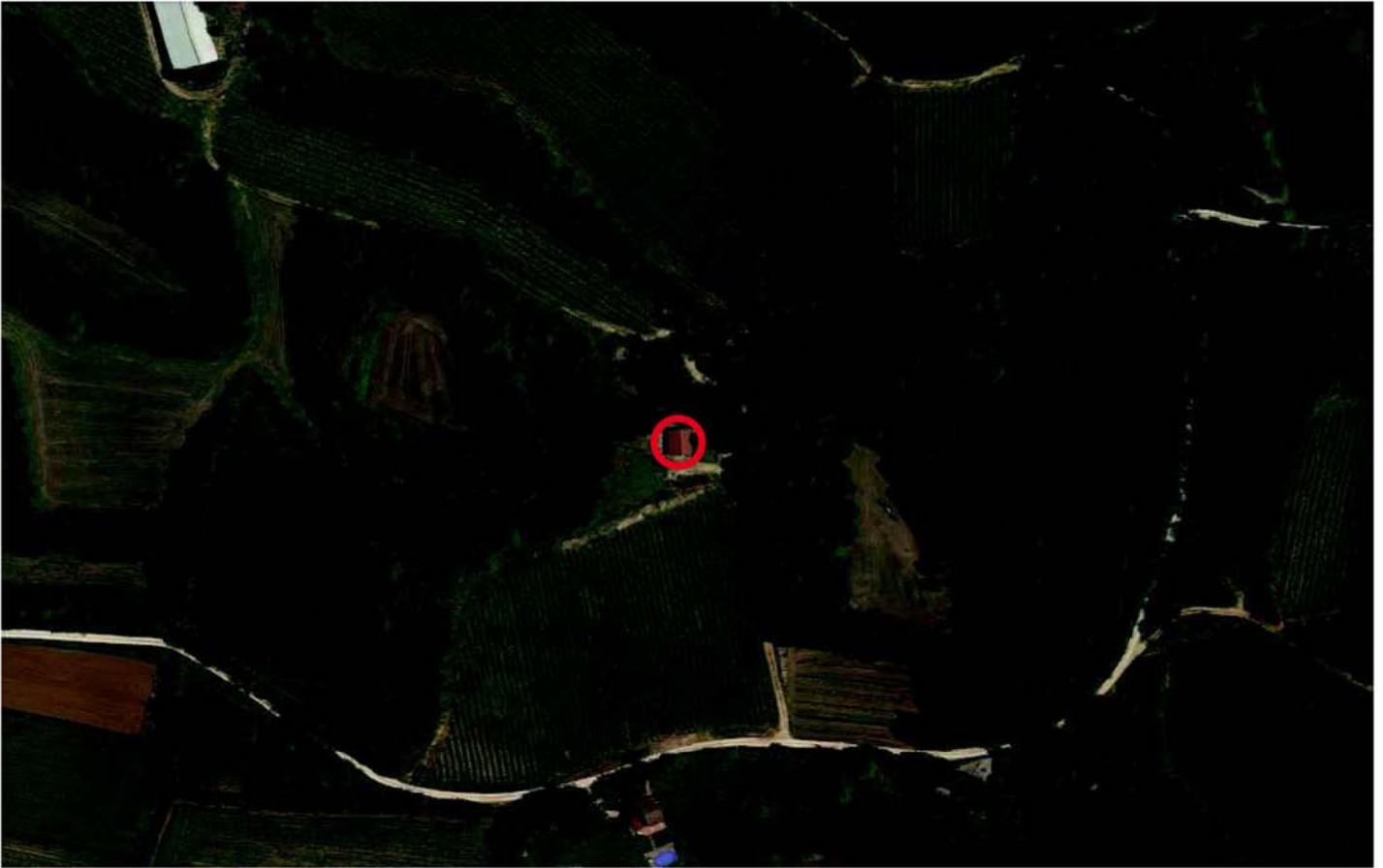
Vista la documentazione presentata, si consente la trasformazione ad uso accessorio alla residenza.

L'edificio oggetto di richiesta è inserito all'interno di un contesto figurativo.

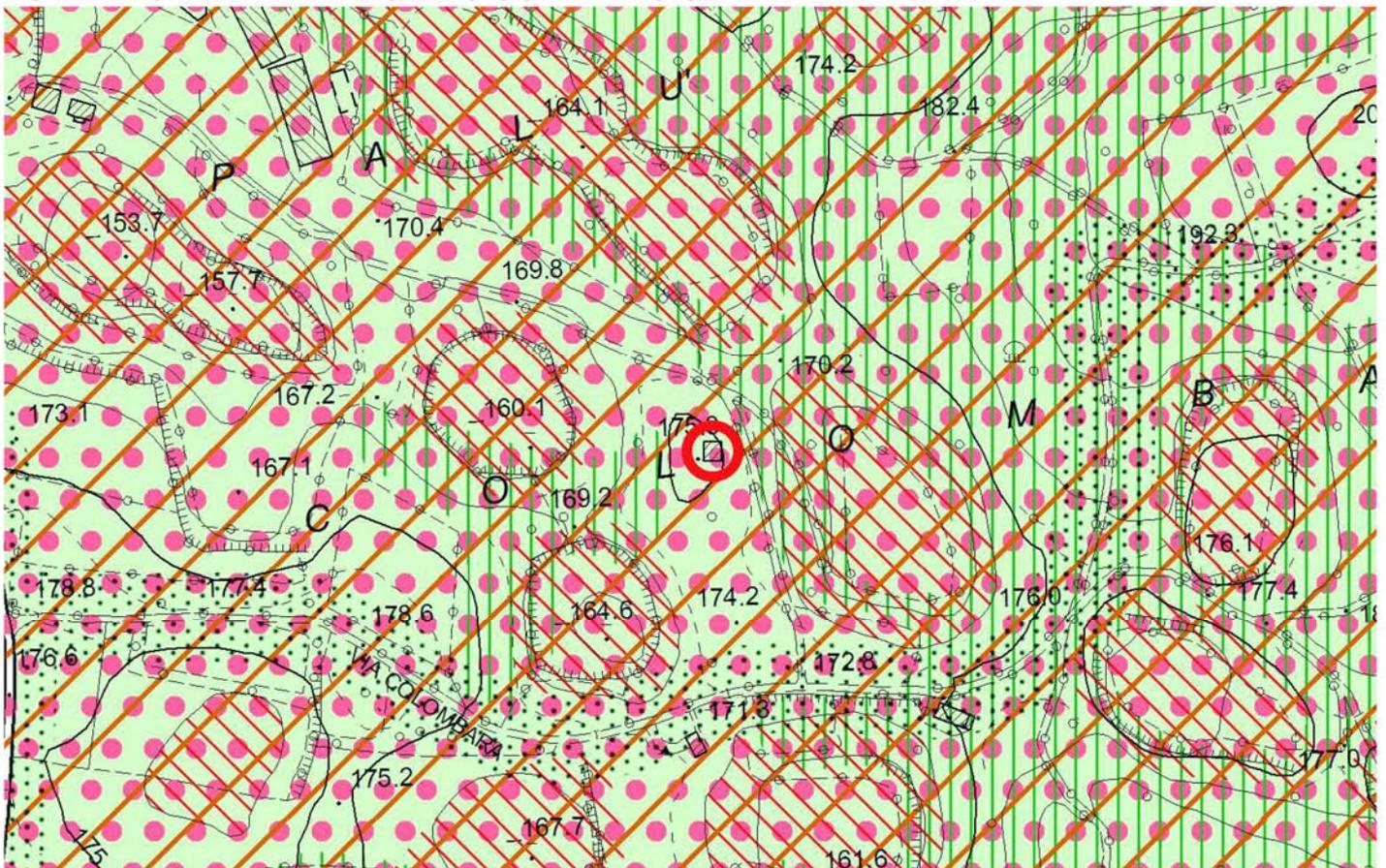
Si ricorda che, ai sensi dell'art. 44 della LR 11/04, gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti in zona agricola sono disciplinati dal PAT e dal PI e sono consentiti purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria.

A tal fine si individua come edificio non funzionale al fondo n. 7.

ESTRATTO DA FOTO SATELLITARE



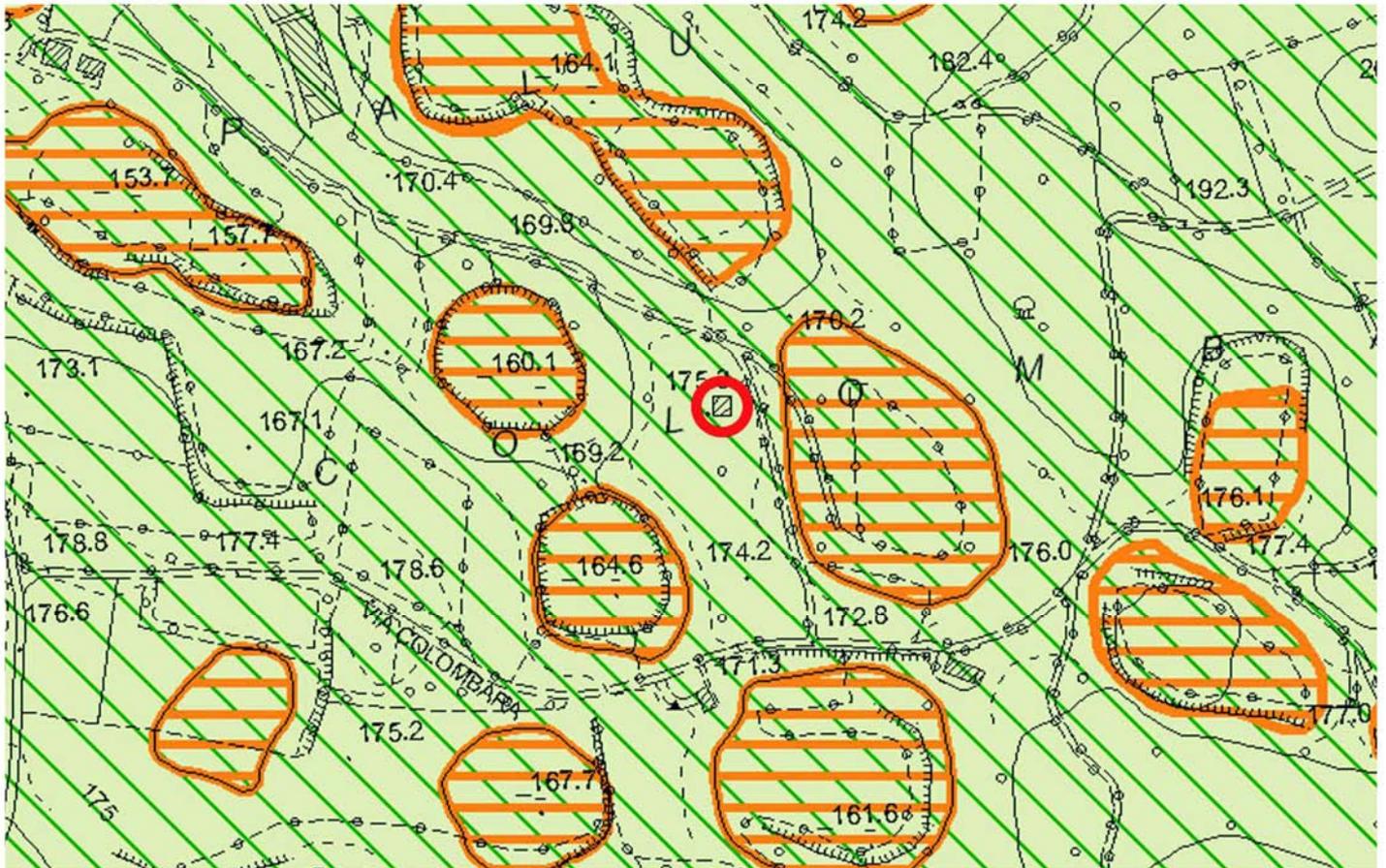
ESTRATTO DEL P.I. APPROVATO CON LA D.C.C. N. 45 DEL 26/07/2017



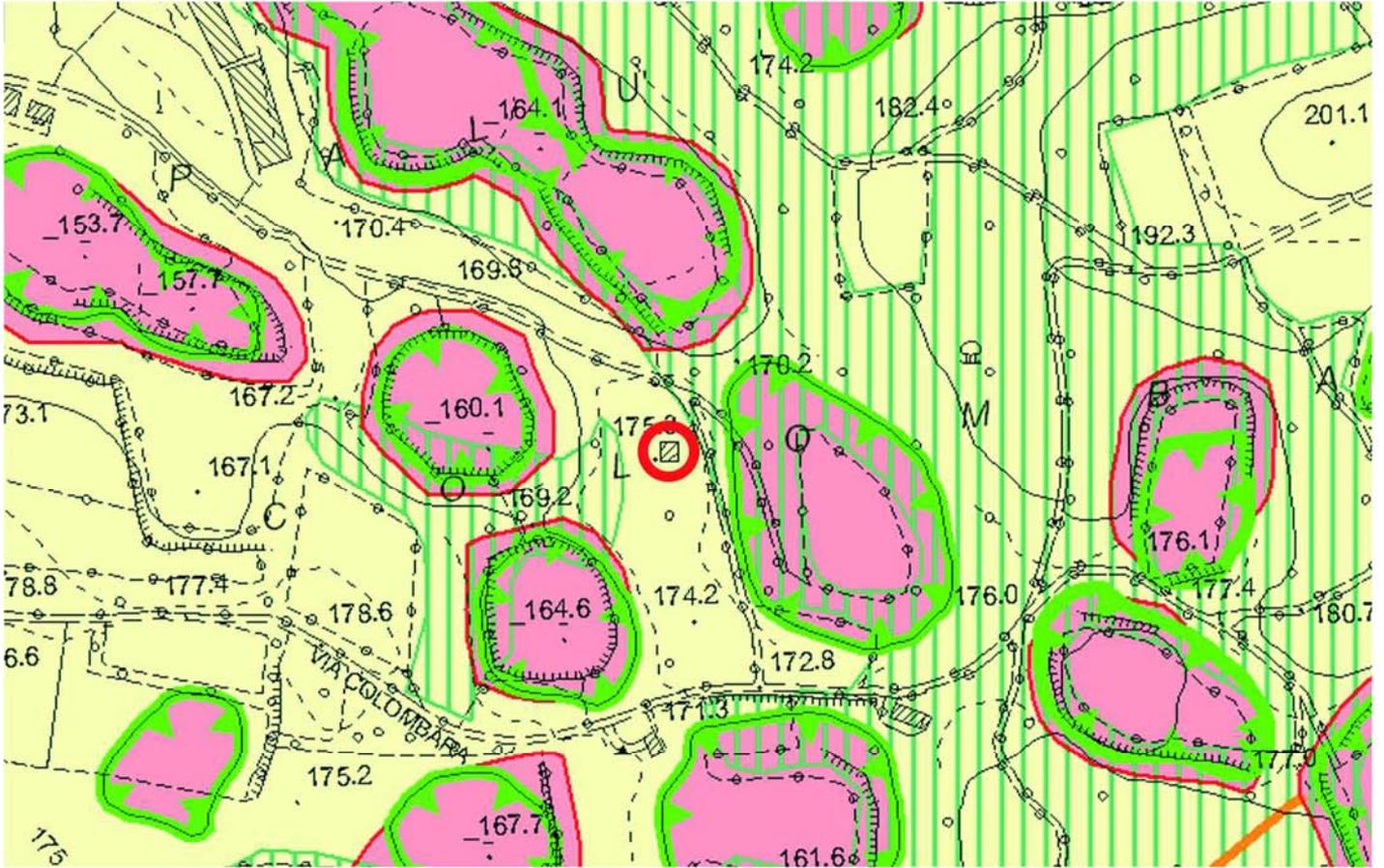
ESTRATTO DALLA CARTA DEI VINCOLI



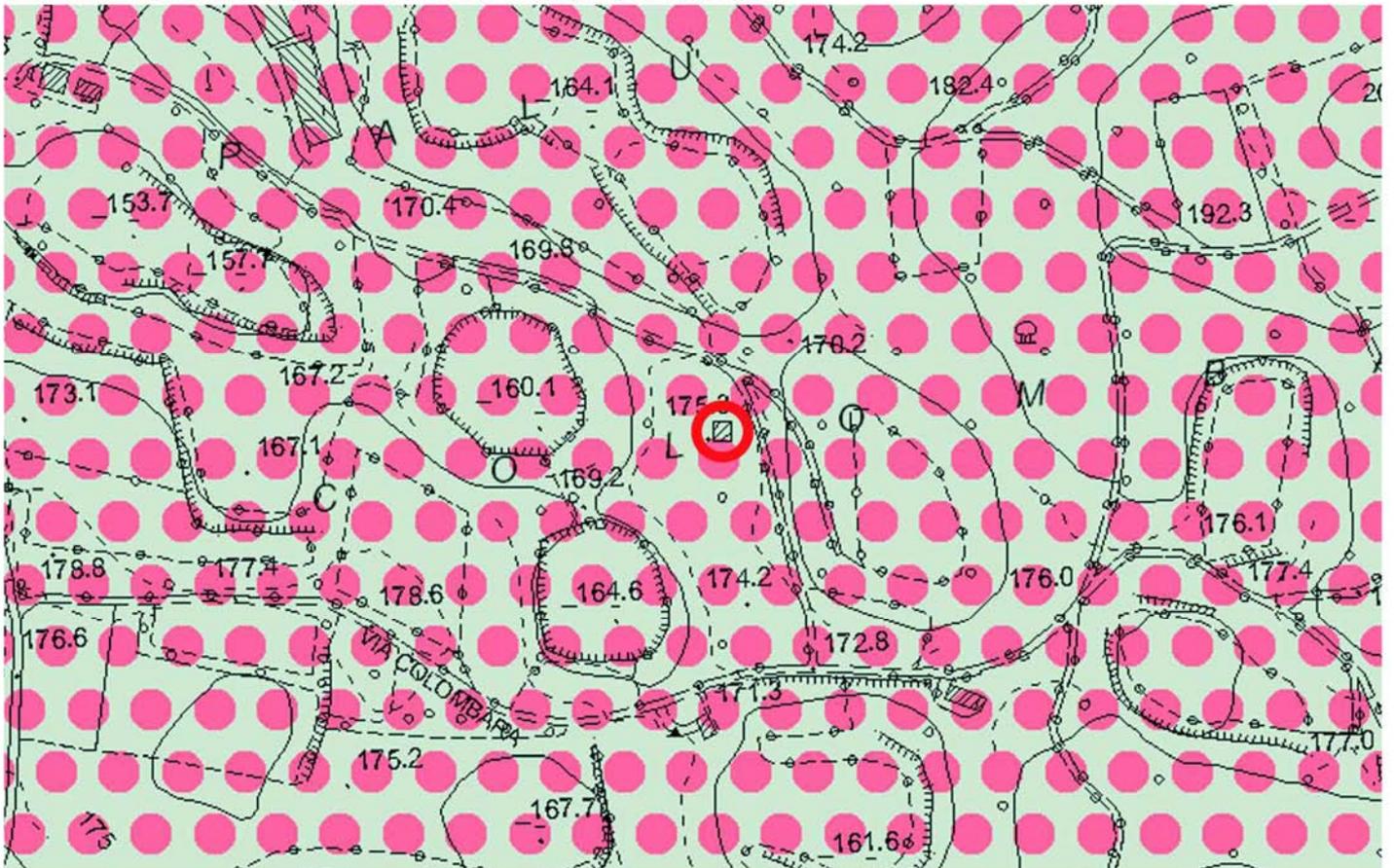
ESTRATTO DALLA CARTA DELLE INVARIANTI



ESTRATTO DALLA CARTA DELLE FRAGILITÀ

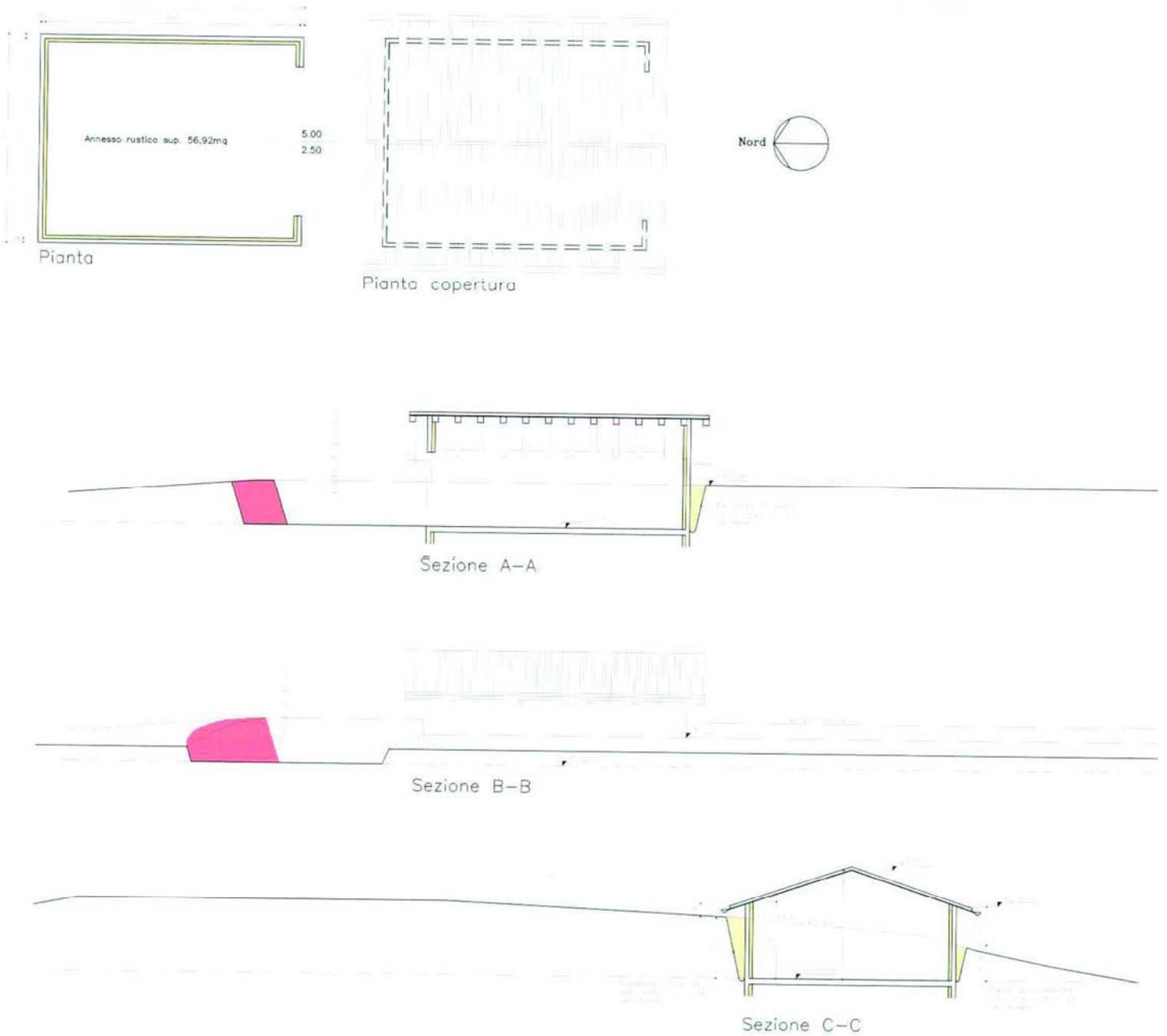


ESTRATTO DALLA CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ





PROGETTO DEL FABBRICATO





Al settore
URBANISTICA
Comune Lonigo

Comune di
Lonigo (VI)

COMUNE DI LONIGO PROTOCOLLO CENTRALE	
N. 0005056/E	
Data: 21/02/2018	
Cla: 6.3	

Relazione tecnico-agronomica
per l'attestazione di mancata funzionalità di fabbricati
rispetto al fondo rustico di pertinenza,

Pastorello Annalisa

residente in Comune di

Alonte (VI), via Giovanni Falcone n. 32

Roana, 8 febbraio 2018

dr. Bruno Costa, agronomo





Introduzione

In riferimento alla presente relazione, si precisa che la richiesta viene formulata ai fini dell'individuazione di un fabbricato non più funzionale alle esigenze del fondo, ubicato in Comune di Lonigo (VI), via Colombara n° 3, dalla sig. ra Pastorello Annalisa, nata a Noventa Vicentina il 08/06/1965, c.f.: PSTNLS65H48F964P, residente in Alonte (VI), via Giovanni Falcone 32.

Descrizione dell'azienda

La signora Pastorello Annalisa, si registra che possiede terreni da coltivare (vigneto) condotti in affitto da terzi (Le Grotte di Sarego Società Agricola Semplice, partita IVA 03858710241).

Per quanto riguarda la dotazione di fabbricati, esistono degli immobili, inseriti in un contesto di edificato sparso. Si possono identificare terreni e strutture appartenenti all'annesso rustico, come indicato nella tabella che segue:

Foglio	Mapp.n	Sup.
16	111	0,1139
16	112	0,3962
16	113	0,4384
16	114	0,0284
16	126	0,3128
16	275	1,8762
16 (*)	276	0,0555
16	128	0,1453
16	129	0,6112
16	130	0,2191
16	167	0,1233
Totale		4,3203

(*) : Annesso rustico esistente.

- E' presente in azienda un parco **macchine ed attrezzi** ridotta al minimo, adatta a gestire alcuni piccoli interventi di manutenzione del giardino, del bosco e della coltivazione dell'orto.
- attrezzatura minuta e officina.



Breve storia dell'azienda

Si tratta di una realtà rurale, dove, di fatto, non si è verificato un ricambio generazionale, si svolge un'attività minima di mantenimento dell'ambiente agreste circostante. La proprietaria ha concesso in affitto a terzi una porzione del fondo coltivata a vigneto, è impegnata in attività diverse dal settore agricolo e non intende riavviare l'attività nel settore agricolo. Vista l'attuale situazione dell'azienda e la mancanza di una dotazione aziendale di macchine e/o attrezzature adeguata, si presenta quindi l'opportunità, di riconvertire parte dell'edificato esistente, con un recupero intelligente dei volumi.

Situazione post-intervento

L'intervento di ricomposizione, con un adeguamento ambientale e tipologico del deposito agricolo, oggi non più funzionale, prevede la ristrutturazione del fabbricato esistente destinato ad annesso rustico, destinandolo ad un utilizzo residenziale.

Conclusioni

Con la relazione si è posto in evidenza come l'attuale gestione del fondo rustico di Pastorello Annalisa, per le sue caratteristiche oggettive, consistenti:

- nella mancanza di agricoltori attivi in famiglia (proprietaria, coniuge, ecc.), impegnati in attività professionale diversa da quella agricola;
- nella presenza di terreno coltivabile condotto in affitto da terzi;
- nell'assenza di prodotti agricoli da stoccare nel deposito (solo autoconsumo);
- nella presenza di una dotazione trascurabile di attrezzature per il mantenimento del verde;

non necessita di strutture appartenenti all'annesso rustico.

Allegati:

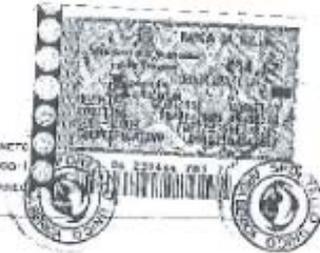
- foto aerea;
- certificato di agibilità.

Roana, 8 febbraio 2018.

dr. Bruno Costa, agronomo
Via Monte Ortigara, n° 235, ROANA (VI)
Tel. E Fax 0444-910589 / 348-7045172





PATTO TERRITORIALE
AREA BERICAAVOLGARDO - BUCCHIERE - VIGORE - PADOVANO - ARZIGNANO - VERICE
CARROLE - FOSCHÉ - CASTELPERO - GEMIGNA - LONGARE - LONIGO -
ORBASSO - POANA MAGGIORE - SAN GERARDO DEI BERICI - SILESPORTELLO UNICO ASSOCIATO AREA BERICA
PROVINCIA DI VICENZA

00018159

P. SUAP 204/09

Prat. SUAP nr. 478/05

DIA prot. 11035 del 16/06/2007 (non pervenuta allo sportello)

Prat. UTC PC05/172

NOVENTA V.NA, li 7 agosto 2009

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

VISTA la domanda presentata in data 23/01/2009, prot. n. 1336/E del Comune di Lonigo (VI), e pervenuta allo Sportello Imprese Area Berica in data 07/05/2009, prot. n. 10319, dalla Ditta **PASTORELLO ANNALISA, c.f. PST NLS 65H48 F964P**, con sede ad Alonte (VI) in Via G. Falcone, 32, volta ad ottenere il certificato di agibilità per i lavori di **COSTRUZIONE ANNESSO RUSTICO - P.SUAP 478/05**, a **LONIGO** in Via **COLOMBARA**, 3, su immobile catastalmente censito in Comune di Lonigo al **Fg. 16, mapp. 276**;

VISTO il P.U. 478/05 rilasciato in data 16/04/2007;

VISTO il Nulla Osta del Comune di Lonigo al rilascio del Certificato di Agibilità in data 30/04/2009, prot. n. 6059/09, e pervenuto allo Sportello Unico Area Berica il 07/05/2009, al prot. n. 10319;

ACCERTATO che i lavori, iniziati il 28/05/2007, sono stati ultimati il 12/01/2009 ed eseguiti in conformità al progetto così come dichiarato dal Tecnico e Direttore dei Lavori, il geom. Negrini Stefano il quale certifica, altresì, l'avvenuta asciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti costituenti il fabbricato;

VISTA la dichiarazione di conformità del 06/07/2009, pervenuta in data 27/07/2009, prot. n. 17054, relativamente all'impianto elettrico, a firma del sig. Zaupo Gianbattista, in qualità di responsabile tecnico della ditta "Elettrica Sigi s.n.c." (D.M. 37/2008);

VISTA la dichiarazione del 12/01/2009, a firma del direttore dei lavori, il geom. Negrini Stefano nella quale attesta che non è stato realizzato l'impianto termico;

VISTA la Ricevuta di Avvenuta Dichiarazione di Fabbricato Urbano, dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Vicenza, prot. V10424530 del 29/10/2007;

CONSIDERATO pertanto che la struttura possiede tutti i requisiti richiesti per poter essere considerata agibile, secondo le vigenti leggi e regolamenti locali in materia urbanistico-edilizia ed igienico-sanitaria;

VISTI gli artt. 24 e 25 del DPR 380/01;

RICHIAMATO il vigente Regolamento Edilizio Comunale di Lonigo;



VISTA la delibera del Consiglio Comunale del Comune di Lonigo nr. 67 del 30.08.2004, di approvazione della convenzione per la gestione dello Sportello Unico Associato dell'Area Berica;

VISTA la Delibera di Giunta Comunale nr. 319 in data 28.12.2005 del Comune di Noventa Vicentina, Capofila dello Sportello Unico Associato, per la nomina del Responsabile Unico ed il decreto prot. 13145 del 09/06/2009 di nomina dell'Arch. Sbicego Rosita a Responsabile dello Sportello Unico per le Imprese del Patto Territoriale Area Berica;

IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO DICHIARA

che è agibile l'immobile sito in Comune di **LONIGO (VI)**, in **Via COLOMBARA, 3**, su terreno catastalmente censito in Comune di Lonigo al **Fg. 16, mapp. 276**,

PRESCRIZIONI:

Nessuna

**IL RESPONSABILE DELLO
SPORTELLO UNICO ASSOCIATO**
Sbicego arch. Rosita

Il Responsabile del Procedimento: Sbicego Arch. Rosita

NOTIFICATO IN DATA

27/08/2009

FIRMA



**EDIFICIO NON FUNZIONALE ALL'ATTIVITA AGRICOLA - N.08**

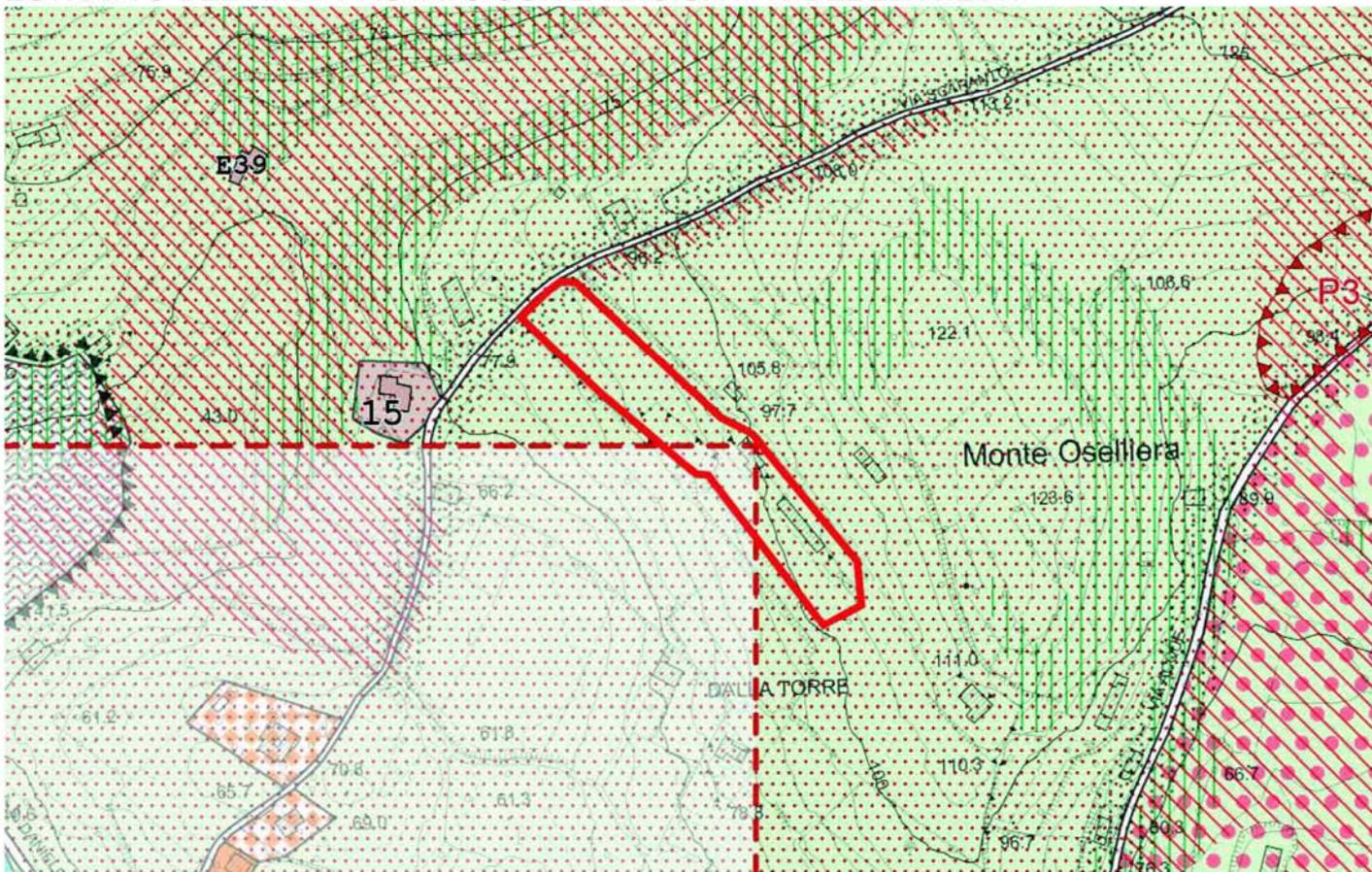
PROTOCOLLO	DATA	PROPRIETARIO		
29748	30/11/2017	G.F.M. s.r.l. (Mancassola Giovanni)		
ATO	FOGLIO	MAPPALI	SUPERFICIE (MQ)	VOLUME (MC)
4	17	15, 352, 111, 313, 347		885.95

L'edificio oggetto di richiesta è inserito all'interno di un contesto figurativo.

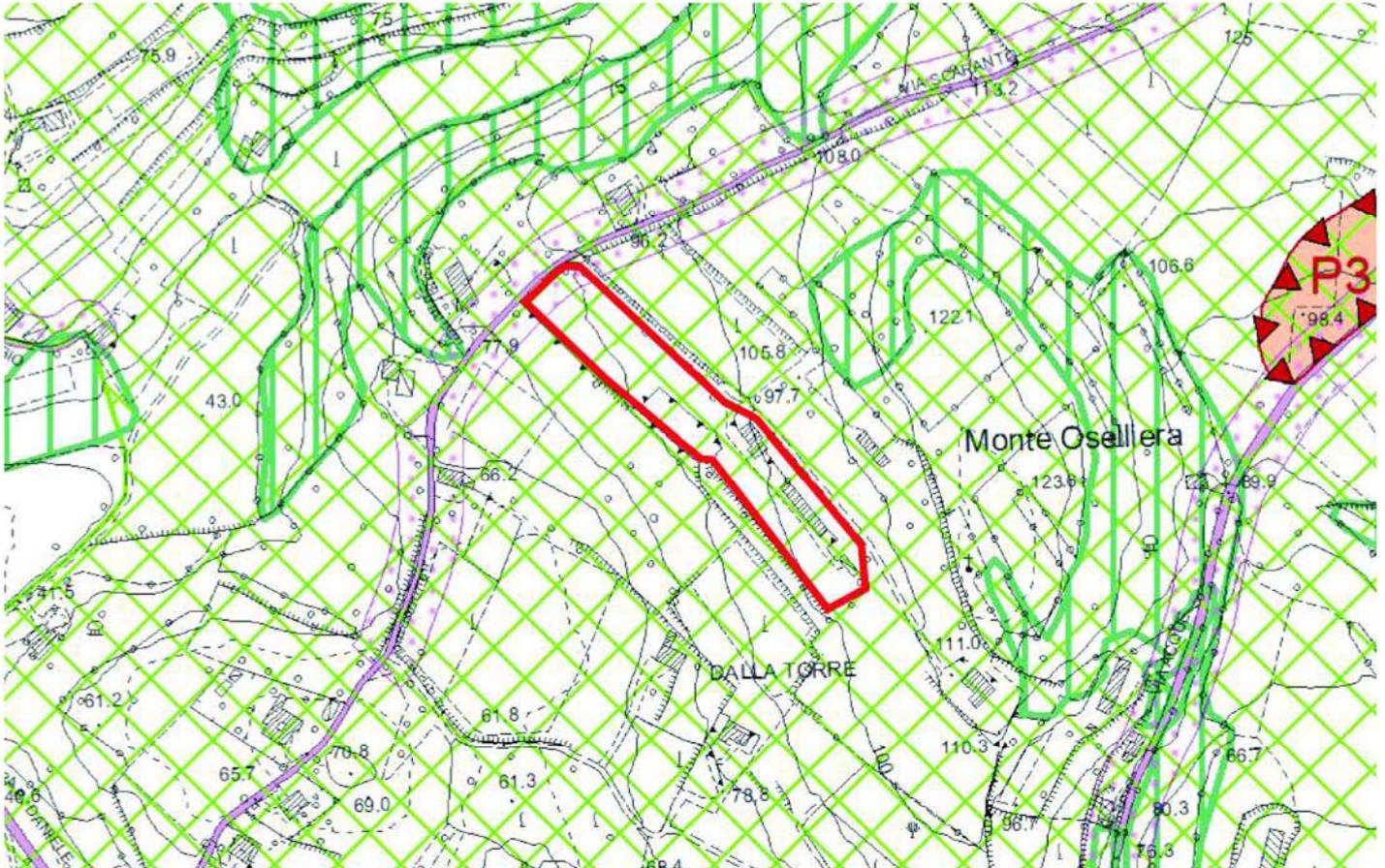
ESTRATTO DA FOTO SATELLITARE



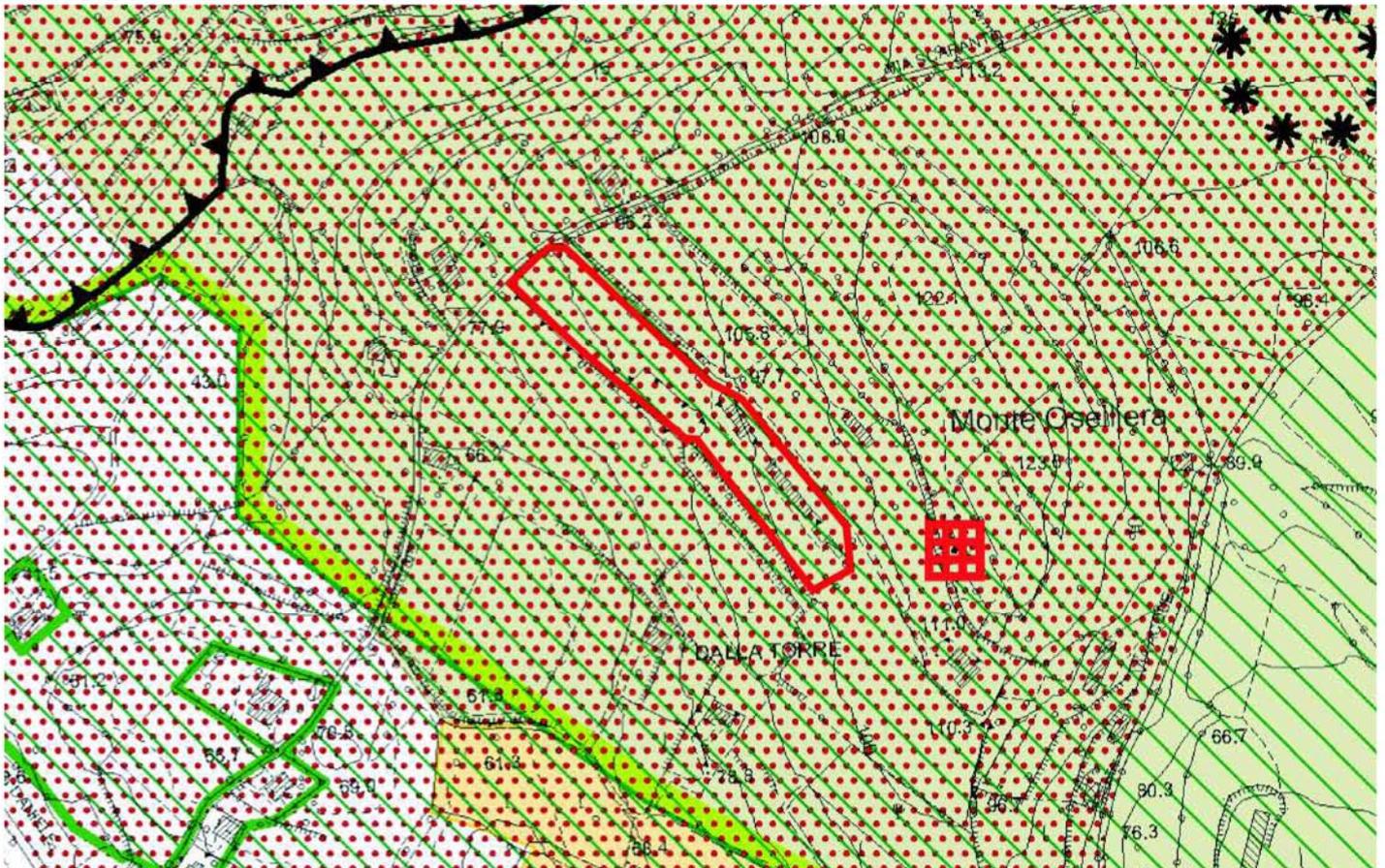
ESTRATTO DEL P.I. APPROVATO CON LA D.C.C. N. 45 DEL 26/07/2017



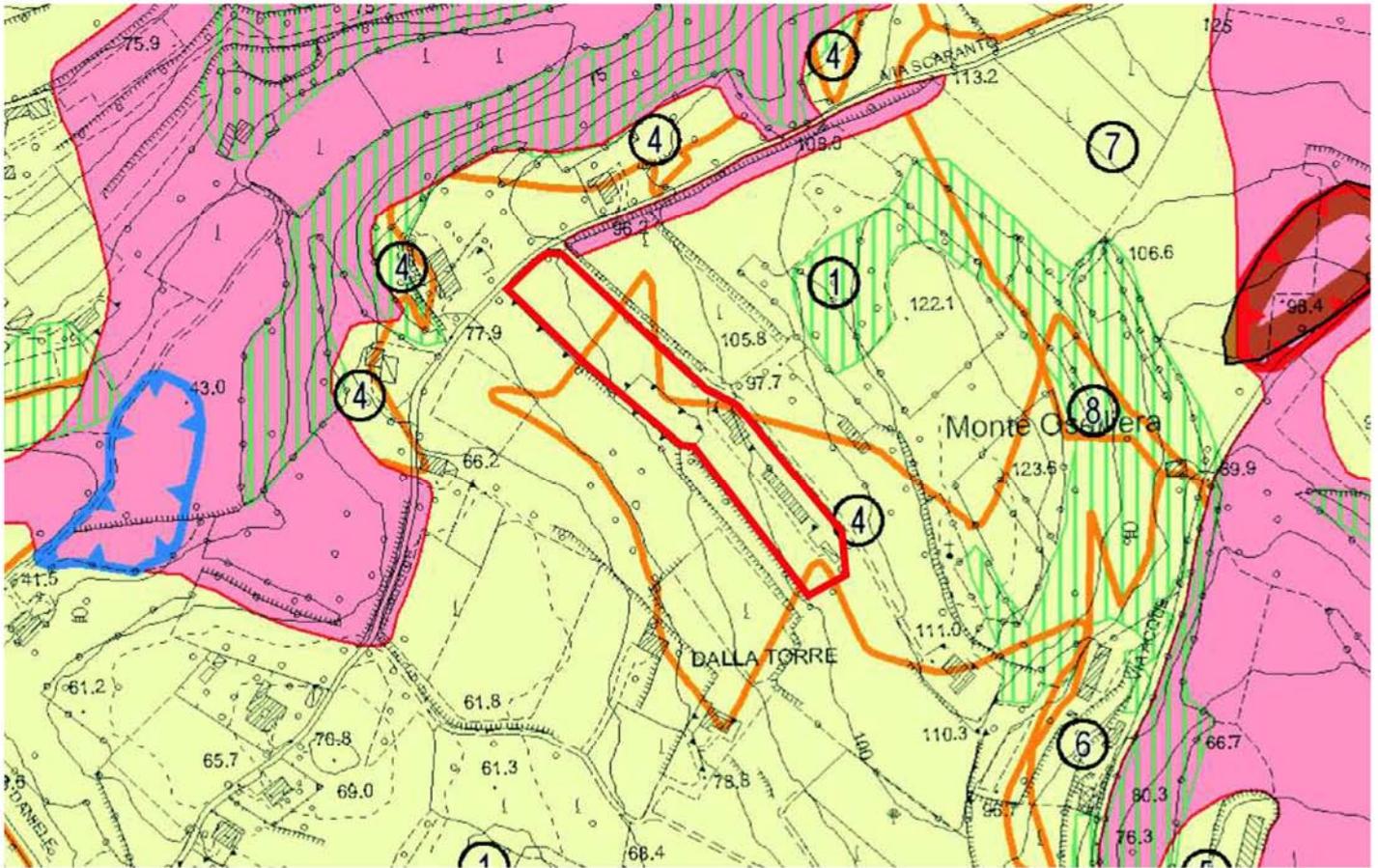
ESTRATTO DALLA CARTA DEI VINCOLI



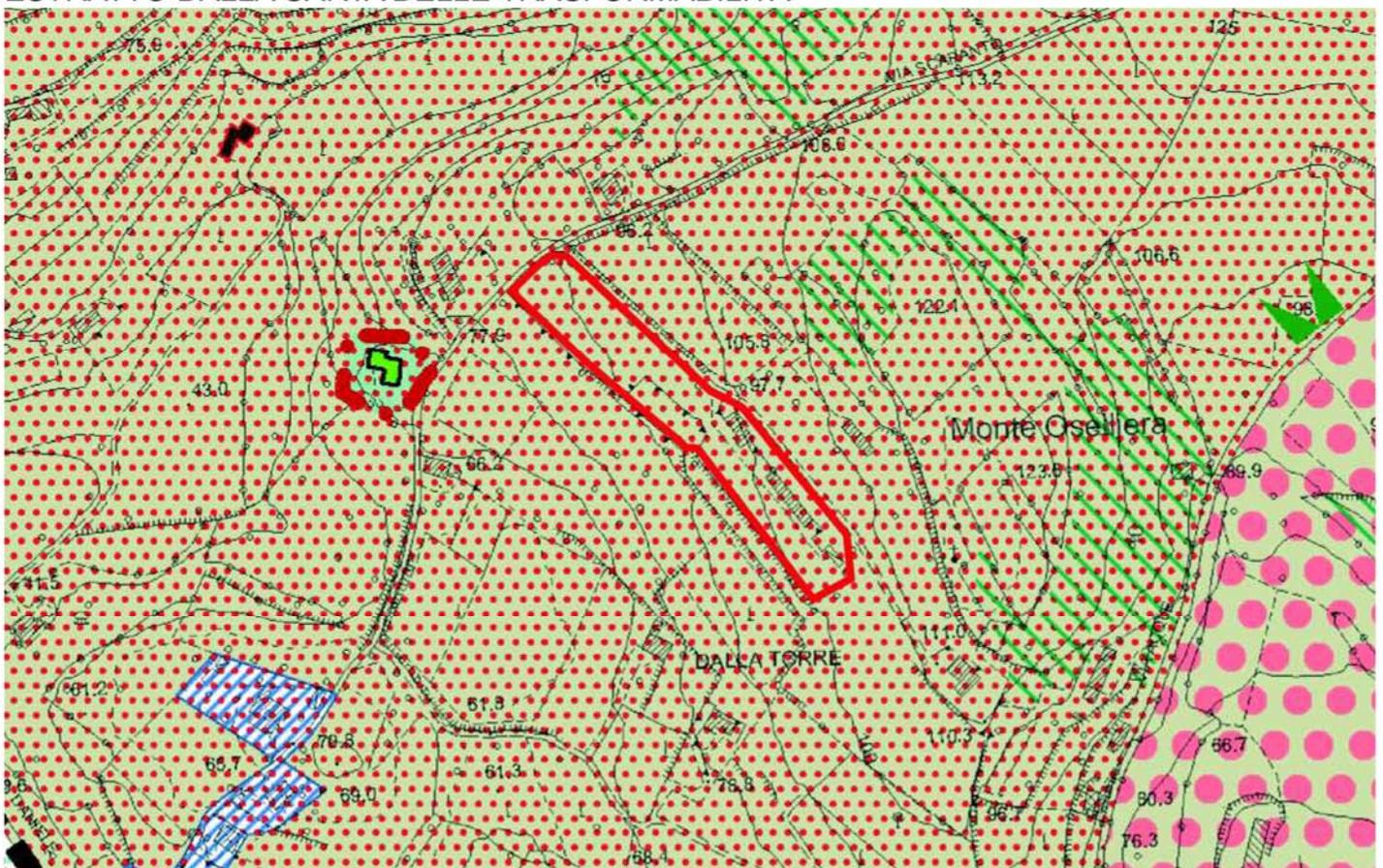
ESTRATTO DALLA CARTA DELLE INVARIANTI



ESTRATTO DALLA CARTA DELLE FRAGILITÀ



ESTRATTO DALLA CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Lonigo (VI)

**Relazione tecnico-agronomica
per l'attestazione di mancata funzionalità di fabbricati
rispetto al fondo rustico di pertinenza.**

G.F.M. S.r.l.

con sede in Comune di
Alonte (VI), Via Delle Albere n° 15

Roana, 28 novembre 2017

dr. Bruno Costa, agronomo





Introduzione

In riferimento alla presente relazione, si precisa che la richiesta viene formulata ai fini dell'individuazione di una porzione di fabbricato non più funzionale alle esigenze del fondo, ubicato in Comune di Lonigo (VI), dal sig. Giovanni Mancassola, nato a Lonigo (VI) il 04/02/1947 e residente a Lonigo (CAP 36045), in Via Scaranto Sordina n. 1/A, in qualità di legale rappresentante della G.F.M. S.r.l. con sede in Alonte, Via Delle Albere n° 15.

Descrizione dell'azienda

La G.F.M. S.r.l. possiede terreni, coltivati da altra azienda agricola. Per quanto riguarda la dotazione di fabbricati, esistono degli immobili, inseriti in un contesto di edificato sparso. Si possono identificare, in aggiunta ai terreni, alcune strutture appartenenti all'abitazione ed all'annesso rustico, come indicato nell'allegata planimetria.

Foglio	Mappa.n°	Categoria
17	15-352-111-313-347	Residenza ed annessi agricoli

La manifestazione di interesse così recita:

" All'interno della proprietà sono presenti tra distinti corpi di fabbrica:

- Il primo fabbricato (**Fabbricato 1**) è identificato catastalmente in Comune di Lonigo al Fg. 17 particella 352 sub 1 area scoperta sub 2 con destinazione residenziale, sub 3 annesso agricolo.
- Il secondo (**Fabbricato 2**) è identificato catastalmente in Comune di Lonigo al Foglio 17 particella 313 sub 1- 9 e 8-11 annessi agricoli e sub 10 con destinazione residenziale.
- Il terzo fabbricato (**Fabbricato 3**) sempre Comune di Lonigo Fg. 17 particella 313 sub 5 annesso residenziale.

Con la presente manifestazione di interesse si chiede:

- per il **fabbricato 1** l'attuale destinazione d'uso del sub 3 venga modificata da annesso agricolo a residenziale per un volume complessivo pari a mc 502,04.
- per il **fabbricato 2** l'attuale destinazione d'uso dei sub 9-11 venga modificata da annesso agricolo a residenziale per un volume complessivo pari a mc 383,91. "

Non è presente in azienda un parco **macchine ed attrezzi**.



Breve storia dell'azienda

La ditta G.F.M. S.r.l. ha affittato a terzi i terreni in proprietà, limitrofi all'aggregato abitativo oggetto della presente relazione, essendo la stessa un'azienda che svolge attività in settori completamente diversi da quello agricolo.

Oggi, nell'area di pertinenza dell'edificio, si svolge un'attività minima di mantenimento dell'ambiente agreste circostante. Non esiste una connessione con lo sfruttamento dei terreni di proprietà ad uso agricolo. Il proprietario non intende avviare l'attività nel settore agricolo. Vista l'attuale situazione dell'azienda e la mancanza di una dotazione aziendale di macchine e/o attrezzature adeguata, si presenta quindi l'opportunità, di riconvertire l'edificio esistente, con un recupero intelligente dei volumi.

Situazione post-intervento

L'intervento di ricomposizione, con un adeguamento ambientale e tipologico dell'annesso, oggi non più funzionale, prevede la ristrutturazione di porzione del fabbricato esistente, destinato ad annesso rustico, destinandolo ad un utilizzo residenziale, come indicato nelle tavole dell'architetto De Gobbi.

Conclusioni

Con la relazione si è posto in evidenza come l'attuale gestione del fondo in proprietà di G.F.M. S.r.l., per le sue caratteristiche oggettive, consistenti:

- nell'assenza di persone occupate nel settore agricolo, fra i proprietari del fondo oggetto della presente relazione;
- nella presenza di terreno coltivabile connesso con l'edificio ma coltivato da terzi;
- nella assenza di una dotazione minima di macchine ed attrezzature;

non necessita di strutture appartenenti all'annesso rustico.

Allegati:

- Planimetria dei fabbricati.

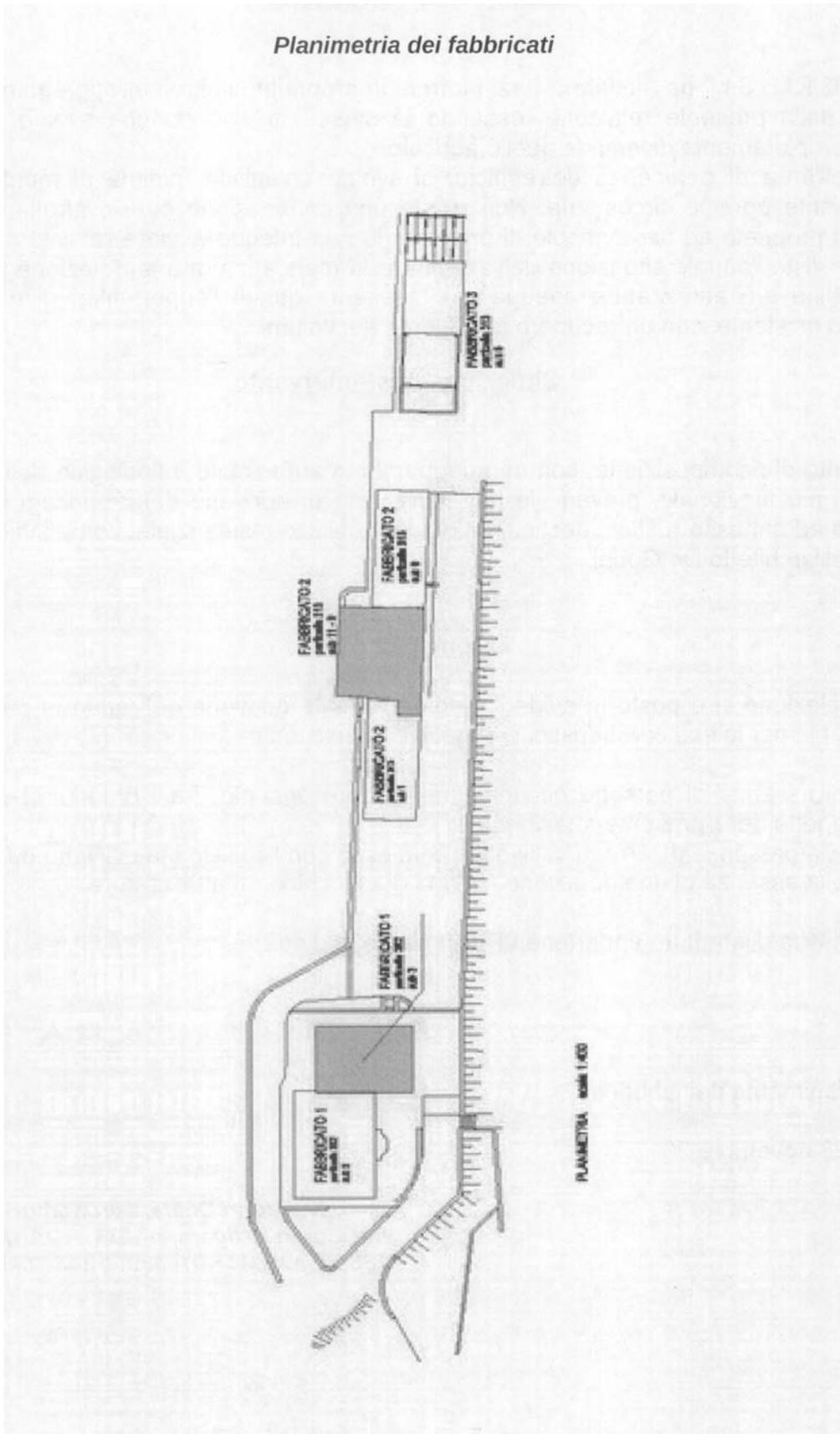
Roana, 28 novembre 2017.

dr. Bruno Costa, agronomo
Via Monte Ortigara, n° 235, ROANA (VI)
Tel. E Fax 0444-910589 / 348-7045172





Planimetria dei fabbricati



**EDIFICIO NON FUNZIONALE ALL'ATTIVITA AGRICOLA - N.09**

PROTOCOLLO	DATA	PROPRIETARIO		
30969	15/12/2017	Pasquale Fabio		
ATO	FOGLIO	MAPPALI	SUPERFICIE (MQ)	VOLUME (MC)
4	17	84		26

L'edificio oggetto di richiesta è inserito all'interno di un contesto figurativo.

Si ammette la conversione del fabbricato da annesso rustico ad accessorio per la residenza.
Si ricorda che, ai sensi dell'art. 44 della LR 11/04, gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti in zona agricola sono disciplinati dal PAT e dal PI e sono consentiti purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria.

A tal fine si individua come edificio non funzionale al fondo n. 9.

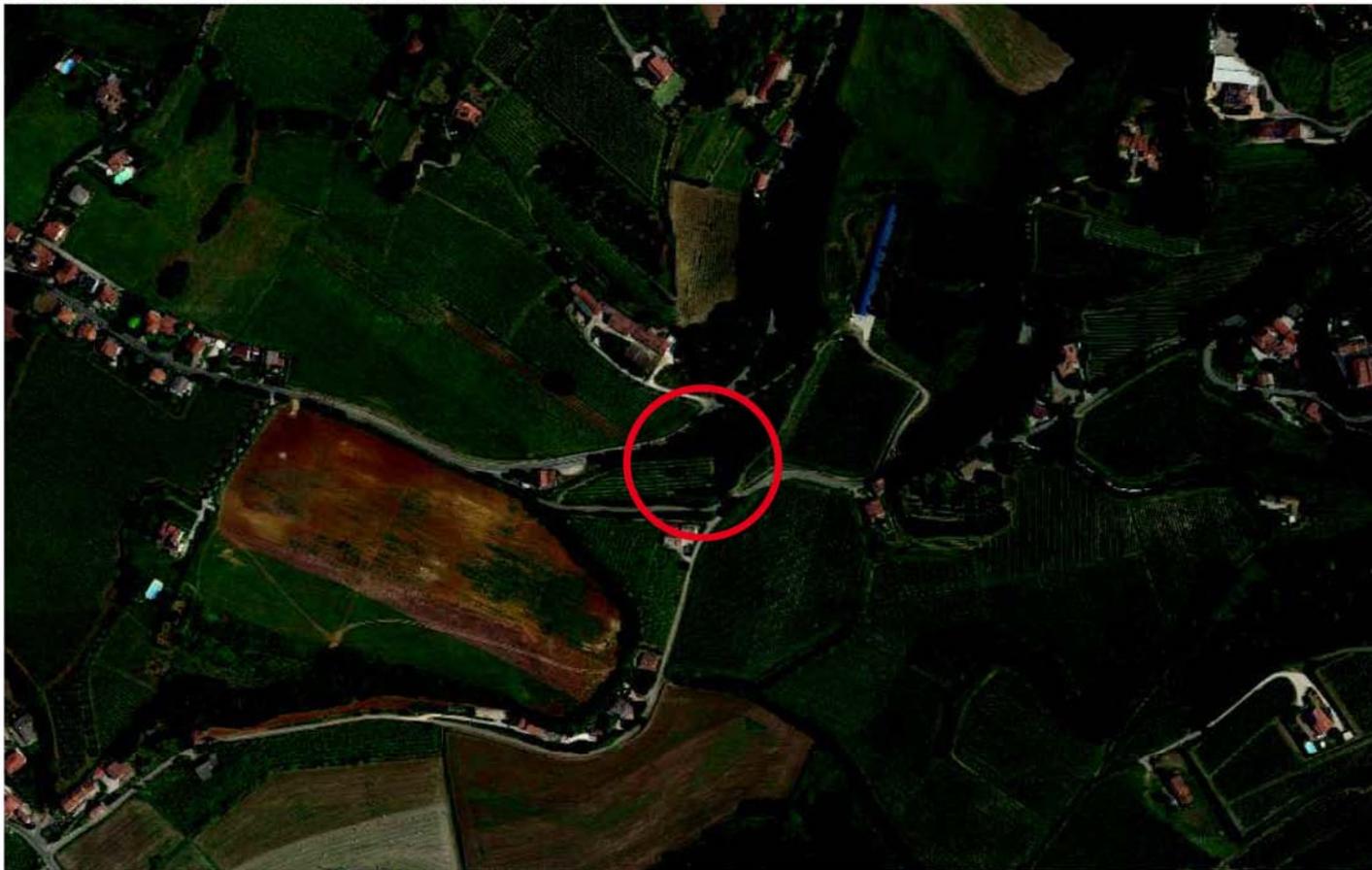
dati metrici del fabbricato:

sup. coperta mq 11,89

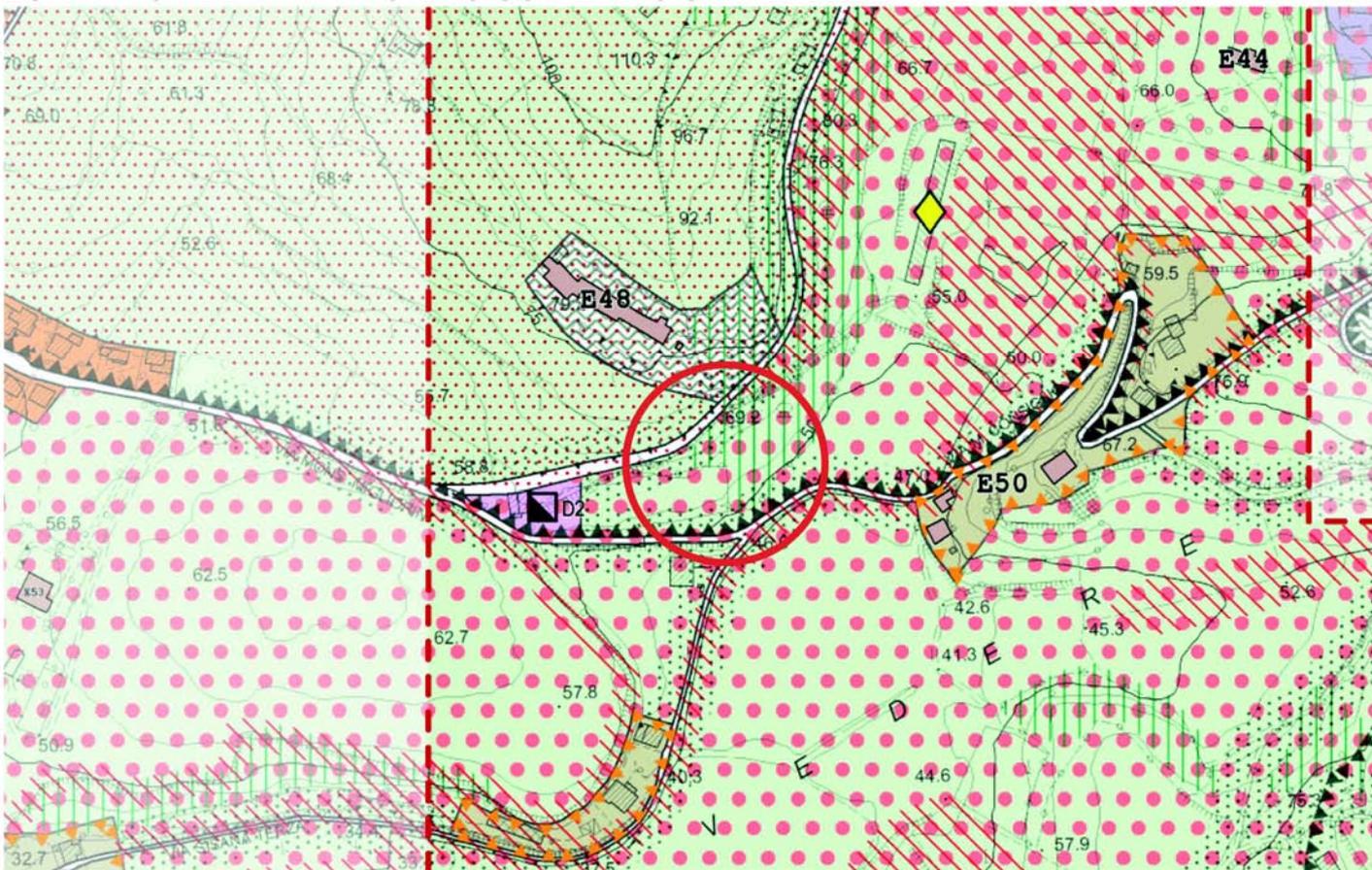
altezza m 2,20

volume mc 26

ESTRATTO DA FOTO SATELLITARE

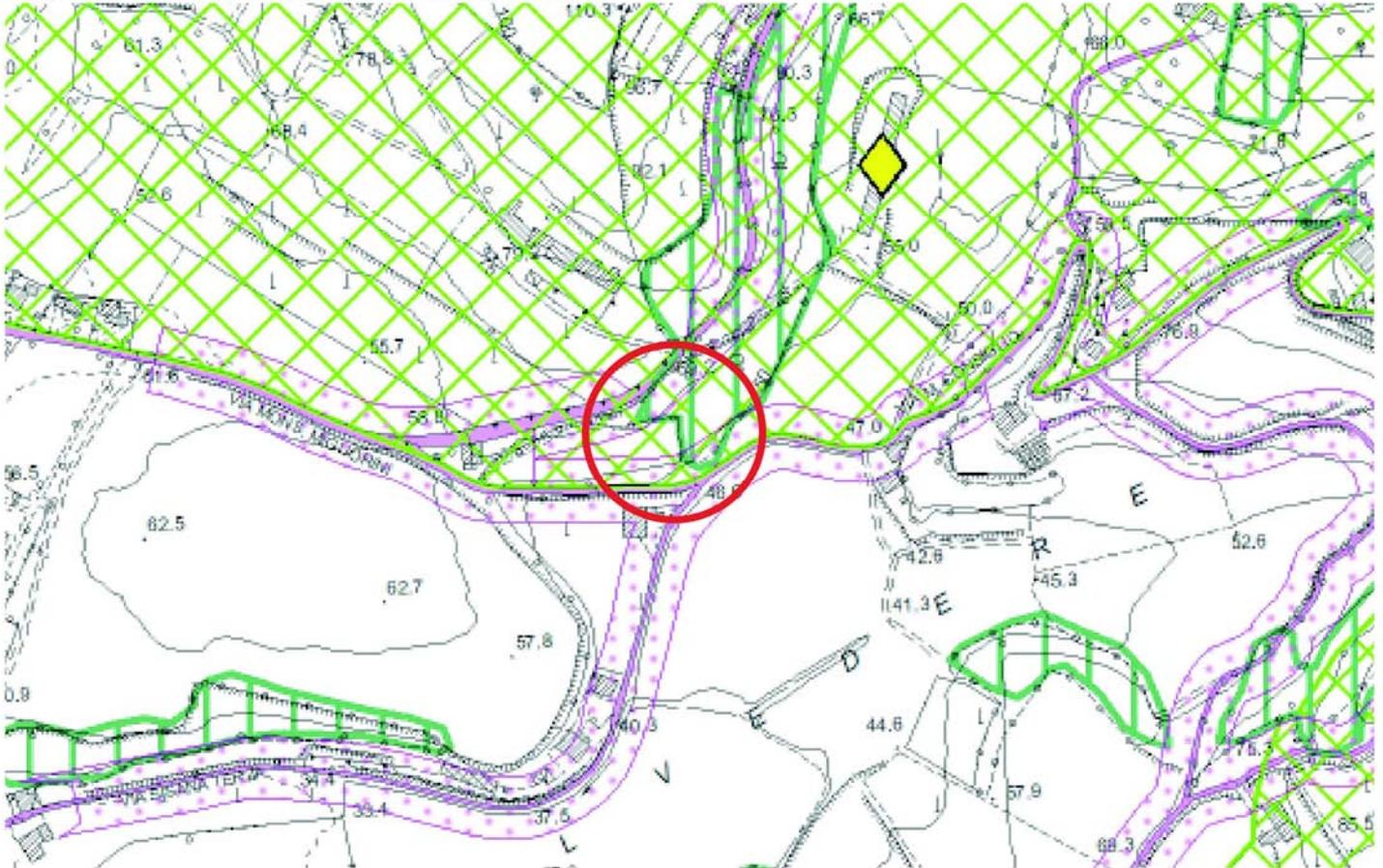


ESTRATTO DEL P.I. APPROVATO CON LA D.C.C. N. 45 DEL 26/07/2017

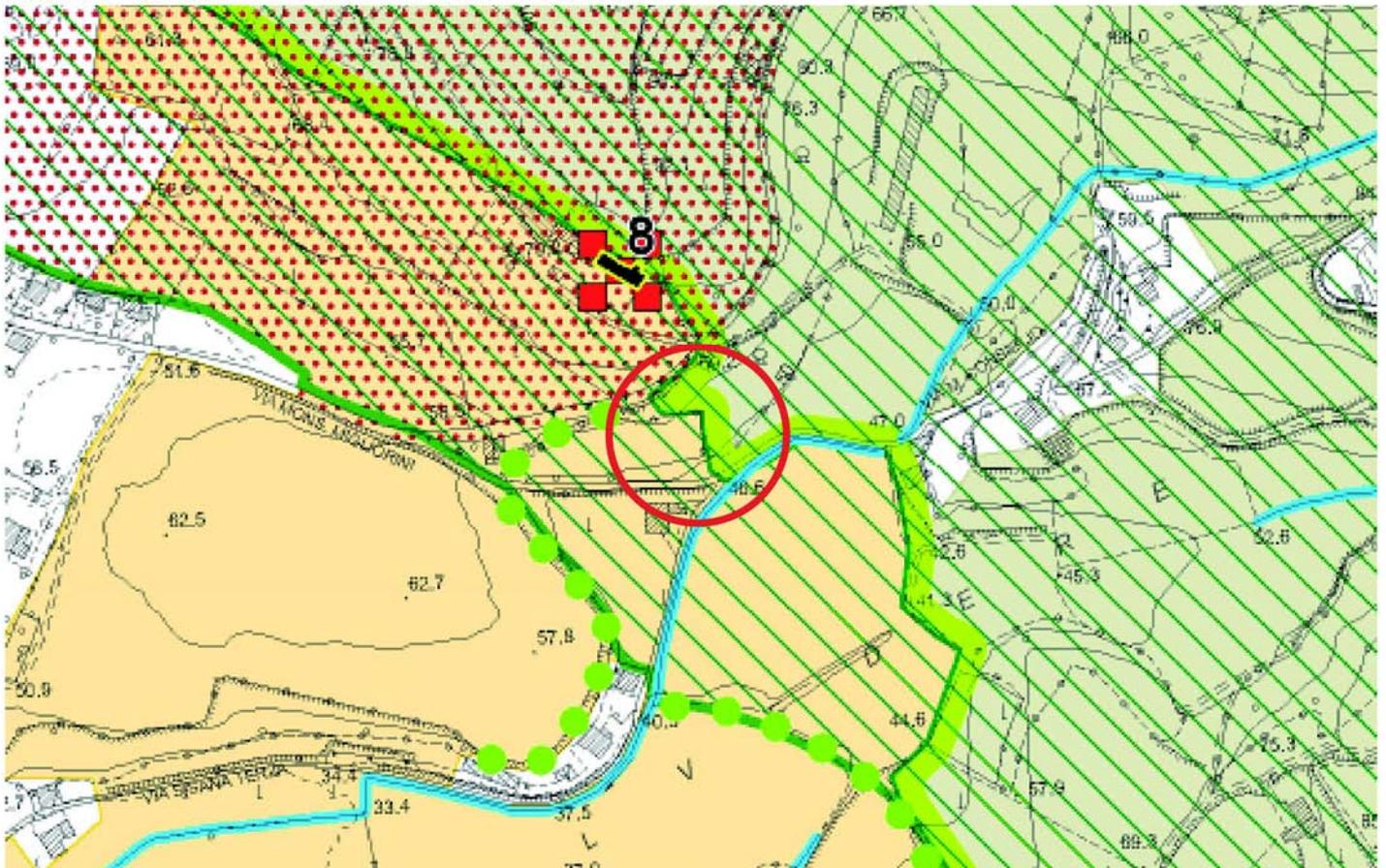




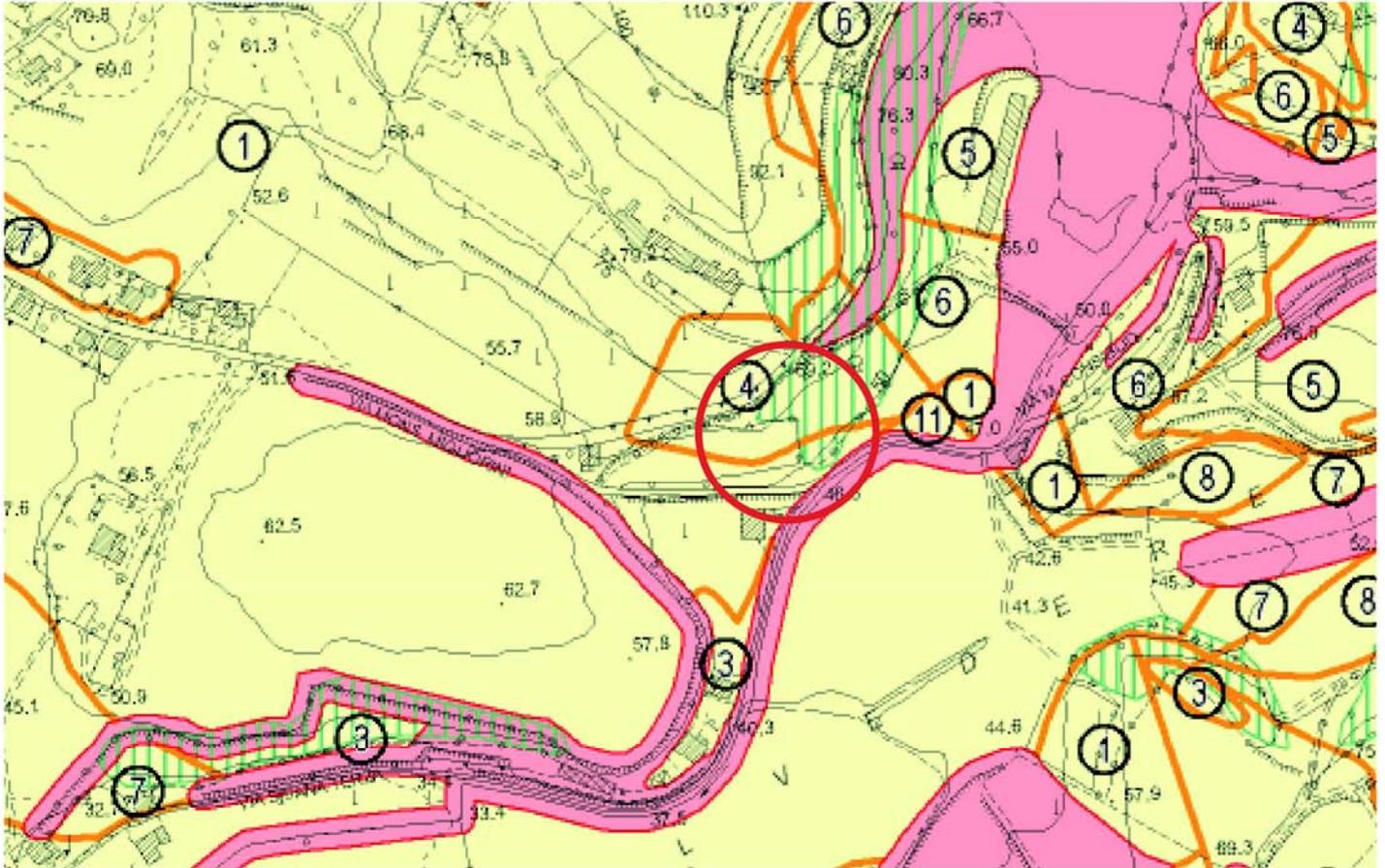
ESTRATTO DALLA CARTA DEI VINCOLI



ESTRATTO DALLA CARTA DELLE INVARIANTI



ESTRATTO DALLA CARTA DELLE FRAGILITÀ



ESTRATTO DALLA CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





COMUNE DI LONIGO PROTOCOLLO CENTRALE	
N. 0003340/E	
Data: 05/02/2018	
Cla: 6.3	

Relazione agronomica inerente la perdita di idoneità tecnica e di connessione con le esigenze del fondo, di annessi rustici esistenti


Dott.
ANDRIOLO
- dott. Agr. Gerardo Andriolo
Via Valli 11
- 36020 - Agugliaro (VI)



Richiedene:

Pasquale Fabio

Nato a Vicenza il 09/08/1965

Residente a Lonigo (VI)

Via Monsignor B. Migliorini

CUAA: PSQFBA65M09L840W

COMUNE DI LONIGO PROTOCOLLO CENTRALE	
N. 0003340/E Data: 05/02/2018	
Cla: 6.3	

ProprietarioRelazione redatta da: **Andriolo dott. Germano, Agronomo**

Nato a Vicenza il 08/06/1966

Residente ad Agugliaro (VI)

Via Valli 11

c.f.: NDRGMN66L08L840R

Iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali
della Provincia di Vicenza con il n. 287



Descrizione del fondo

Il Sig Pasquale Fabio, residente a Lonigo (VI) in Via Monsignor B. Migliorini, CUA: PSQFBA65M09L840W è proprietario degli immobili e del fondo censiti catastalmente al catasto terreni del Comune di Lonigo, al foglio 17, particelle 84; 97; 98; 128 della superficie complessiva di Ha 1.42.04.

Sul fondo ricadente in ZTO E agricola come riportato nello strumento urbanistico vigente, sul mappale 84, insiste un fabbricato un tempo destinato ad uso agricolo come magazzino e/o deposito attrezzi. Tale fabbricati di tipo rurale, ha modeste dimensioni, mt. 2,9 X mt. 4.10, e si sviluppa in un unico piano con altezza di circa mt. 2,20 l'asse principale presenta disposizione Est-Ovest, con tetto a due falde in cotto, muratura in pietra e mattoni.

La facciata Sud presenta due porte di accesso, mentre sui lati Est ed Ovest vi sono due finestre. Il lato a Nord presenta una finestrella centrale di ridotte dimensioni.

Il fabbricato, un tempo erano a servizio di un fondo e serviva al deposito di prodotti agricoli e al rimessaggio di piccoli attrezzi. Oggi rimangono solo i terreni su descritti che non sono condotti dal sig. Pasquale, ma sono ceduti in affitto a terzi dal 2015.

Dotazioni aziendali

In azienda non sono presenti attrezzi agricoli, in quanto non si effettua più la conduzione del fondo, e la ditta che lo conduce in affitto è già in possesso di idonei fabbricati per uso agricolo.



Analisi tecnico economica

Come già detto, se un tempo il fondo aveva dimensioni tali da giustificare l'uso a fine agricolo del fabbricato oggetto della seguente relazione, oggi non svolgendo più l'attività agricola la ditta Pasquale Fabio non necessita di tale volume del fabbricato, inoltre le ridotte dimensioni, e del fabbricato e delle fonometrie no lo rendono idoneo alla fruizione con le moderne attrezzature che si utilizzano in agricoltura, le quali richiedono dimensioni e spazi di manovra ben maggiori.

La stessa dislocazione all'interno del fondo lo rende di difficile accesso mancando gli spazi antistanti per le manovre con gli attrezzi agricoli che oggi sono tutti portati da trattori.

La ridotta dimensione della struttura, unitamente all'assenza di attrezzi e macchine agricole e l'assenza della conduzione del fondo agricolo (ricordo che è ceduto in conduzione a terzi con regolare contratto d'affitto), fa sì che il fabbricato non risulti più funzionale alla conduzione del fondo.

Conclusioni

Dati quindi:

- La tipologia costruttiva non più idonea alle attuali esigenze di una moderna agricoltura che sempre più si meccanizza e si dota di attrezzature di notevoli dimensioni, che quindi non vi potrebbero trovare riparo od accedervi per depositarvi i prodotti agricoli;
- L'assenza in azienda di macchine, attrezzi e prodotti per l'agricoltura;
- La conduzione dei terreni agricoli da parte di terzi che già presentano idonea dotazione in fabbricati agricoli;
- La mancanza di un fondo agricolo condotto dalla ditta Pasquale Fabio;



si ritiene che per quanto riguarda il fabbricato oggetto di valutazione, descritto dagli elaborati grafici dello Studio di Progettazione Cavallaro & Franceschetto, siano venute meno le condizioni che ne determinano il nesso funzionale con la conduzione del fondo agricolo (di essere cioè necessari ed indispensabili alla conduzione del fondo, allo svolgimento delle attività agricole ed alla sua economia)

Agugliaro li 18/01/2018

Dott. Agr. Germano Andriolo



Allegati:

- Visure catastali
- foto

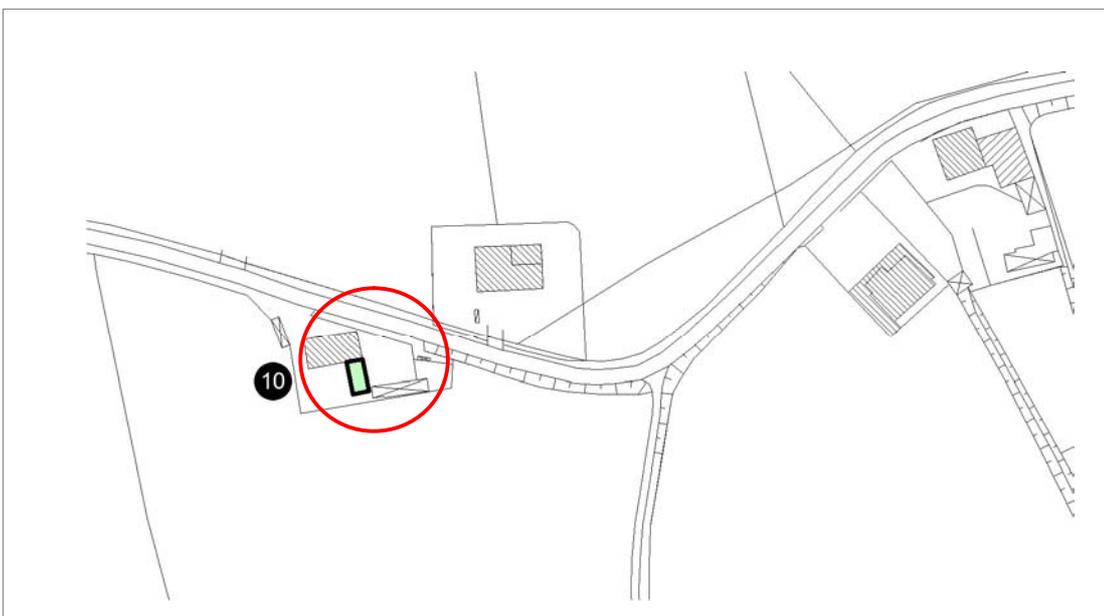
- dott. Agr. Germano Andriolo
- Via Valli 11
- 36020 - Agugliaro (VI)

5 di 5

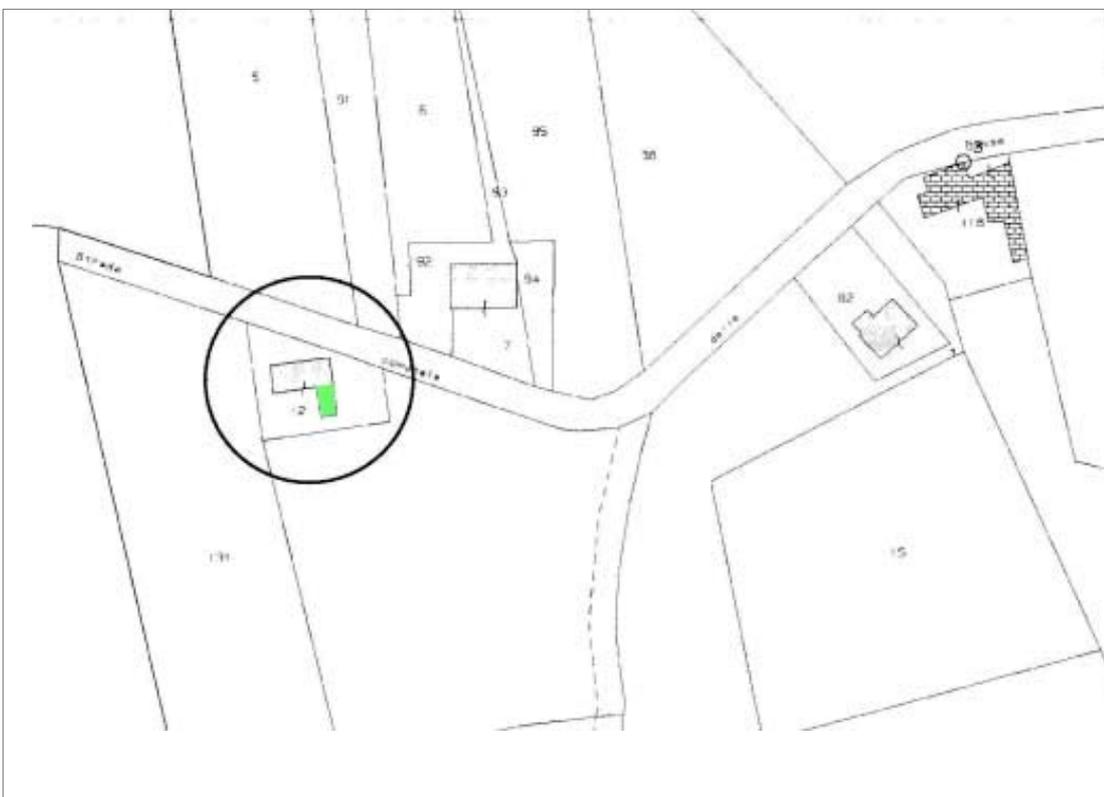
EDIFICIO NON FUNZIONALE ALL'ATTIVITA AGRICOLA - N°10

1 – Ubicazione annesso

Via	Trassegno	Mappale	12
Civico	5	Sub.	5-6
Fg. catastale	50	ATO	2



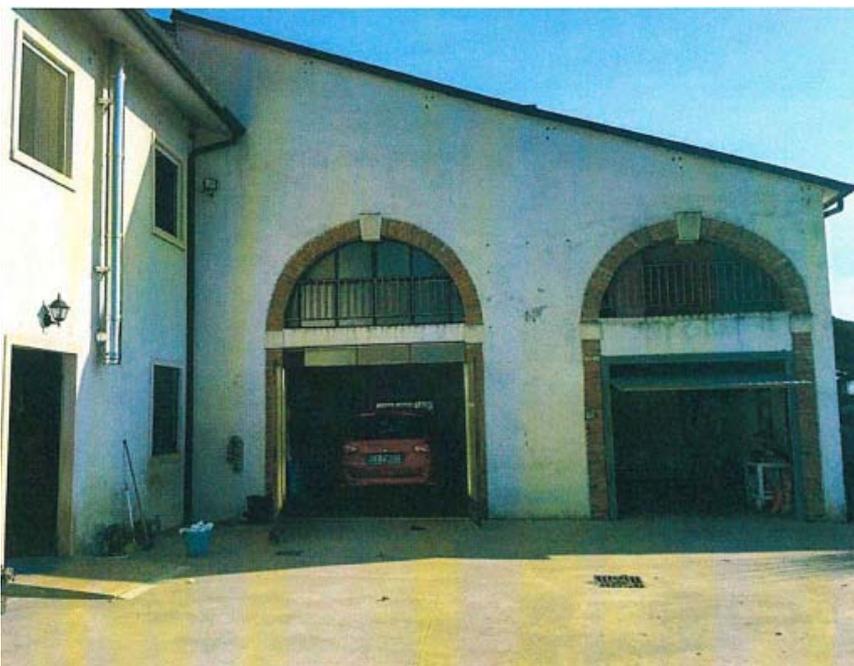
1. Estratto C.T.R. – scala 1.2000



2. Estratto catastale – scala 1.2000



Vista da nord est



Vista da sud est

3. Documentazione fotografica

Note Fabbricato:

- progetto approvato n. 3988 del 21/03/1988 (C88/55)

Altre informazioni dichiarate:

2 – Stato di fatto

Grado di conservazione complessivo	Dati edilizi		
Mediocre	Superficie coperta	m ²	38



Descrizioni edifici e contesto: Fabbricato costituito da struttura perimetrale in muratura e copertura in latero cemento addossato ad un edificio residenziale principale.		Volume fuori terra	m ³	169
		Superficie di pertinenza	m ²	597 circa
Destinazione d'uso esistente	Piano terra: garage, stalla	Piani fuori terra	n.	1
	Piano primo: deposito	Piani interrati	n.	0
		Distanza ed. residenziale	m	/

Sottoservizi e opere di urbanizzazione:

I sottoservizi sono presenti lungo via Trassegno.

3- Indicazioni di progetto**Parere agronomico:**

Accoglibile vedi relazione agronomica allegata (dott.ssa Silvia Artolozzi)

Parere urbanistico:

La domanda e' accoglibile previa applicazione in sede attuativa dei disposti cui dell'art.35 delle NTO e la verifica della coerenza degli interventi ammissibili con i requisiti richiesti nelle NTO. Il PRC non prevede vincoli o tutele per l'ambito in oggetto.

4. Planimetria di progetto – scala 1.1.000**Dati di progetto:**

- Il tipo di intervento previsto è la ristrutturazione edilizia cui art. 3 co 1 d) DPR. 380/2001.;
- Il volume di progetto è quello esistente pari a circa m³ 169 da precisare in fase di progetto, mediante specifico rilievo;
- 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).

Perequazione:

Si, come previsto all'art.10 delle NTO.

Prescrizioni particolari:

- Tutti gli interventi devono comporsi armonicamente con i caratteri dell'intorno secondo i caratteri tipologici delle forme tradizionali dell'edilizia rurale.



Dott.ssa For. Silvia Artolozzi
Via Tarvisio, 5, - 36100 Vicenza (VI)
e-mail silvia.art@libero.it
pec: s.artolozzi@epap.conafpec.it
Cell. 3474224934

COMUNE DI LONIGO PROTOCOLLO CENTRALE	
N. 0004904/E	
Data: 24/02/2021	
Cla: 6.3	

RELAZIONE TECNICA AGRONOMICA
VALUTAZIONE DI FABBRICATO NON PIU'
FUNZIONALE ALLE ESIGENZE DEL FONDO AGRICOLO
IN COMUNE DI LONIGO (VI)

Committente:
Sig.ra Signorato Rossana
Sig. Zampieri Roberto

Vicenza, 19/02/2021

Dott.ssa For. Silvia Artolozzi



Silvia Artolozzi



La seguente Relazione viene redatta per conto della Sig.ra Signorato Rossana e il Sig. Zampieri Roberto entrambi residenti a Lonigo (VI) in Via Trassegno n. 5, quale documentazione allegata alla domanda di richiesta di riconoscimento di costruzione non più funzionale alle esigenze dell'azienda agricola, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera d) della LR 11/2004, per una porzione di fabbricato di proprietà della stessa, sito in Comune di Lonigo.

La sottoscritta Artolozzi Silvia, iscritta all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Vicenza, al numero 343, avvalendosi delle informazioni raccolte in sopralluogo avvenuto il 15/02/2021, considerate le dichiarazioni del tecnico incaricato dai proprietari e la documentazione dallo stesso fornita, espone il proprio lavoro suddiviso nei seguenti capitoli:

- Generalità
 - o Dati del proprietario richiedente
 - o Ubicazione e consistenza terreni
- Descrizione dell'azienda
 - o Capitale fondiario
 - o Capitale agrario
 - o Storia dell'azienda agricola
- Descrizione dei fabbricati aziendali attuali
- Conclusioni.



GENERALITÀ

Dati del proprietario richiedente

I richiedenti sono la Sig.ra Signorato Rossana, nata ad Lonigo (VI) il 28 agosto del 1961, codice fiscale SGN RNN 61M68 E682X e il Sig. Zampieri Roberto nato ad Lonigo (VI) il 17 maggio del 1958, codice fiscale ZMP RRT 58E17 E682G, entrambi residenti a Lonigo (VI) in Via Trassegno n. 5 in qualità di unici proprietari del compendio immobiliare ove sono residenti.

Ubicazione e consistenza

La proprietà oggetto di valutazione è situata in Comune di Lonigo (VI) in Via Trassegno n. 5 e l'identificazione catastale è data dai mappali:

Comune	foglio	map.	sub	Categoria catastale	consistenza
Lonigo	50	12	6	Deposito C/2	31 mq
Lonigo	50	12	5	Porzione garage C/6	32 mq
Lonigo	50	132		Seminativo	7098 mq

DESCRIZIONE DELL'AZIENDA

Si premette che una azienda agricola, perché sia tale, deve possedere gli elementi costitutivi della stessa. Pertanto è necessaria la presenza del capitale fondiario, ossia terreni e fabbricati di tipo produttivo agricolo e idonea sistemazione idraulico agraria della superficie, e del capitale agrario dato da macchine, attrezzature, prodotti di scorta ed eventuali animali allevati, ed infine del lavoro svolto dall'imprenditore agricolo. Questi tre fattori coordinati dall'attività di impresa possono costituire una unità produttiva.

Di seguito, quindi, si descrive l'azienda secondo gli elementi costitutivi appena menzionati.

Capitale fondiario

Il fondo, inteso come proprietà che ricade in zona agricola, è costituito da un unico corpo fondiario di limitate dimensioni. Nel corpo fondiario rientra l'immobile residenziale e il fabbricato rurale di proprietà della Sig.ra Signorato Rossana e del Sig. Zampieri Roberto con pertinenze del fabbricato identificato con il mappale 12 del foglio 50. Nel medesimo corpo fondiario rientra anche un terreno identificato con il mappale 132 del quale la Sig.ra Signorato Rossana risulta unica proprietaria.

Il fondo ha giacitura completamente pianeggiante ed è coltivato attualmente con erbaio. Il terreno non rientra nella consistenza di alcuna azienda agricola, bensì viene affidata la manutenzione a terzi per la manutenzione dell'erbaio, essendo sprovvisti di qualsiasi mezzo utile per la conduzione del fondo.

Capitale agrario

Nel corso del sopralluogo non è stata rilevata la presenza di macchine o attrezzature per la conduzione del fondo, né la presenza di scorte agrarie.

Nel corso del sopralluogo è stata rilevata la presenza solo di poca attrezzatura minuta volta alla manutenzione ordinaria del giardino e delle pertinenze del fabbricato (quali motosega e un piccolo tagliaerba). Presso l'area sono stati riscontrati infine pochi animali di bassa corte, allevati dalla famiglia per autoconsumo.



Storia dell'azienda agricola

L'immobile in esame fu, in passato, parte di una azienda di piccole dimensioni che nel tempo si è gradualmente ridotta sempre più.

Gli attuali proprietari non hanno mai condotto una azienda agricola e hanno svolto altra attività lavorativa pertanto non sono imprenditori agricoli. Di fatto i proprietari traggono il proprio reddito da altra occupazione non collegata al settore primario.

Dal sopralluogo è stato appurato non essere presente il capitale agrario, mancano tutte le attrezzature indispensabili ai fini di una produzione agricola di tipo professionale, infine non vi è apporto di lavoro di tipo professionale agricolo.

DESCRIZIONE DEI FABBRICATI ATTUALI

Sul fondo sono presenti un fabbricato ad uso residenziale e aderente la porzione di fabbricato oggetto della presente, identificato catastalmente:

- con il sub 5 della particella 12 del foglio 50 dato dalle seguenti caratteristiche: Categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq. 32 (trentadue), superficie catastale mq 40, attualmente non più utilizzato a fini agricoli.
- con il sub 6 della particella 12 del foglio 50 dato dalle seguenti caratteristiche: Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq. 31 (trentauno), superficie catastale mq 40, locale deposito, attualmente non più utilizzato a fini agricoli.

Il fabbricato si sviluppa su due livelli, il piano terra ad uso autorimessa mentre il primo piano ad uso deposito.

CONCLUSIONI

Visto quanto è stato possibile rilevare nel corso del sopralluogo svolto in data 15/02/2021, considerata la documentazione consultata e le dichiarazioni assunte dal tecnico incaricato e dalla proprietaria, è possibile ritenere che il fabbricato in esame non sia più funzionale alle esigenze di una azienda agricola. Allo stato attuale manca la connessione del fabbricato con il fondo rustico. I locali del fabbricato, destinati al deposito, attualmente non vengono più utilizzati allo scopo.

Il fabbricato, non risulta più funzionale alla coltivazione del fondo agricolo e non viene previsto in futuro l'esercizio dell'attività agricola in forma imprenditoriale da parte dei proprietari.

Il fabbricato in oggetto non ha più un legame con una attività agricola di tipo professionale poiché allo stato attuale non sono presenti gli elementi che costituiscono l'azienda agricola (capitale fondiario, capitale agrario e lavoro).

In allegato:

- documentazione fotografica
- planimetria catastale ed elaborato planimetrico

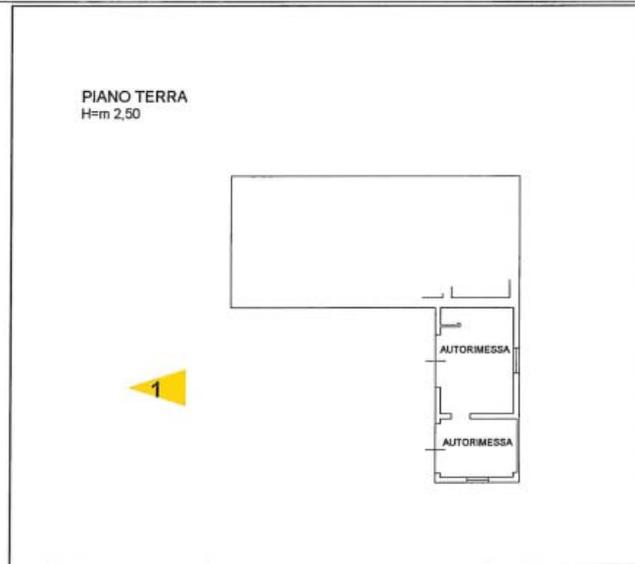
Vicenza, 19/02/2021

Dott.ssa For



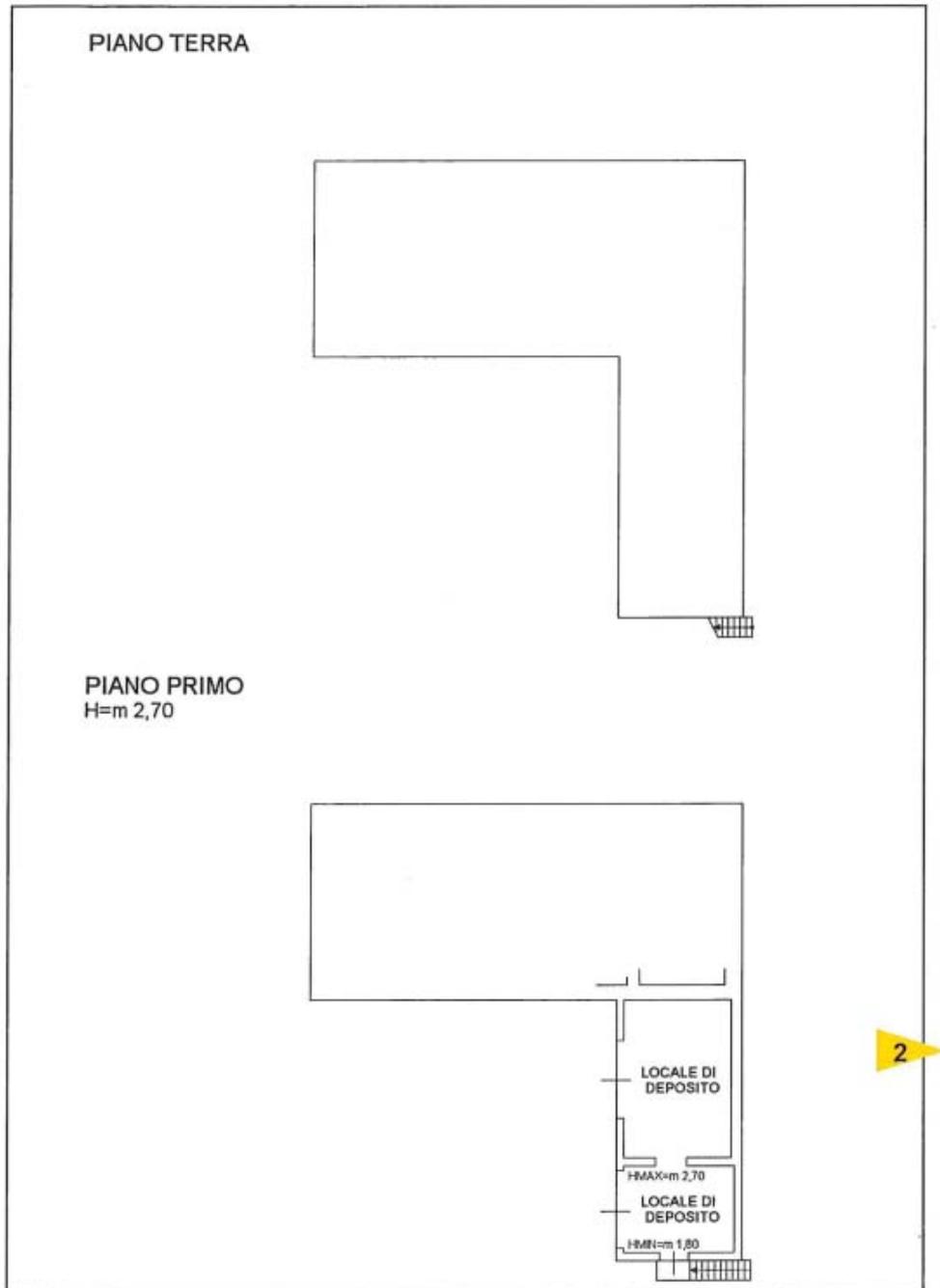


Foglio 50 - mapp. 12 - sub 5





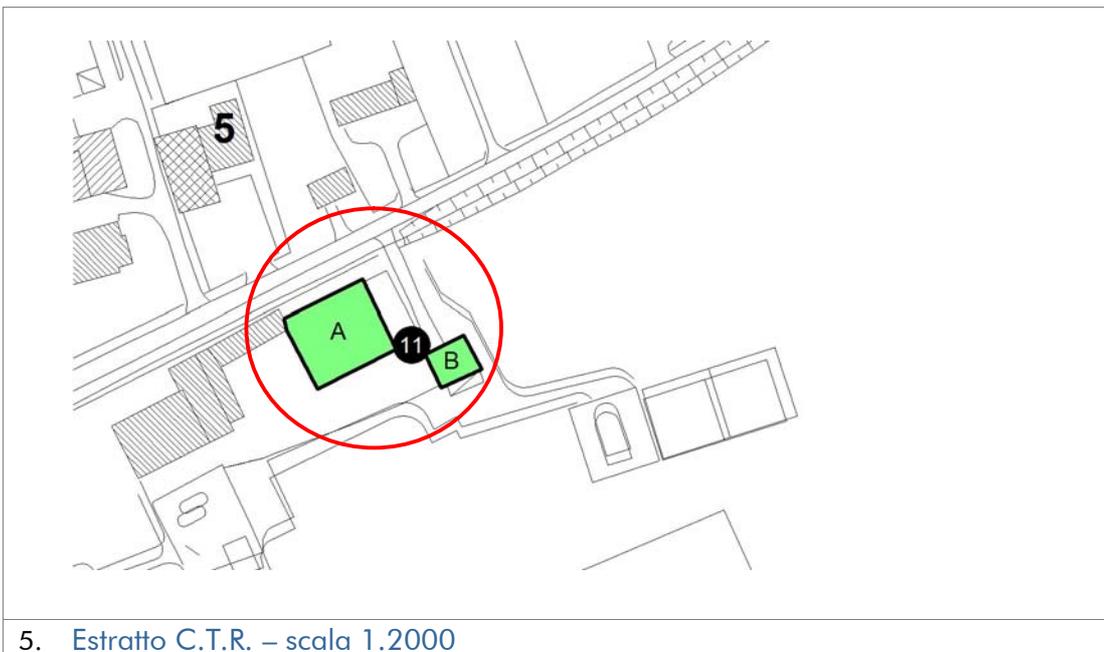
Foglio 50 - mapp. 12 - sub 6

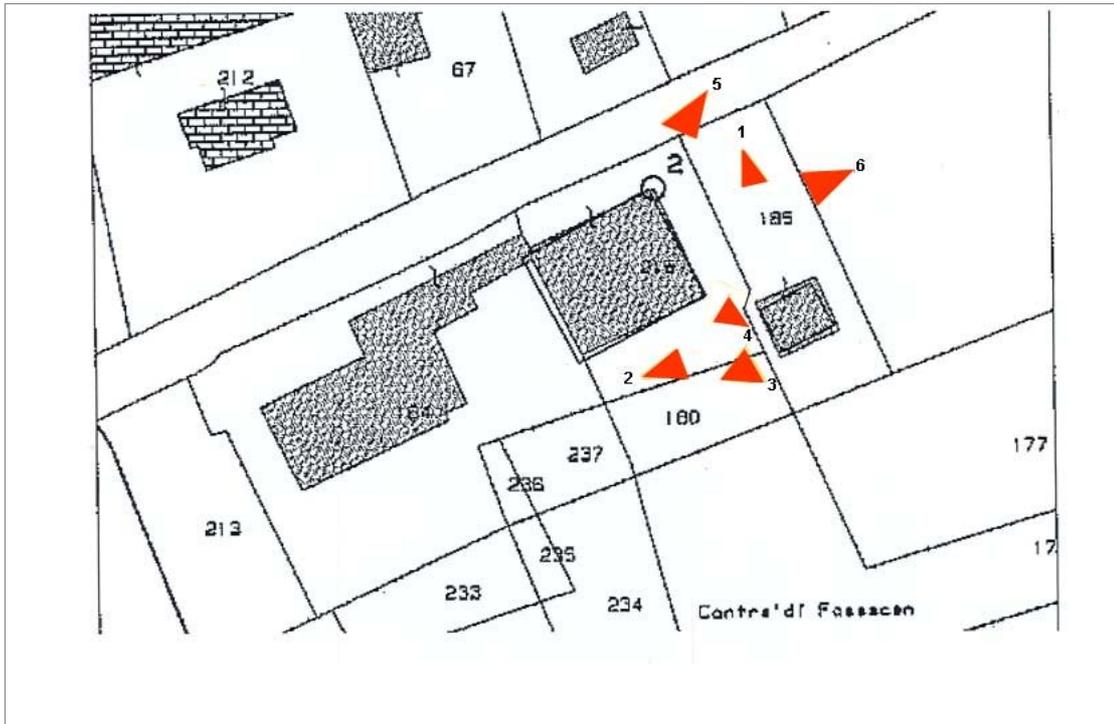


EDIFICIO NON FUNZIONALE ALL'ATTIVITA AGRICOLA - N°11

1 - Ubicazione annesso

Via	Fossacan	Mappale	215 - 185
Civico		Sub.	5-6
Fg. catastale	45	ATO	2





1



2



3



4



5



6

7. Documentazione fotografica



Note Fabbricato:

- dichiarazione fabbricato ante 67;

Altre informazioni dichiarate:

2 – Stato di fatto**FABBRICATO - A**

Grado di conservazione complessivo		Dati edilizi		
Scadente		Superficie coperta	m ²	484
Descrizioni edifici e contesto: Fabbricato costituito da struttura perimetrale in pietra e copertura a 2 falde in travi e tavelle addossato ad un edificio residenziale principale. L'edificio è dotato sul lato sud di portico a tutta altezza aperto sul lato principale attraverso 5 archi; il portico si estende per circa 1/3 della larghezza del fabbricato e per l'intera lunghezza.		Volume fuori terra	m ³	2987 - con portico di + 1254
		Superficie di pertinenza	m ²	1113 circa
		Piani fuori terra	n.	1
Destinazione d'uso esistente		Piani interrati	n.	0
Piano terra: stalla		Distanza ed. residenziale	m	/
Piano primo: fienile				

FABBRICATO - B

Grado di conservazione complessivo		Dati edilizi		
Scadente		Superficie coperta	m ²	115
Descrizioni edifici e contesto: Fabbricato costituito da struttura perimetrale in muratura e copertura in travi e tavelle. L'edificio è dotato di ampio portico a tutta altezza aperto su 3 lati a ovest per circa 1/2 della superficie coperta.		Volume fuori terra	m ³	412 - con portico di + 401
		Superficie di pertinenza	m ²	842 circa
		Piani fuori terra	n.	1
Destinazione d'uso esistente		Piani interrati	n.	0
Piano terra: deposito		Distanza ed. residenziale	m	/
Piano primo: fienile				

**Sottoservizi e opere di urbanizzazione:**

I sottoservizi sono presenti lungo via Fossacan.

3- Indicazioni di progetto**Parere agronomico:**

Accoglibile vedi relazione agronomica allegata (dott. Gabriele Baldo)

Parere urbanistico:

La domanda e' accoglibile previa applicazione in sede attuativa dei disposti cui dell'art.35 delle NTO e la verifica della coerenza degli interventi ammissibili con i requisiti richiesti nelle NTO. Il PAT individua l'ambito come pertinenza scoperta da tutelare cui art. 19-24 delle NTA. I fabbricati A e B sono ricompresi in una corte rurale schedata denominata "E15" con categoria di intervento (ristrutturazione edilizia - intervento di tipo d1).

8. Planimetria di progetto – scala 1.1.000**Dati di progetto:**

- Il tipo di intervento previsto dalla schedata denominata "E15" - edifici con categoria di intervento art. 24.5 e 24.6 NTO (ristrutturazione edilizia - intervento di tipo d1);
 - Il volume di progetto è quello esistente pari a circa m³ 4241 per l'edificio A e circa m³ 813 per l'edificio B, da precisare in fase di progetto, mediante specifico rilievo. Le parti esistenti ad uso portico (edificio A: 1254 m³ - edificio B: 401 m³) devono essere ripristinate, recuperate e mantenute nella forma originario; è vietata la tamponatura dei portici, e ammesso la chiusura mediante finestratura degli stessi mantenendo inalterate le forometria.
 - La destinazione d'uso consentita, dopo il recupero dei fabbricati, sarà:
 - ⇒ Edificio A: piano terra residenziale o artigianato di servizio il limite di volume occupato dall'attività deve essere inferiore a 1001 m³ e la superficie utile di calpestio minore di 251 m² - primo piano residenziale;
 - ⇒ Edificio B: residenziale;
- in fase di progetto dovrà essere garantita la presenza dei sottoservizi primari (fognature, acquedotto rete enel, gas).

Perequazione:

Si, come previsto all'art.10 delle NTO.

Prescrizioni particolari:

- Tutti gli interventi devono comporsi armonicamente con i caratteri dell'intorno secondo i caratteri tipologici delle forme tradizionali dell'edilizia rurale.



Spett.le
Comune di Lonigo
Ufficio edilizia privata e urbanistica

OGGETTO : manifestazione interesse fabbricati in via Fossacan di proprietà di Ottavio Conterno

Con la presente il sig. OTTAVIO CONTERNO nato a Lonigo (VI) il 22-09-1943 e residente in via Stazione n° 10 a Lonigo proprietario degli immobili siti in via Fossacan catastalmente censiti come di seguito:

foglio 45 mappale 215
foglio 45 mappale 185

DICHIARA

che i fabbricati sopradescritti risultano di epoca costruttiva antecedente all'anno 1967 , precisa inoltre che sul luogo esiste una lapide in cui viene indicato come anno di costruzione AD 1797.

Lonigo, li 07-04-2021

In fede OTTAVIO CONTERNO

E
COMUNE DI LONIGO
PROTOCOLLO CENTRALE
Protocollo N. 0008925/2021 del 09/04/2021



Agricoltura & Sviluppo srls

Località Ritonda 77 - 37047 San Bonifacio VR

Tel. 045.7612622 - Fax 045.6107756 - Mail: baldo@agricolturaesviluppo.it

Comune di Lonigo

Provincia di Vicenza

**RELAZIONE TECNICA AGRONOMICA PER LA VERIFICA DI
COSTRUZIONE NON PIU' FUNZIONALE
ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA**

ai sensi della L.R. 11/2004

Proprietari : **Conterno Ottavio**

Il tecnico
**Dr. Agronomo Forestale
Gabriele Baldo**

**Agricoltura & Sviluppo srls**

Località Ritonda 77 – 37047 San Bonifacio VR

Tel. 045.7612622 - Fax 045.6107756 - Mail: baldo@agricolturaesviluppo.it**.PREMESSA**

Il sottoscritto Gabriele Baldo, nato a Soave (VR) il 12 dicembre 1978 con studio in San Bonifacio (VR) in Loc. Ritonda 77, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Verona al n° 410, ha ricevuto dal Signor **Conterno Ottavio**, nato a Lonigo il 22/09/1943, l'incarico di predisporre la seguente relazione per verificare se il fabbricato di sua proprietà ubicato nel Comune di Lonigo, foglio 45 particelle 215 e 185 sia da considerare *"costruzione non più funzionale alle esigenze dell'azienda agricola"*.

La presente relazione ha lo scopo di illustrare le caratteristiche tecniche degli edifici e di verificare se funzionali al fondo agricolo.

La seguente relazione sarà allegata alla domanda di mutamento di destinazione del fabbricato come previsto dal PAT comune di Lonigo ai sensi LR 11/2004.

.NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Il Piano degli Interventi (PI), per gli ambiti territoriali caratterizzati da territorio agricolo, tra i vari obiettivi specifici, deve schedare gli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo.

La L. R. 11/2004, al TITOLO V – Tutela ed edificabilità del territorio agricolo, art. 43, prevede nel comma 2, lett. d) *che il Piano degli Interventi (PI) individui le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti "non più funzionali" alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal PAT per gli edifici con valore storico-ambientale di cui al comma 1, lettera a).*

Di seguito nella presente relazione si andrà ad analizzare **la funzionalità allo stato attuale** degli annessi rustici utilizzati nella conduzione del fondo agricolo.

Si considerano "edifici funzionali alla conduzione del fondo agricolo" i fabbricati ricadenti nell'ambito del territorio agricolo, così come classificato dai vigenti strumenti urbanistici PRG/PI che presentano un nesso concreto ed attuale con le esigenze dell'azienda agricola.

**Agricoltura & Sviluppo srls**

Località Ritocda 77 - 37047 San Bonifacio VR
Tel. 045.7612622 - Fax 045.6107756 - Mail: baldo@agricolturasviluppo.it

I motivi che giustificano la "funzionalità" di un fabbricato in zona agricola sono i seguenti :

1. esiste un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola;
2. ed i fabbricati vengono utilizzati in quanto tecnicamente idonei alle necessità produttive aziendali e sono correttamente dimensionati.

La presente perizia verrà redatta secondo i criteri previsti dagli atti di indirizzo approvati dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d) Edificabilità zone agricole, **punto n. 3: Definizione di strutture agricolo-produttive, della L.R. 11/2004.**

.DESCRIZIONE FABBRICATO

Fabbricato oggetto di intervento e sua ubicazione - catastale

I due fabbricati oggetto di valutazione sono ubicati nel comune di Lonigo (VI) in via Fossacan, contraddistinti al Catasto Fabbricati nel foglio 45 particella 185 C/2 di 50 mq e particella 215 C/2 di 577 mq.

L'edificio posto al foglio 45 particella 215 è un fabbricato ex annesso rustico ad uso stalla e fienile la cui realizzazione risale al 1797 come riportato nella facciata esterna. Il fabbricato è adiacente alla proprietà del signor Gonella Nicola ed è posto con la facciata nord a ridosso del lato strada mentre la facciata sud è rivolta su corte esclusiva interna. Il fabbricato presenta una pianta di forma regolare con larghezza di 19,9 m e lunghezza 23,73 m e si eleva su due piani fuori terra con copertura a due falde. Al piano terra è tuttora presente il locale che un tempo era adibito a stalla in quanto è ancora presente la mangiatoia e altri accessori utili per l'attività, mentre gli altri vani presenti erano probabilmente utilizzati come accessori all'attività di allevamento (magazzino, ricovero macchinari e attrezzatura etc.). Il piano primo è



Agricoltura & Sviluppo srls

Località Ritonda 77 – 37047 San Bonifacio VR
Tel. 045.7612622 - Fax 045.6107756 - Mail: baldo@agricolturaesviluppo.it

costituito da un soppalco il cui solaio non è attualmente praticabile a causa di alcuni crolli parziali di travi e porzioni di assito; esso era utilizzato come fienile.

Posto a sud-est, nel foglio 45 particella 185, è presente un secondo edificio di dimensioni minori con pianta regolare, che in passato era adibito a ricovero attrezzi. L'immobile presenta una copertura a due falde e anch'esso presenta il piano terra costituito da vani chiusi che incidono su metà della larghezza del fabbricato il cui piano superiore era adibito a fienile. L'altra metà del fabbricato presenta un portico aperto su tre lati.

Per maggior chiarezza si riporta relativo estratto grafico su mappa catastale e si rimanda alla proposta progettuale, relazione tecnica per maggiori dettagli.



Figura 1: Estratto di mappa catastale: Lonigo, foglio 45 mappali 185 e 215

Da ricerca catastale i fabbricati e i terreni risultano in proprietà del signor :

CONTERNO Ottavio nato a LONIGO il 22/09/1943.



Agricoltura & Sviluppo srls

Località Ritonda 77 – 37047 San Bonifacio VR
Tel. 045.7612622 - Fax 045.6107756 - Mail: baldo@agricolturaesviluppo.it

Attuale destinazione urbanistica dell'area su cui insistono i fabbricati

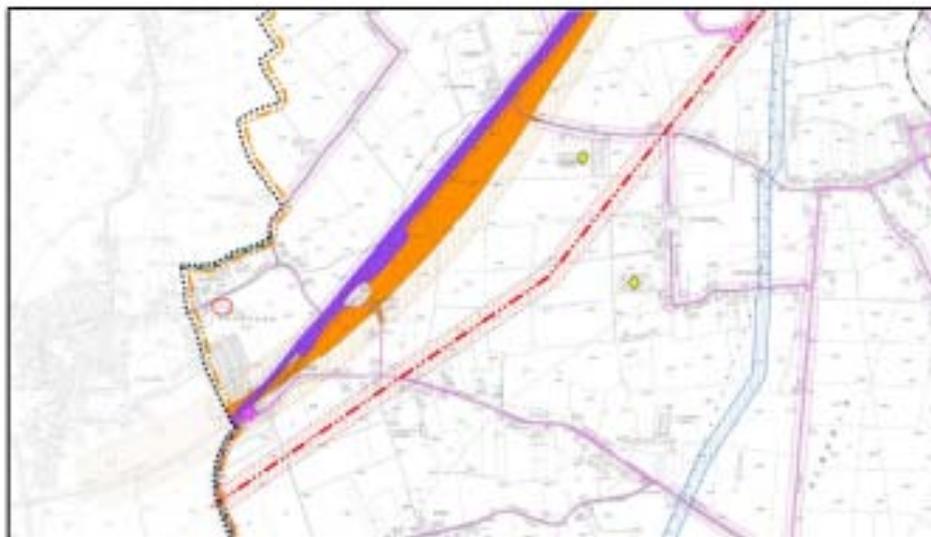
L'attuale destinazione urbanistica dell'area su cui insistono i fabbricati oggetto di esame risulta essere **zona VP**, verde privato.

Compito del PI è quello di individuare gli ambiti degli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con distinzione delle tipologie di allevamento.

Il relativo PI ha effettuato tale rilevamento e schedatura, e redatta la relativa cartografia ai sensi art. 50 LR 11/2004, Tav. 1 -Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale.

A seguito dell'analisi della tavola Elaborato P.A.T. – *Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale* e della tavola P.I. elaborato *Zonizzazione*, **risulta che i fabbricati in analisi non sono mai stati classificati come allevamenti zootecnici intensivi.**

Di seguito si riportano relativi estratti cartografici dell'area in oggetto sopra citati.



Elaborato del PAT Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale



Allevamenti zootecnici intensivi



Agricoltura & Sviluppo srls

Località Ritonda 77 - 37047 San Bonifacio VR
Tel. 045.7612622 - Fax 045.6107756 - Mail: baldo@agricolturasviluppo.it



Elaborato del Piano Interventi terza fase - Zonizzazione

	fi	Edifici con categoria di intervento	art. 36
		Verde privato	art. 41.21
		Allevamenti zootecnici intensivi dell'analisi agronomica di PAT	art. 34.4



Agricoltura & Sviluppo srls

Località Ritonda 77 - 37047 San Bonifacio VR
Tel. 045.7612622 - Fax 045.6107756 - Mail: baldo@agricolturaesviluppo.it

.DESCRIZIONE AZIENDA

Il signor Conterno Ottavio *proprietario* dei fabbricati non risulta presentare attività agricola in quanto i terreni agricoli di proprietà sono condotti da terzi mediante contratti d'affitto e comodato d'uso verbale. A prova di ciò non ci sono fatture di vendita e di acquisto a lui intestate.

The screenshot shows a web interface for searching companies. On the left, there are filters for 'DATI IMPRESA', 'LAVORO', 'ATTIVITÀ', and 'CATEGORIE ECONOMICHE'. The main search area includes fields for 'Ricerca per', 'Cognome', 'Indirizzo', 'CITTA' (with 'Lonigo' entered), 'PROVINCIA' (with 'VI' selected), and checkboxes for 'Solo Registro Imprese' and 'Solo Subd' Imprese'. A red button at the bottom says 'AGGIUNGI AI CRITERI DI RICERCA'. On the right, a section titled 'HAI SCELTO' shows 'DATI IMPRESA (CORRISPONDENZA)' with a red button 'ENVIATI INVOCE' and a 'RISULTATI' button.

Il signor Conterno Ottavio *proprietario* dei terreni e fabbricati attualmente non risulta essere iscritto in CCIAA con attività agricola.

I terreni di proprietà del signor Conterno Ottavio sono riportati nella seguente tabella; si sottolinea che tutti i terreni agricoli sono condotti a vigneto.

Comune	Foglio	Particella	Superficie	Coltura catastale	Coltura reale	Conduzione
Altissimo	13	74	0.16.00	Seminativo	Bosco	nessuna
Lonigo	45	215	0.10.72	Area urbana	Fabbricato	nessuna
Lonigo	45	216	0.08.18	Area urbana	Vigneto	Comodato verb.
Lonigo	45	176	0.23.58	Seminativo	Vigneto	Affitto
Lonigo	45	180	0.03.58	Seminativo	Vigneto	Affitto
Lonigo	45	206	3.68.61	Seminativo	Vigneto	Affitto
Lonigo	45	234	0.07.60	Vigneto	Vigneto	Affitto
Lonigo	45	237	0.02.34	Vigneto	Vigneto	Affitto
Lonigo	45	239	0.07.09	Vigneto	Vigneto	Affitto
Lonigo	45	101	0.02.10	Ente urbano	Fabbricato	nessuna

**Agricoltura & Sviluppo srls**Località Ritonda 77 – 37047 San Bonifacio VR
Tel. 045.7612622 - Fax 045.6107756 - Mail: baldo@agricolturaesviluppo.it

Lonigo	45	99	04.02.89	Ente urbano	Fabbricato	nessuna
Lonigo	45	185	0.08.48	Ente urbano	Fabbricato	nessuna
Lonigo	45	177	0.20.99	Seminativo	Verde privato	nessuna
Lonigo	45	183	0.53.93	Seminativo	Vigneto	Affitto

Gli attuali ex annessi rustici oggetto di valutazione non presentano attività di allevamento e si presume essa sia cessata da anni visto lo stato delle strutture. Se anche si volesse riattivare tali fabbricati a scopo allevamento non è presente una superficie minima di fondo collegata per poter produrre le unità foraggiere minime per considerare tale allevamento non intensivo ai sensi della DGR 856/12. Infatti, i terreni di proprietà del signor Conterno Ottavio sono coltivati a vigneto.

Attualmente i fabbricati non sono utilizzati per nessuna attività di tipo agricolo come ad esempio custodia di mezzi agricoli, deposito e/o conservazione di nessun tipo di materia prima (mangimi, lettimi, foraggi ecc). Presso le strutture in analisi non è stata riscontrata alcuna attività / utilizzo riconducibile a quella agricola.

La distanza minima che intercorre tra i fabbricati in oggetto e l'abitazione più vicina è di circa 22 mt non permettendo il ripristino dell'allevamento zootecnico; infatti, la l'attività edilizia nelle zone agricole è disciplinata dalla Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" che prevede che la distanza minima tra gli insediamenti zootecnici e residenze civili sparse sia di 50 m.



**Agricoltura & Sviluppo srls**

Località Ritonda 77 – 37047 San Bonifacio VR
Tel. 045.7612622 - Fax 045.6107756 - Mail: baldo@agricolturaesviluppo.it

.ANALISI FUNZIONALITÀ DEL FABBRICATO CON IL FONDO

Il proprietario del fondo e dei fabbricati attualmente non effettua nessuna attività di allevamento presso le strutture in analisi. Come descritto i fabbricati "un tempo" erano inseriti in un centro aziendale con un fondo agricolo e nel tempo ha perso tale collegamento.

Le strutture non sono utilizzate neanche per la custodia, deposito vista l'assenza di attività agricola e di alcun macchinario (trattrice) e attrezzatura per la coltivazione dello stesso. Tale scelta è "obbligata" vista la conduzione gestita da terzi dei terreni di proprietà del signor Conterno Ottavio e che quindi non rende "sostenibile" la gestione di un parco macchine.

L'assenza di mezzi agricoli per la coltivazione del fondo, né di attività agricole al loro interno come *ad es. lo stoccaggio delle materie prime ecc.*, confermano che il fabbricato in analisi non è utilizzato per l'attività agricola.

Ne deriva conseguentemente che il **non utilizzo a scopo allevamento, l'assenza di macchinari e di attività agricole (come lo stoccaggio di materie prime ecc..)** la mancanza di un'adeguata superficie agricola utile per la produzione delle unità foraggere minime e l'assenza di distanze minime dalle residenze civili più prossime comporta che il fabbricato oggetto di valutazione è da considerare non funzionale al fondo.

**Agricoltura & Sviluppo srls**

Località Ritonda 77 - 37047 San Bonifacio VR
Tel. 045.7612622 - Fax 045.6107756 - Mail: baldo@agricolturaesviluppo.it

.CONCLUSIONI

Da quanto sopra esposto si evince che l'annesso rustico in oggetto è da considerarsi costruzione **non più funzionale alle esigenze dell'azienda agricola**, essendo "carente" dell'azienda agricola e conseguente **assenza del relativo nesso funzionale concreto ed attuale** ad essa, come previsto dall'art. 50, comma 1, lettera d) Edificabilità zone agricole, punto n. 3: Definizione di strutture agricolo-produttive, della L.R. 11/2004.

Si allega:

- visure catastali.

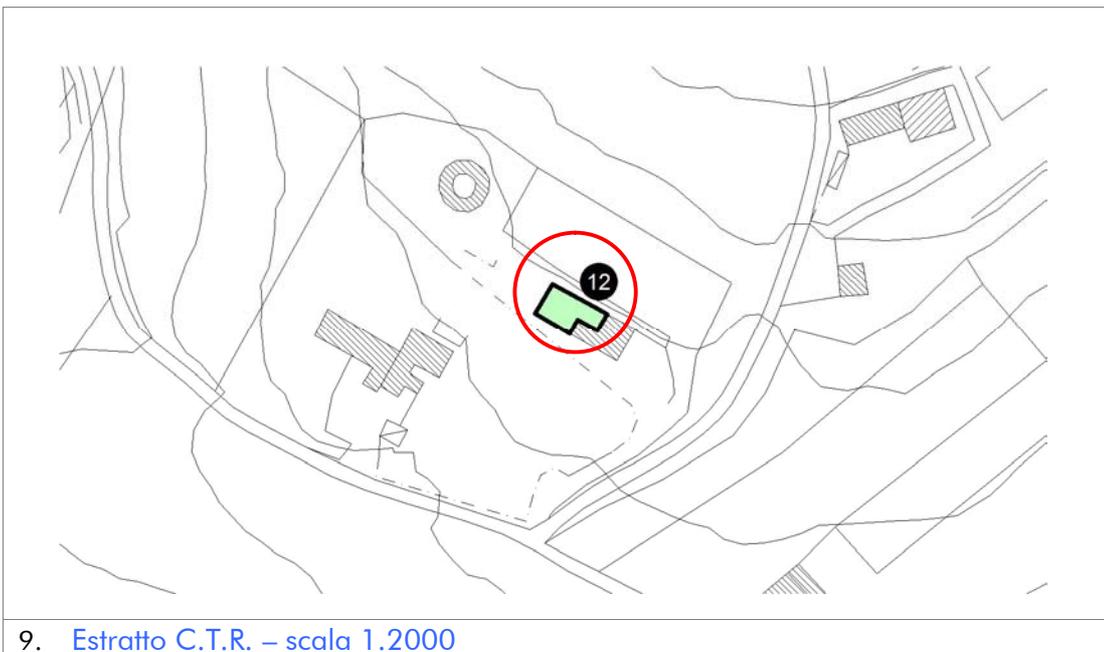
San Bonifacio, Il 25 marzo 2021

Il tecnico
dr. Agronomo Forestale
Gabriele Baldo

EDIFICIO NON FUNZIONALE ALL'ATTIVITA AGRICOLA - N°12

1 - Ubicazione annesso

Via	Corrubbio	Mappale	100
Civico	9	Sub.	10
Fg. catastale	2	ATO	2



9. Estratto C.T.R. – scala 1.2000



10. Estratto catastale – scala 1.2000



Vista da ovest



Vista da sud

11. Documentazione fotografica

**Note Fabbricato:**

- edificio ante 1967 e successivamente oggetto di ristrutturazione edilizia Licenza 69/002 prot 1086 del 21.01.1969, oggetto di successivo condono di cui alla L. 47/85 con concessione in sanatoria SAN85/129 prot 3350 del 13.10.1987;
- oggetto di sanatoria per opere interne (sempre ad uso rustico) di cui al permesso in sanatoria PC09/029 prot. n. 12786 del 27.08.2009;
- oggetto di parziale cambio di destinazione d'uso in residenziale, ampliamento all'abitazione principale ai sensi della LR14/09 "piano casa". con denuncia di inizio attività prot 8792 del 04.05.2011.

Altre informazioni dichiarate:**2 – Stato di fatto**

Grado di conservazione complessivo		Dati edilizi		
Mediocre		Superficie coperta	m ²	95
		Volume fuori terra	m ³	250
Descrizioni edifici e contesto:		Superficie di pertinenza	m ²	4103 circa
Fabbricato costituito da struttura perimetrale in mattoni e copertura piana in laterocemento.		Piani fuori terra	n.	1
		Piani interrati	n.	0
Destinazione d'uso esistente	Piano terra: deposito	Distanza ed. residenziale	m	/
	Piano primo:			

Sottoservizi e opere di urbanizzazione:
I sottoservizi sono presenti lungo via Corrubbio.

3– Indicazioni di progetto

Parere agronomico:
Accoglibile vedi relazione agronomica allegata (dott. Gabriele Baldo)

Parere urbanistico:
La domanda e' accoglibile previa applicazione in sede attuativa dei disposti cui dell'art.35 delle NTO e la verifica della coerenza degli interventi ammissibili con i requisiti richiesti nelle NTO. Il PRC non prevede vincoli o tutele per l'ambito in oggetto.

12. Planimetria di progetto – scala 1.1.000

Dati di progetto:



- Il tipo di intervento previsto è la ristrutturazione edilizia cui art. 3 co 1 d) DPR. 380/2001.;
- Il volume di progetto è quello esistente pari a circa m³ 250 da precisare in fase di progetto, mediante specifico rilievo;
- 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).

Perequazione:

Si, come previsto all'art.10 delle NTO.

Prescrizioni particolari:

- Tutti gli interventi devono comporsi armonicamente con i caratteri dell'intorno secondo i caratteri tipologici delle forme tradizionali dell'edilizia rurale.



Agricoltura & Sviluppo srls

Località Ritonda 77 – 37047 San Bonifacio VR

Tel. 045.7612622 - Fax 045.6107756 - Mail: baldo@agricolturaesviluppo.it

Comune di Lonigo

Provincia di Vicenza

**RELAZIONE TECNICA AGRONOMICA PER LA VERIFICA DI
COSTRUZIONE NON PIU' FUNZIONALE
ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA**

ai sensi della L.R. 11/2004

Proprietari : Golin Renzo e
Chioatto Elvira

Il tecnico
Dr. Agronomo Forestale
Gabriele Baldo



Agricoltura & Sviluppo srls

Località Ritonda 77 – 37047 San Bonifacio VR
Tel. 045.7612622 - Fax 045.6107756 - Mail: baldo@agricolturaesviluppo.it

Indice generale

PREMESSA.....	5
NORMATIVA DI RIFERIMENTO.....	5
DESCRIZIONE FABBRICATO.....	6
DESCRIZIONE AZIENDA.....	10
ANALISI FUNZIONALITÀ DEL FABBRICATO CON IL FONDO.....	11
CONCLUSIONI.....	11

Si allega:

- visure catastali.



Agricoltura & Sviluppo srls

Località Ritonda 77 – 37047 San Bonifacio VR
Tel. 045.7612622 - Fax 045.6107756 - Mail: baldo@agricolturaesviluppo.it

PREMESSA

Il sottoscritto Gabriele Baldo, nato a Soave (VR) il 12 dicembre 1978 con studio in San Bonifacio (VR) in Loc. Ritonda 77, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Verona al n° 410, ha ricevuto dal Signor **Golin Renzo**, nato a Legnago il 08/01/1950, l'incarico di predisporre la seguente relazione per verificare se la porzione di fabbricato di sua proprietà ubicato nel Comune di **Lonigo (VI) foglio 2 particelle 100 sub 10**; sia da considerare *"costruzione non più funzionale alle esigenze dell'azienda agricola"*.

La presente relazione ha lo scopo di illustrare le caratteristiche tecniche degli edifici e di verificare se funzionali al fondo agricolo.

La seguente relazione sarà allegata alla domanda di mutamento di destinazione del fabbricato come previsto dal PAT comune di Lonigo ai sensi LR 11/2004.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Il Piano degli Interventi (PI), per gli ambiti territoriali caratterizzati da territorio agricolo, tra i vari obiettivi specifici, deve schedare gli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo.

La L. R. 11/2004, al TITOLO V – Tutela ed edificabilità del territorio agricolo, art. 43, prevede nel comma 2, lett. d) *che il Piano degli Interventi (PI) individui le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti "non più funzionali" alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal PAT per gli edifici con valore storico-ambientale di cui al comma 1, lettera a).*

Di seguito nella presente relazione si andrà ad analizzare **la funzionalità allo stato attuale** degli annessi rustici utilizzati nella conduzione del fondo agricolo.



Agricoltura & Sviluppo srls

Località Ritonda 77 - 37047 San Bonifacio VR
Tel. 045.7612622 - Fax 045.6107756 - Mail: baldo@agricolturaesviluppo.it

Si considerano “edifici funzionali alla conduzione del fondo agricolo” i fabbricati ricadenti nell'ambito del territorio agricolo, così come classificato dai vigenti strumenti urbanistici PRG/PI che presentano un nesso concreto ed attuale con le esigenze dell'azienda agricola.

I motivi che giustificano la “**funzionalità**” di un fabbricato in zona agricola sono i seguenti :

1. esiste un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola;
2. ed i fabbricati vengono utilizzati in quanto tecnicamente idonei alle necessità produttive aziendali e sono correttamente dimensionati.

La presente perizia verrà redatta secondo i criteri previsti dagli atti di indirizzo approvati dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d) Edificabilità zone agricole, **punto n. 3: Definizione di strutture agricole-produttive, della L.R. 11/2004.**

DESCRIZIONE FABBRICATO

Fabbricato oggetto di intervento e sua ubicazione - catastale

La valutazione viene effettuata sulla porzione di fabbricato ubicato nel comune di Lonigo (VI) in via Corrubbio, contraddistinto al Catasto Fabbricati nel foglio 2 particella 100 sub 10 C/2.

La porzione di edificio è un fabbricato ex annesso rustico e presenta una pianta di forma regolare che si sviluppa su un solo piano fuori terra. Gli interni riportano la seguente suddivisione in vani: due bagni e due magazzini con relativi disimpegni.

**Agricoltura & Sviluppo srls**

Località Ritonda 77 – 37047 San Bonifacio VR

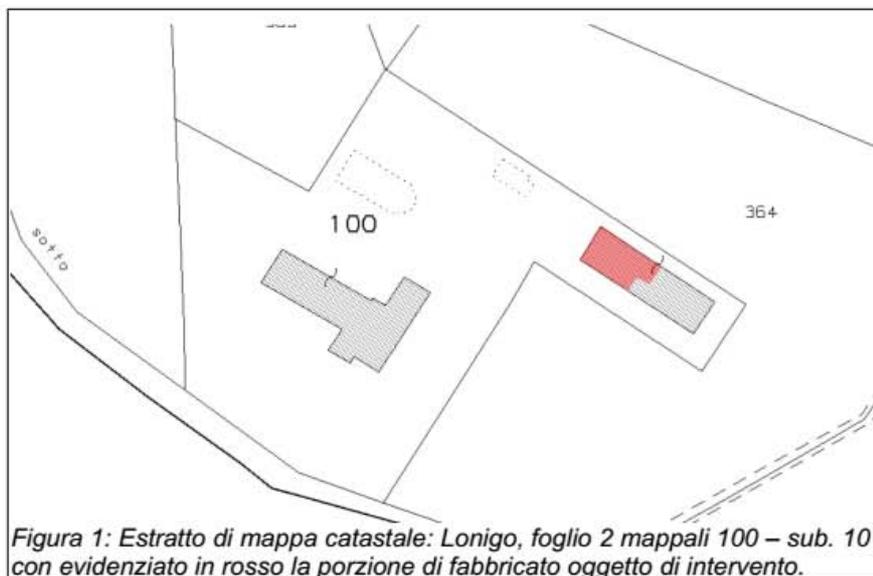
Tel. 045.7612622 - Fax 045.6107756 - Mail: baldo@agricolturaesviluppo.it

Figura 1: Estratto di mappa catastale: Lonigo, foglio 2 mappali 100 – sub. 10 con evidenziato in rosso la porzione di fabbricato oggetto di intervento.

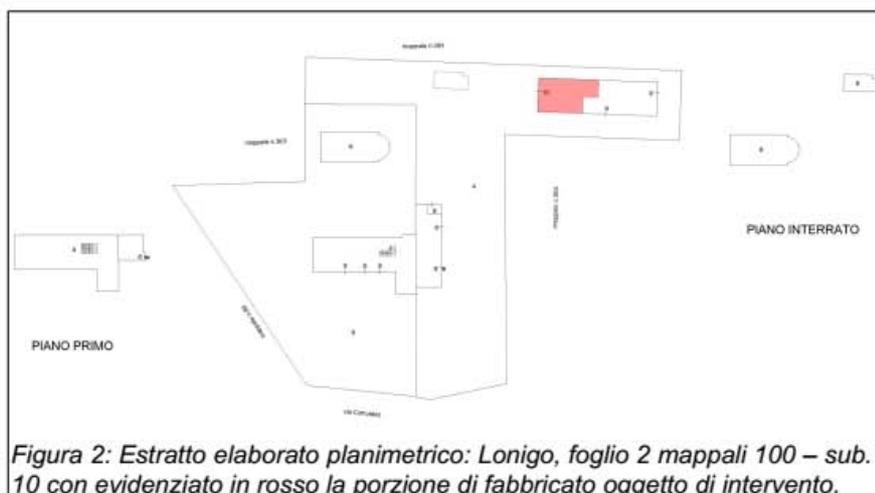


Figura 2: Estratto elaborato planimetrico: Lonigo, foglio 2 mappali 100 – sub. 10 con evidenziato in rosso la porzione di fabbricato oggetto di intervento.

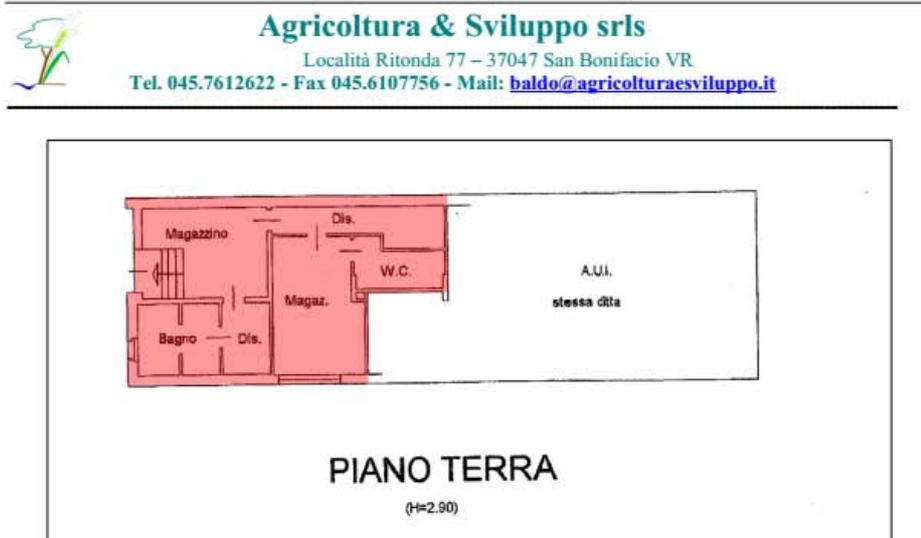


Figura 3: Estratto di planimetria: Lonigo, foglio 2 mappali 100 – sub. 10 con evidenziato in rosso la porzione di fabbricato oggetto di intervento

Da ricerca catastale i fabbricati e i terreni risultano in proprietà dei signori:

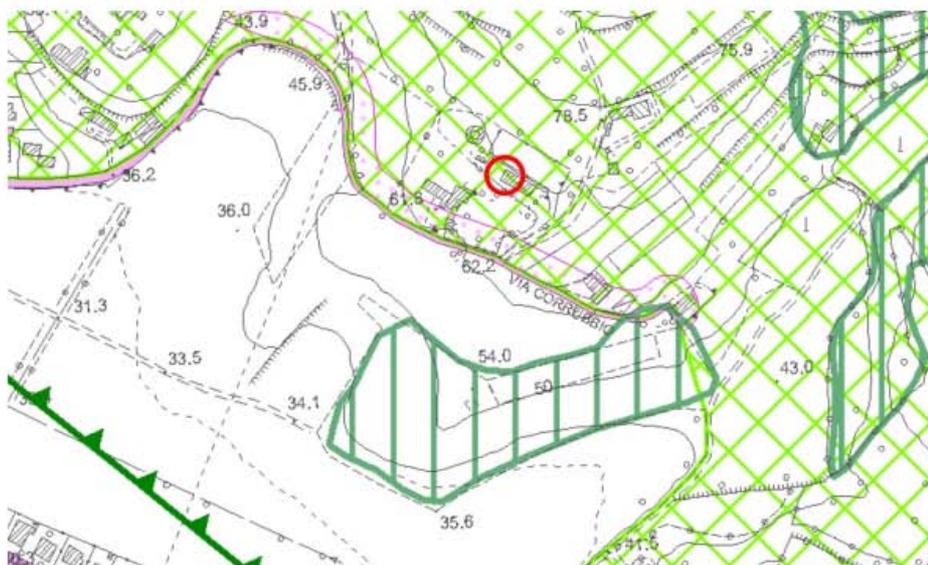
CHIOATTO ELVIRA nata a BARBONA il 14/10/1950;

GOLIN RENZO nato a LEGNAGO il 08/01/1950.

Attuale destinazione urbanistica dell'area su cui insistono i fabbricati

L'attuale destinazione urbanistica dell'area su cui insistono i fabbricati oggetto di esame risulta essere **zona agricola** sottozona E2 C collinare.

Di seguito si riporta relativo estratto cartografico del PI dell'area in oggetto sopra citato.

**Agricoltura & Sviluppo srls**Località Ritonda 77 – 37047 San Bonifacio VR
Tel. 045.7612622 - Fax 045.6107756 - Mail: baldo@agricolturaesviluppo.itCITTÀ DI LONIGO
Provincia di Vicenza

P.A.T.

Elaborato

1

Scala

1:10.000

Carta dei Vincoli
e della Pianificazione Territoriale**DESCRIZIONE AZIENDA**

I signori Golin Renzo e Chioatto Elvira *proprietari* della porzione di fabbricato non risultano effettuare attività agricola in Veneto. A comprova dell'assenza di attività agricola da parte della proprietà è l'assenza di iscrizione all'Anagrafe Regionale nell'ambito del Sistema Primario (SISP), fascicolo aziendale informatizzato presente presso i sistemi informatici di AVEPA. I proprietari non hanno dato mandato a nessun CAA (Centro Assistenza Agricola) per la gestione del fascicolo aziendale informatizzato che non risulta essere presente presso i sistemi informatici di AVEPA.

**Agricoltura & Sviluppo srls**

Località Ritonda 77 – 37047 San Bonifacio VR
Tel. 045.7612622 - Fax 045.6107756 - Mail: baldo@agricolturaesviluppo.it

Inoltre da ricerca effettuati con i portali dell'ente Avepa alla data odierna la particellare 100 del foglio 2 del comune di Lonigo non risulta essere essere condotte dai proprietari Golin Renzo e Chioatto Elvira e nemmeno da altre aziende agricole.

I signori Golin Renzo e Chioatto Elvira *proprietari* della porzione di fabbricato attualmente non risultano essere iscritti in CCIAA con attività agricola.

Attualmente la porzione di fabbricato non è utilizzata per nessuna attività di tipo agricolo come ad esempio custodia di mezzi agricoli, deposito e/o conservazione di nessun tipo di materia prima (mangimi, lettimi, foraggi ecc). Presso la porzione di struttura in analisi non è stata riscontrata alcuna attività / utilizzo riconducibile a quella agricola.

Inoltre presenta una distribuzione dei locali interni che difficilmente possono essere utilizzati per attività agricola. Non vi sono accessi atti a permettere il transito di trattori e altre attrezzature agricole.

ANALISI FUNZIONALITÀ DEL FABBRICATO CON IL FONDO

I proprietari della porzione di fabbricato attualmente non effettuano nessuna attività agricola presso la struttura in analisi, le quali non sono utilizzate neanche per la custodia, deposito vista l'assenza di attività agricola e il fabbricato non presenta una struttura atta ad avere destinazioni agricole.

**Agricoltura & Sviluppo srls**

Località Ritonda 77 - 37047 San Bonifacio VR
Tel. 045.7612622 - Fax 045.6107756 - Mail: baldo@agricolturaesviluppo.it

CONCLUSIONI

Da quanto sopra esposto si evince che l'annesso rustico in oggetto è da considerarsi costruzione **non più funzionale alle esigenze dell'azienda agricola**, essendo assente l'azienda agricola e conseguente **assenza del relativo nesso funzionale concreto ed attuale** ad essa, come previsto dall'art. 50, comma 1, lettera d) Edificabilità zone agricole, punto n. 3: Definizione di strutture agricolo-produttive, della L.R. 11/2004.

Si allega:

- visure catastali.

San Bonifacio, lì 29 marzo 2021

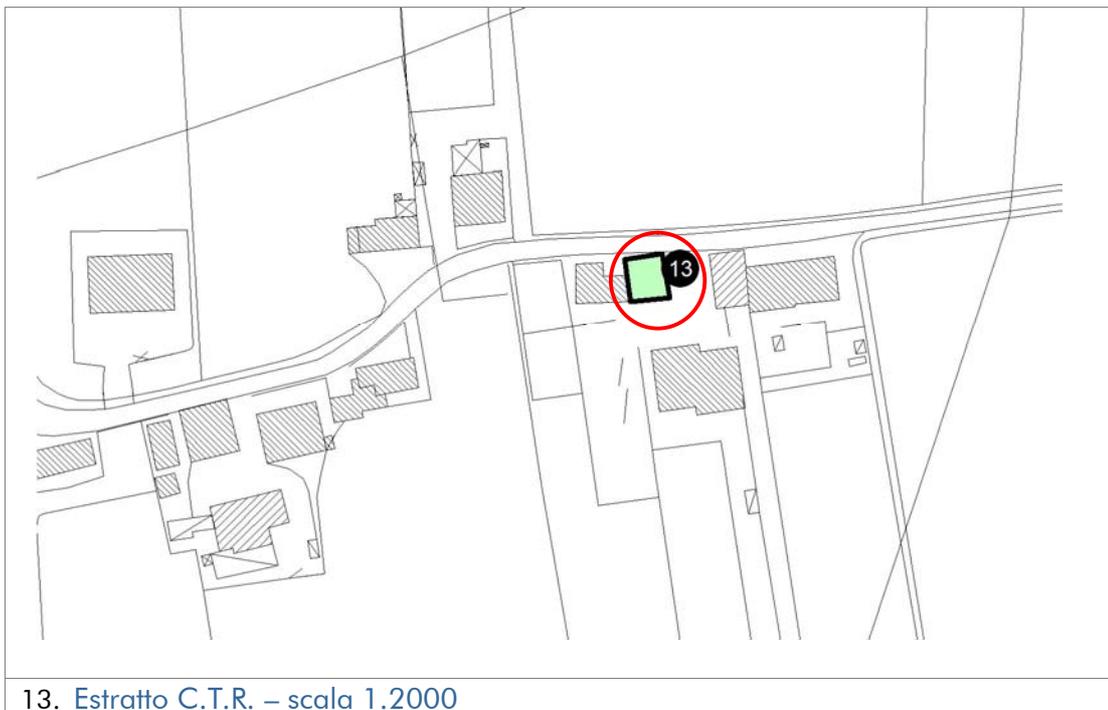
Il tecnico
dr. Agronomo Forestale
Gabriele Baldo



EDIFICIO NON FUNZIONALE ALL'ATTIVITA AGRICOLA - N°13

1 - Ubicazione annesso

Via	Contrà Pelosi	Mappale	435
Civico	-	Sub.	2
Fg. catastale	47	ATO	2





14. Estratto catastale – scala 1.2000



Vista da nord ovest



Vista nord



da est

Vista da sud est

15. Documentazione fotografica

**Note Fabbricato:**

- edificio ante 1967 e successivamente oggetto di ristrutturazione edilizia concessione edilizia 255/1988;

Altre informazioni dichiarate:**2 – Stato di fatto**

Grado di conservazione complessivo		Dati edilizi		
Mediocre		Superficie coperta	m ²	109
		Volume fuori terra	m ³	500
Descrizioni edifici e contesto:		Superficie di pertinenza	m ²	1019 circa
Fabbricato costituito da struttura perimetrale in mattoni e copertura piana in laterocemento.		Piani fuori terra	n.	2
		Piani interrati	n.	0
Destinazione d'uso esistente	Piano terra: deposito	Distanza ed. residenziale	m	/
	Piano primo: deposito			

Sottoservizi e opere di urbanizzazione:

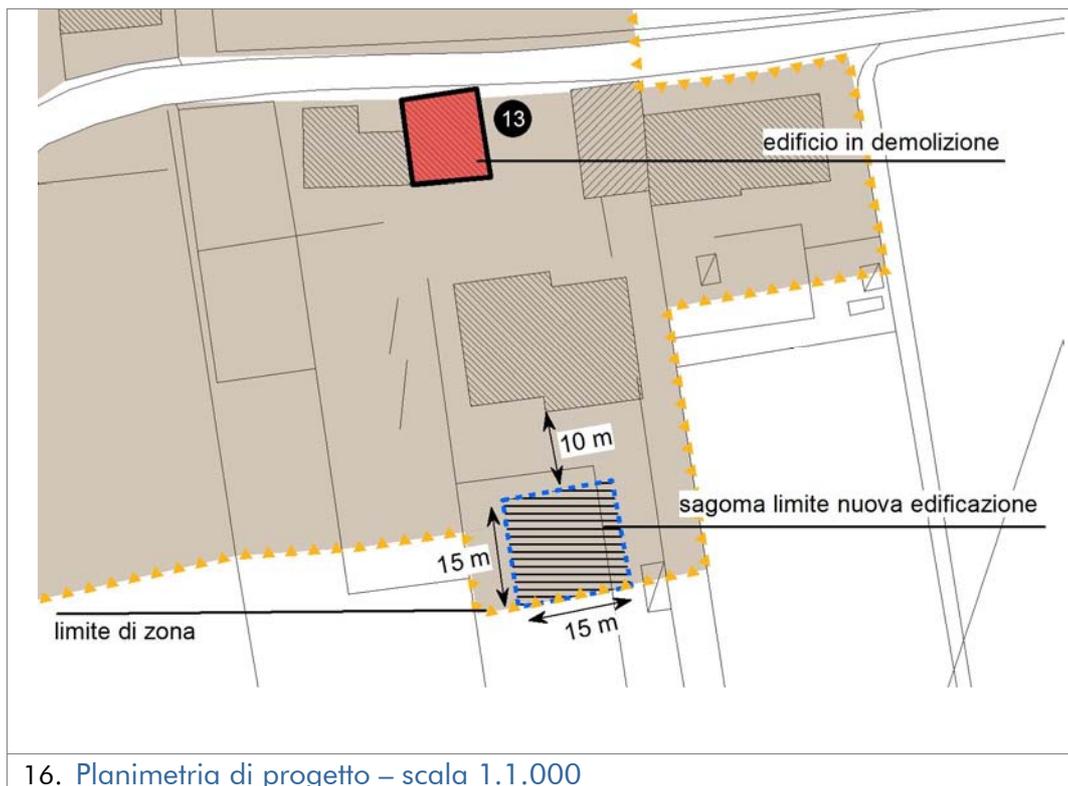
I sottoservizi sono presenti lungo via Contrà Pelosi.

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

Accoglibile vedi relazione agronomica allegata (dott. Alessandro Barbiero)

Parere urbanistico:

La domanda e' accoglibile previa applicazione in sede attuativa dei disposti cui dell'art.35 delle NTO e la verifica della coerenza degli interventi ammissibili con i requisiti richiesti nelle NTO. Il PRC non prevede vincoli o tutele per l'ambito in oggetto.



16. Planimetria di progetto – scala 1.1.000

Dati di progetto:

- Il tipo di intervento previsto è la ristrutturazione edilizia cui art. 3 co 1 d) del DPR. 380/2001 mediante demolizione dell'edificio esistente e ricostruzione all'interno della sagoma limite di nuova edificazione specificamente individuata (Planimetria di progetto scala 1:1000).
- Il volume di progetto è quello esistente pari a massimo 500 m³ e un volume aggiuntivo di progetto pari a massimo 300 m³. Volume massimo previsto 800 m³.
- La destinazione d'uso consentita per l'intervento all'interno della sagoma limite, dopo la demolizione del fabbricato esistente, sarà di tipo residenziale; in fase di progetto dovrà essere garantita la presenza dei sottoservizi primari (fognature, acquedotto rete enel, gas) e la verifica della legittimità del fabbricato esistente.

Perequazione:

Si, come previsto all'art.10 delle NTO.

Prescrizioni particolari:

- Tutti gli interventi devono comporsi armonicamente con i caratteri dell'intorno secondo i caratteri tipologici delle forme tradizionali dell'edilizia rurale.



Dr. Agr. Alessandro Barbiero
Via Campostrino 5 – Asigliano V.to (VI)
Tel. 348.7947250
e-mail: a.barbiero@live.it
Pec: a.barbiero@epap.conafpec.it

Comune di Lonigo
Provincia di Vicenza

RELAZIONE TECNICO AGRONOMICA

Accertamento ed analisi dell'annesso rustico non più funzionale
alla conduzione del fondo

Committente:

- **TESSARI Andreina**, residente a Lonigo (VI) in via Pelosi n. 3 A,



Richiedente/proprietario: **TESSARI ANDREINA**
Ubicazione immobile: **COMUNE DI LONIGO (VI)**
Tipologia Fabbricato: **magazzino, deposito attrezzi.**
Catasto: **Foglio n ° 47, mappale n ° 435, sub. 4**
Dimensioni complessive: **superficie catastale 153 mq,**
Zona territoriale omogenea: **Agricola**

INTRODUZIONE

Il sottoscritto **Dr. Agr. Alessandro Barbiero**, nato a Noventa Vicentina il 06 settembre 1980, residente ad Asigliano Veneto in via Campostrino n. 5, **C.F.: BRB LSN 80P06 F964B**, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Agronomi Forestali di Vicenza al n. 341, è stato incaricato dalla signora Tessari Andreina a redigere, dopo l'effettuazione dei sopralluoghi di rito, la presente relazione tecnico agronomica a corredo della richiesta di cambio di destinazione d'uso di un fabbricato rurale non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo.

Il parere circa l'opportunità di cambio di destinazione d'uso prospettato viene espresso dal sottoscritto a seguito di opportuni accertamenti attraverso sopralluogo in loco e della presa visione del materiale documentale esistente che rileva l'inserimento dell'immobile nel contesto paesaggistico rilevandone lo stato attuale della struttura e, nel contempo, l'impiego gestionale.

INQUADRAMENTO AZIENDA

Dalle verifiche documentali e da dichiarazioni della proprietaria, tale immobile risultava essere di proprietà del signor Tessari Alfredo, con qualifica di coltivatore diretto all'epoca della costruzione, conduttore di un fondo interamente ricadente in zona agricola nel comune di Lonigo con estensione totale di 2.73.62 Ha (costituito dalle particelle censite in comune di Lonigo Fg 47, mn 410, 434, 123, 124); all'interno dell'azienda vi è presente un fabbricato di modeste dimensioni originariamente destinato a magazzino per materie prime, nonché a ricovero per la custodia delle attrezzature utilizzate per la gestione del fondo.

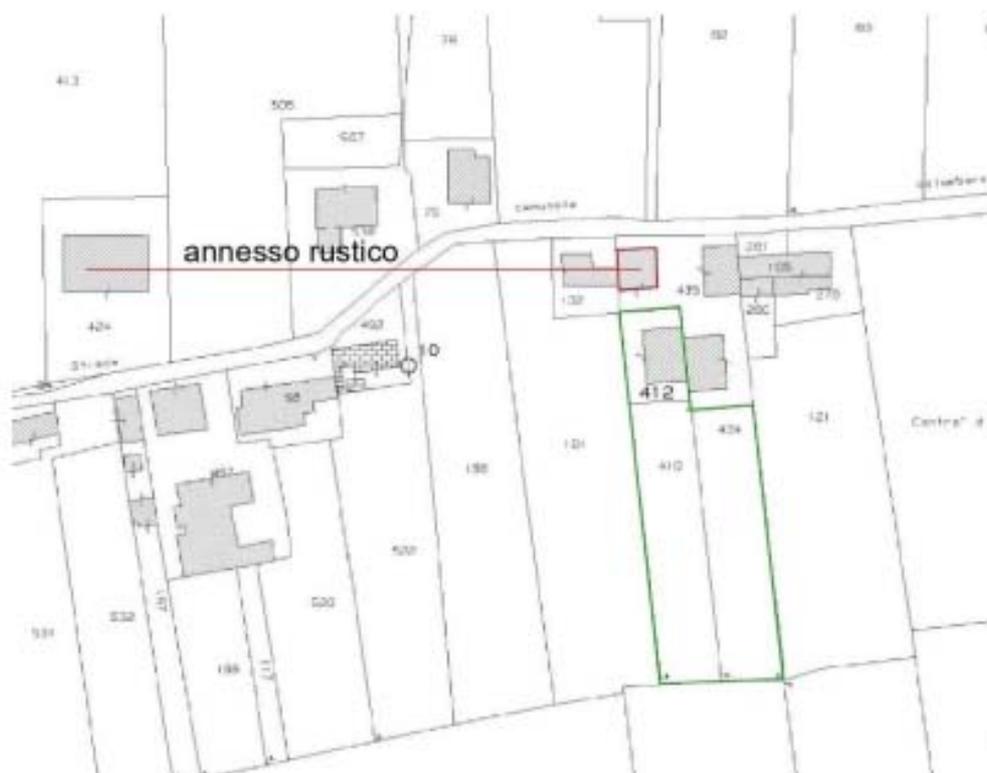
A seguito del decesso del titolare e dalla assenza di eredi inseriti nel comparto agricolo, il fondo rustico costituito dai terreni è stato progressivamente ceduto a terzi (successione e divisione del 29/07/2005 e vendita delle particelle di terreno censite al Fg 47, mn 123 e 124 in data 27/06/2008) con conseguente cessazione dell'attività agricola che era intrapresa dal sig. Tessari Alfredo, con successiva dismissione e vendita/rottamazione progressiva anche di tutta l'attrezzatura che era utilizzata per la gestione delle operazioni colturali (la cessazione dell'attività agricola è avvenuta a seguito del decesso del titolare, quindi nel 2003; dopo i 10

anni non vi è l'obbligo della tenuta della documentazione fiscale, quindi risulta impossibile ad oggi trovare prova documentale della dismissione di macchine ed attrezzi).

La dismissione dell'attività e la conseguente cessione delle attrezzature agricole ha fatto venir meno di conseguenza la necessità di spazio coperto a servizio della gestione dei fondi, con inevitabile completo disuso del fabbricato oggetto di analisi; al momento della presente verifica infatti non vi è nessuna evidenza di presenza ed uso di attrezzatura riconducibile all'attività agricola da parte della proprietaria dell'immobile.

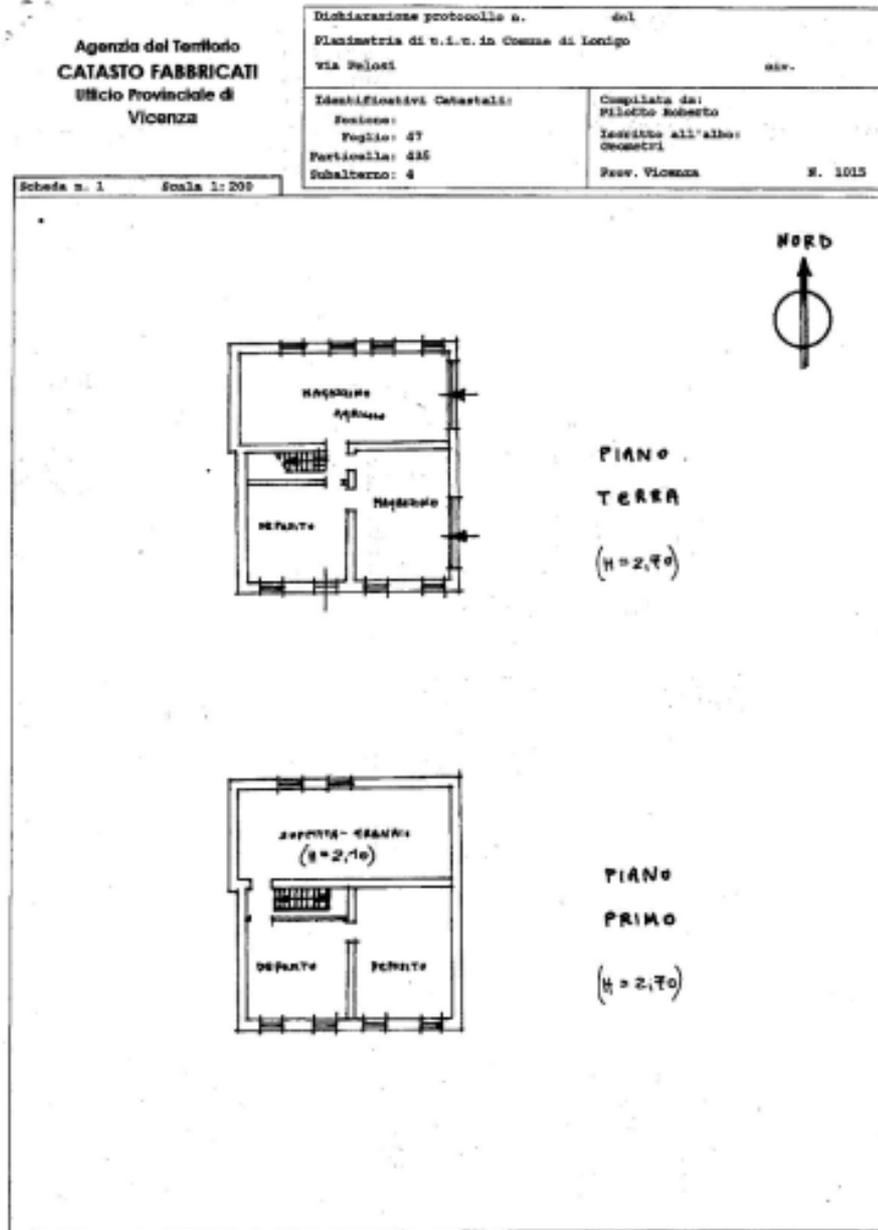
DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E VALUTAZIONE AGRONOMICA

Il fabbricato oggetto di richiesta di cambio di destinazione d'uso (ad oggi di proprietà della sig.ra Tessari Andreina, nata a Monteforte d'Alpone il 10/08/1952, CF: TSSNRN52M50F508Y) risulta essere costituito da un fabbricato rurale ad uso deposito, ripartito su due piani, dalla superficie netta complessiva utilizzabile di circa 124 mq sito in via Pelosi snc in comune di Lonigo (VI), individuato in colore rosso nella successiva planimetria catastale (in verde evidenziato il confine di proprietà oltre all'annesso rustico oggetto di analisi)



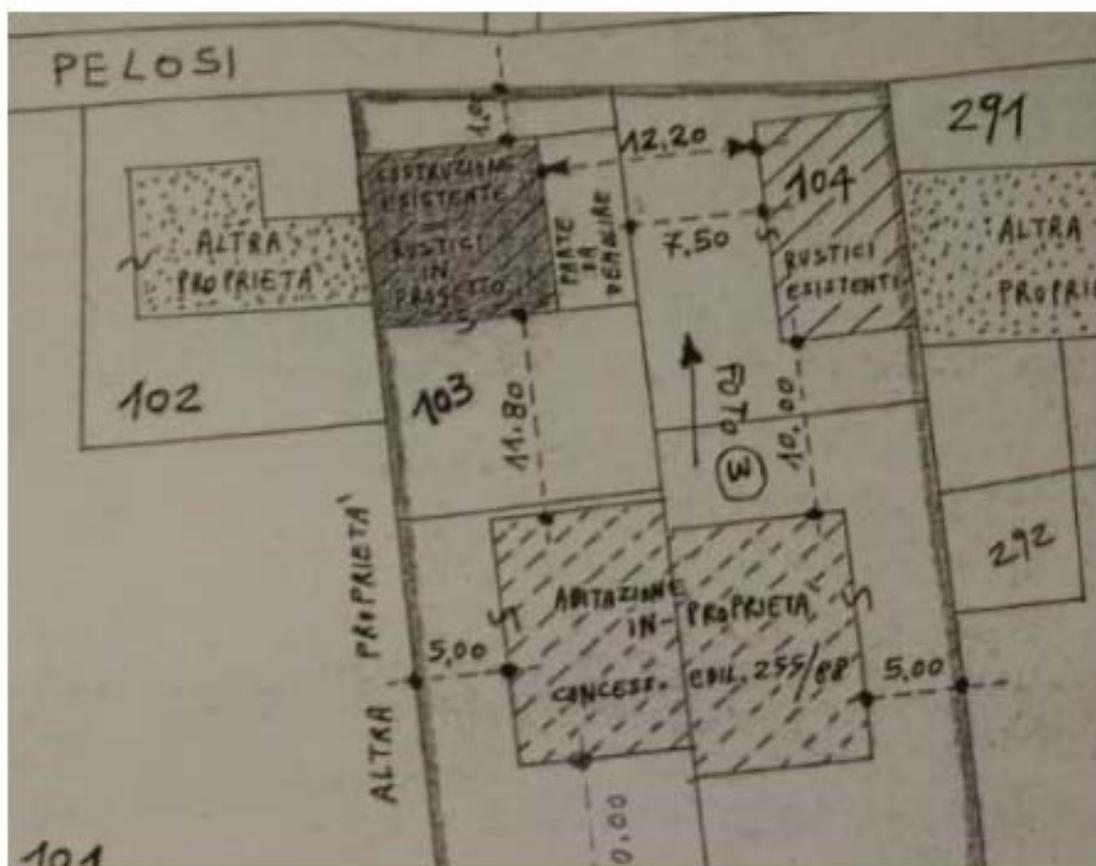


Il fabbricato oggetto di valutazione è individuato catastalmente al Fg 4, mn 435, sub 4 come da scheda planimetrica seguente



Tale edificio era in origine un magazzino/deposito del conduttore del fondo agricolo (padre della sig.ra Tessari Andreina) Tessari Alfredo nato a Monteforte d'Alpone il 11/12/1926 e deceduto il 16/01/2003.

Del fabbricato, la cui costruzione è stimabile ai primi del '900, non si hanno titoli autorizzativi; è stato in parte demolito in un più ampio procedimento edilizio relativo all'edificazione di un'abitazione residenziale bifamigliare (concessione edilizia 255/88) attualmente residenza della sig.ra Tessari Andreina (porzione a ovest) e della sorella Tessari Adriana (porzione ad est), per consentire l'accesso alla medesima, come da allegato estratto dalla pratica.





In base alle fattezze dell'annesso rustico e conoscendo l'evoluzione del settore agricolo della zona in cui il fabbricato è inserito, questo risulta essere stato edificato presumibilmente ad inizio del '900 con la funzione, come già anticipato, di supportare l'attività di conduzione di un piccolo fondo costituito da terreni facenti parte la proprietà della famiglia coltivatrice del precedente proprietario Tessari Alfredo.

La disposizione degli spazi, la loro dimensione e la destinazione d'uso a cui erano destinati, comprova che il fabbricato è stato edificato in funzione dell'attività della famiglia coltivatrice, la cui sussistenza era basata sui ricavi della piccola attività agricola e dalla vendita dei prodotti ottenuti dalla coltivazione del fondo; coltivazione presumibilmente rivolta alla coltivazione di vigneti per la produzione di uva da vino oltre che altre specie frutticole che caratterizzano l'areale agricolo in cui il fondo era inserito, coltivazioni svolte prettamente con mezzi manuali.

Come sopra già anticipato, al decesso del sig. Tessari Alfredo la proprietà è passata per successione e successive divisioni alle figlie nel 2005 (atto di successione e divisione del 29/07/2005 rep.124195/16655), e gran parte del terreno agricolo ceduto definitivamente a terzi in data 27/06/2008 con atto pubblico sottoscritto presso il notaio Itri di Lonigo (rep. 126005).

CONCLUSIONI

La professione non agricola dell'attuale proprietaria Tessari Andreina (che non ha partita iva agricola e quindi nessuna possibilità di esercizio dell'attività ne con terreni di proprietà ne condotti con contratti di affitto e/o comodato) e quindi il mancato seguito alla conduzione dell'azienda agricola dell'ex proprietario Tessari Alfredo (attività cessata nel 2003 mortis causa), evidenziano come l'immobile abbia perduto la propria funzione all'interno dell'azienda originaria; inoltre ad oggi l'unico terreno agricolo in proprietà della Sig. Tessari Andreina è rappresentato dalle particelle catastali censite nel comune di Lonigo al Fg 47, mn 410 e 434 per una superficie complessiva di 0.23.37 Ha ad oggi destinata in parte a giardino e in parte ad orto/frutteto per consumo privato, quindi non legata ad attività agricola professionale. A conseguenza di ciò, il sottoscritto può con certezza dichiarare che sono venute meno le condizioni della funzionalità al fondo del fabbricato censito in Lonigo Fg 47, mn 435 sub 4, convenendo che la richiesta di cambio di destinazione d'uso in residenziale risulta essere pienamente congrua e giustificata anche dal punto di vista agronomico.

Asigliano Veneto, li 24/11/2021

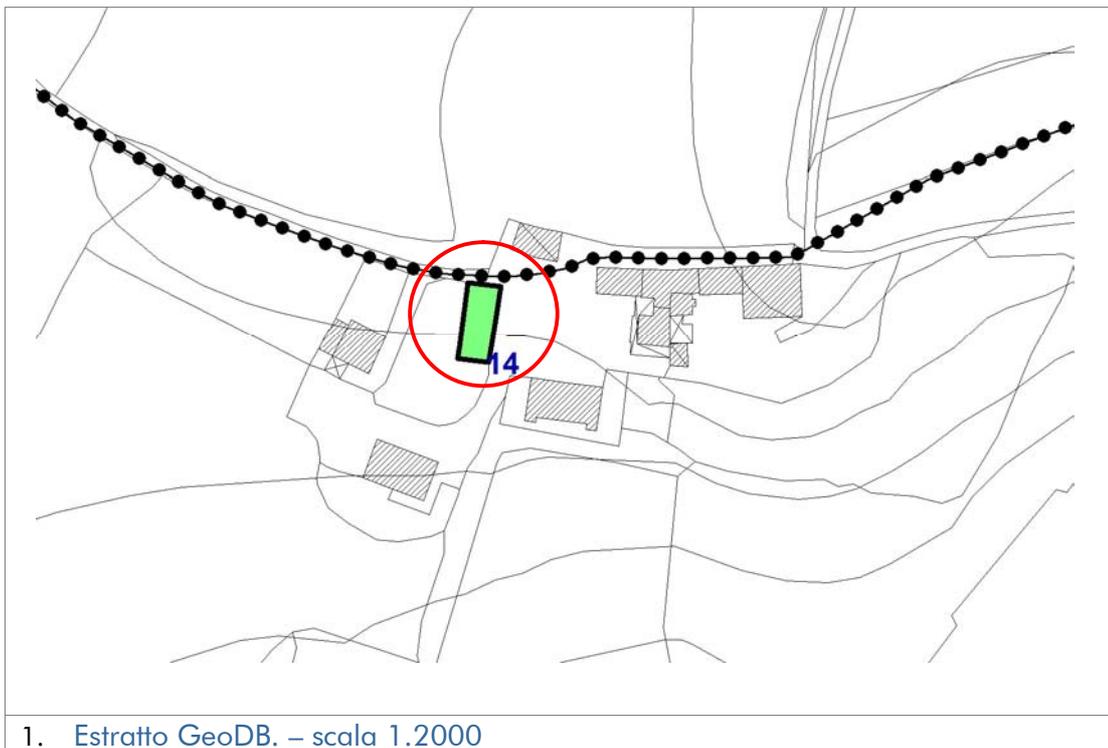
IL TECNICO
Dr. Agr. Alessandro Barbiero

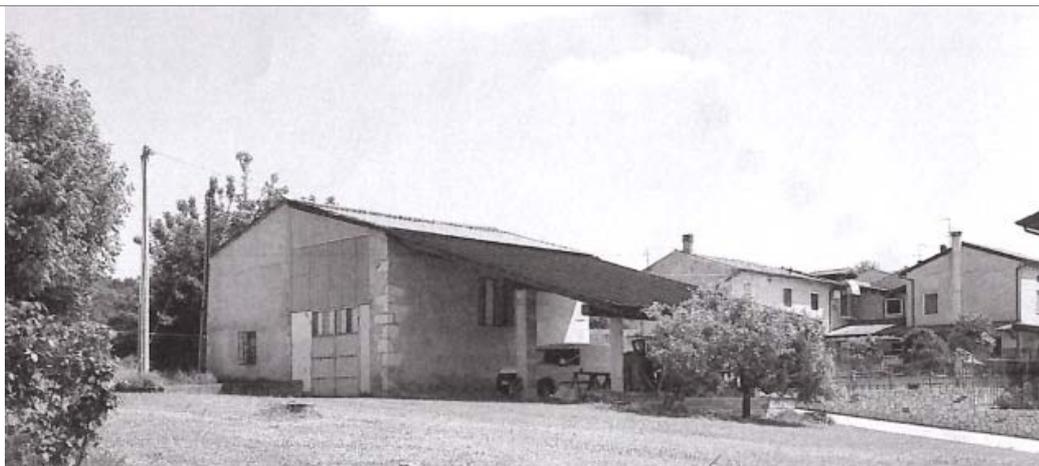
The image shows a circular professional stamp of the Agronomist's Order of Veneto. The stamp contains the text: "ORDINE DEI TECNICI AGRARI DEL VENETO", "DOTT. ALESSANDRO BARBIERO", "n. 341", and "ALBO". A blue ink signature is written across the stamp.

EDIFICIO NON FUNZIONALE ALL'ATTIVITA AGRICOLA - N°14

1 - Ubicazione annesso

Via	Monte Calonghe	Mappale	392
Civico	-	Sub.	
Fg. catastale	14	ATO	04





Vista da sud est

3. Documentazione fotografica

Note Fabbricato:

Altre informazioni dichiarate:

2 – Stato di fatto

Grado di conservazione complessivo		Dati edilizi		
Mediocre		Superficie coperta	m ²	93
		Volume fuori terra	m ³	418
Descrizioni edifici e contesto:		Superficie di pertinenza	m ²	1176 circa
Fabbricato costituito da struttura perimetrale in mattoni e copertura a falde i lamiera grecata.		Piani fuori terra	n.	2
		Piani interrati	n.	0
Destinazione d'uso esistente	Piano terra: deposito	Distanza ed. residenziale	m	/
	Piano primo: deposito			

Sottoservizi e opere di urbanizzazione:

I sottoservizi sono presenti lungo via Monte Calonghe.

3- Indicazioni di progetto

Parere agronomico:

Accoglibile vedi relazione agronomica allegata (dott. Gabriele Baldo). La ditta con sede legale in monte Calonghe 1/A risulta iscritta a CCIAA e intestatariq di un fondo di 3432 mq valore inferiore rispetto al valore minimo per considerare un'azienda agricola vitale (3,50 ha).

**Parere urbanistico:**

La domanda e' accoglibile previa applicazione in sede attuativa dei disposti cui dell'art.37 delle NTO e la verifica della coerenza degli interventi ammissibili con i requisiti richiesti nelle NTO. L'ambito ricade in area SIC. IT 3220037 Colli Berici.

4. Planimetria di progetto – scala 1.1.000**Dati di progetto:**

- Il tipo di intervento previsto è la ristrutturazione edilizia cui art. 3 co 1 d) del DPR. 380/2001 mediante la completa demolizione dell'edificio esistente (fabbricato e tettoia aperta su 3 lati) e ricostruzione all'interno del mappale 392 fg. 14 nel rispetto delle distanze tra pareti finestrate e dei confini come previsto all'art. 33 co. 3 delle NTO.
- Il volume di progetto è quello esistente pari a massimo 418 m³ da precisare con rilievo (la tettoia non determina volume) art. 37 co. 8 NTO.
- La destinazione d'uso consentita per dopo la demolizione del fabbricato esistente, sarà di tipo residenziale; in fase di progetto dovrà essere garantita la presenza dei sottoservizi primari (fognature, acquedotto rete enel, gas) e la verifica della legittimità del fabbricato esistente.

Perequazione:

Si, come previsto all'art.59 delle NTO. Si richiama l'accordo pubblico privato n.126 che prevede un contributo perequativo pari a 2.827,20 euro relativo a un volume assegnato di 274 mc (124 mc con detrazione bonus prima casa); si prescrive in sede edilizia la corresponsione della quota perequativa in relazione al maggior volume oggetto di schedatura +144 mc.

Prescrizioni particolari:

- Tutti gli interventi devono comporsi armonicamente con i caratteri dell'intorno secondo i caratteri tipologici delle forme tradizionali dell'edilizia rurale si richiama le prescrizioni tipologiche e architettoniche cui art. 37 co. 7 delle NTO.
- **Il rilascio del titolo abilitativo è condizionato - in sede edilizia - alla corresponsione della quota perequativa in relazione al maggior volume schedato +144 mc (da precisare mediante rilievo).**



Agricoltura & Sviluppo srls

Località Ritonda 77 – 37047 San Bonifacio VR
Tel. 045.7612622 - Fax 045.6107756 - Mail: baldo@agricolturaesviluppo.it

Comune di Lonigo

Provincia di Vicenza

**RELAZIONE TECNICA AGRONOMICA PER LA VERIFICA DI
COSTRUZIONE NON PIU' FUNZIONALE
ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA**

ai sensi della L.R. 11/2004

Allegata alla pratica:

"Manifestazione di interesse al piano di interventi prot. n. 29963 del
18.11.2021 (ns. rif MI n. 67)

Comunicazione di inserimento della richiesta nel 2° Piano degli
interventi del Comune di Lonigo"

Proprietari : Chiarello Ottorino
Muzzolon Giuliana

Il tecnico
Dr. Agronomo Forestale
Gabriele Baldo



**Agricoltura & Sviluppo srls**

Località Ritonda 77 – 37047 San Bonifacio VR
Tel. 045.7612622 - Fax 045.6107756 - Mail: baldo@agricolturaesviluppo.it

Indice generale

PREMESSA.....	2
NORMATIVA DI RIFERIMENTO.....	3
DESCRIZIONE FABBRICATO.....	4
DESCRIZIONE AZIENDA.....	10
ANALISI FUNZIONALITÀ DEL FABBRICATO CON IL FONDO.....	11
CONCLUSIONI.....	12

PREMESSA

Il sottoscritto Gabriele Baldo, nato a Soave (VR) il 12 dicembre 1978 con studio in San Bonifacio (VR) in Loc. Ritonda 77, iscritto all’Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Verona al n° 410, ha ricevuto dal Signor **Chiarello Ottorino**, nato a Lonigo il 26/08/1956, l’incarico di predisporre la seguente relazione per verificare se il fabbricato di sua proprietà ubicato nel Comune di **Lonigo (Vr)** foglio **14** particella **392** sia da considerare “*costruzione non più funzionale alle esigenze dell’azienda agricola*”.

La presente relazione ha lo scopo di illustrare le caratteristiche tecniche degli edifici e di verificare se funzionali al fondo agricolo.

La seguente relazione sarà allegata alla domanda di mutamento di destinazione del fabbricato come previsto dal PAT – PI comunale ai sensi LR 11/2004.

**Agricoltura & Sviluppo srls**

Località Ritonda 77 – 37047 San Bonifacio VR
Tel. 045.7612622 - Fax 045.6107756 - Mail: baldo@agricolturaesviluppo.it

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Il Piano degli Interventi (PI), per gli ambiti territoriali caratterizzati da territorio agricolo, tra i vari obiettivi specifici, deve schedare gli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo.

La L. R. 11/2004, al TITOLO V – Tutela ed edificabilità del territorio agricolo, art. 43, prevede nel comma 2, lett. *d*) *che il Piano degli Interventi (PI) individui le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti "non più funzionali" alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal PAT per gli edifici con valore storico-ambientale di cui al comma 1, lettera a).*

Di seguito nella presente relazione si andrà ad analizzare **la funzionalità allo stato attuale** degli annessi rustici utilizzati nella conduzione del fondo agricolo.

Si considerano “edifici funzionali alla conduzione del fondo agricolo” i fabbricati ricadenti nell'ambito del territorio agricolo, così come classificato dai vigenti strumenti urbanistici PRG/PI che presentano un nesso concreto ed attuale con le esigenze dell'azienda agricola.

I motivi che giustificano la “**funzionalità**” di un fabbricato in zona agricola sono i seguenti :

1. esiste un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola;
2. ed i fabbricati vengono utilizzati in quanto tecnicamente idonei alle necessità produttive aziendali e sono correttamente dimensionati.

La presente perizia verrà redatta secondo i criteri previsti dagli atti di indirizzo approvati dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d) Edificabilità zone agricole, **punto n. 3: Definizione di strutture agricolo-produttive, della L.R. 11/2004.**

**Agricoltura & Sviluppo srls**

Località Ritonda 77 – 37047 San Bonifacio VR
Tel. 045.7612622 - Fax 045.6107756 - Mail: baldo@agricolturaesviluppo.it

DESCRIZIONE FABBRICATO**Fabbricato oggetto di intervento e sua ubicazione**

Il fabbricato oggetto di valutazione è ubicato nel comune di Lonigo (VI) contraddistinto al Catasto Fabbricati nel foglio 14 particella 392, fabbricato ubicato a nord.

Come ben descritto e identificato nella tavole progettuali allegata alla domanda di:

"Manifestazione di interesse al piano di interventi prot. n. 29963 del 18.11.2021 (ns. rif MI n. 67). Comunicazione di inserimento della richiesta nel 2° Piano degli interventi del Comune di Lonigo"

Il fabbricato identificato insiste sulla particella 392 posto a nord presenta strutture a pianta rettangolare disposto in 3 volumi su due livelli "piano terra" e soppalco. Vista la tipologia di pianta presenta lo stilema costruttivo del tipico annesso rustico produttivo costituito dalla porzione "stalla/cantina" piano terra con sovrastante "fienile" al primo piano e una laterale tettoia aperta sui tre lati.

Si riporta di seguito relativo estratto grafico che rappresenta lo stato di fatto del fabbricato dell'ultimo progetto riguardante l'annesso rustico oggetto di richiesta di fabbricato non più funzionale.

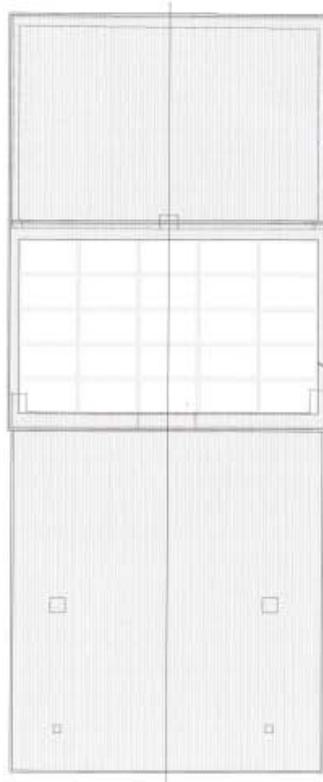
Per maggior chiarezza si rimanda alla proposta progettuale allegata.



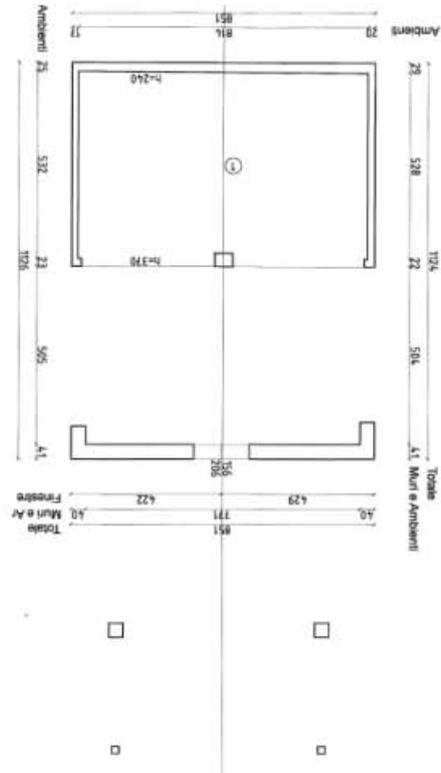
Agricoltura & Sviluppo srls

Località Ritonda 77 - 37047 San Bonifacio VR

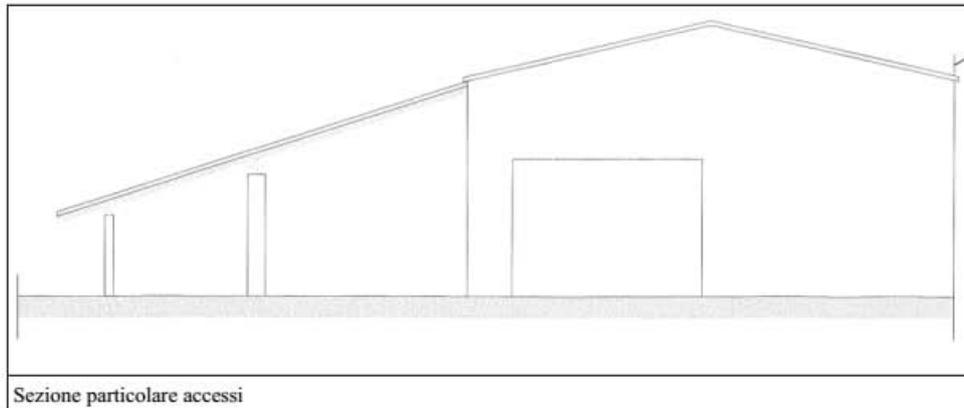
Tel. 045.7612622 - Fax 045.6107756 - Mail: baldo@agricolturaesviluppo.it



Pianta copertura



Pianta soppalco

**Agricoltura & Sviluppo srls**Località Ritonda 77 – 37047 San Bonifacio VR
Tel. 045.7612622 - Fax 045.6107756 - Mail: baldo@agricolturaesviluppo.it

Come è possibile riscontrare dai particolari costruttivi la porzione di annesso rustico presenta al piano terra accessi limitati e suddivisione in piccoli ambienti, con due stanze al piano terra di 12,62 mq e 27,05 mq. Gli accessi a tali stanze presentano dimensioni inferiori ai 3,0 ml di larghezza e altezza che non consentono l'ottimale transito di mezzi meccanici attuali ordinari e/o di materiali come fattori produttivi/ materie prime ecc.

Il porticato antistante presenta una ridotta superficie di circa 39,00 mq non considerando la porzione di spazi di movimentazione e per l'accesso alle stanze limitrofe e al soppalco del fienile posto al primo piano di circa 40 mq. In sagoma alla stalla è presente un tettoia aperta su 3 lati delle dimensioni di 8,51 x 9,46 di circa 80,53 mq con altezza in gronda di 1,85 ml.

Porzione di annesso rustico oggetto di domanda di non più funzionale al fondo.

Nello specifico la richiesta di fabbricato non più funzionale all'azienda agricola riguarda la sola porzione relativa al porticato aperto su 3 lati con superficie coperta di 80,53 mq e circa 70 mq di superficie netta utilizzabile.

Per maggior comprensione si invia estratto grafico identificato della porzione di annesso rustico.

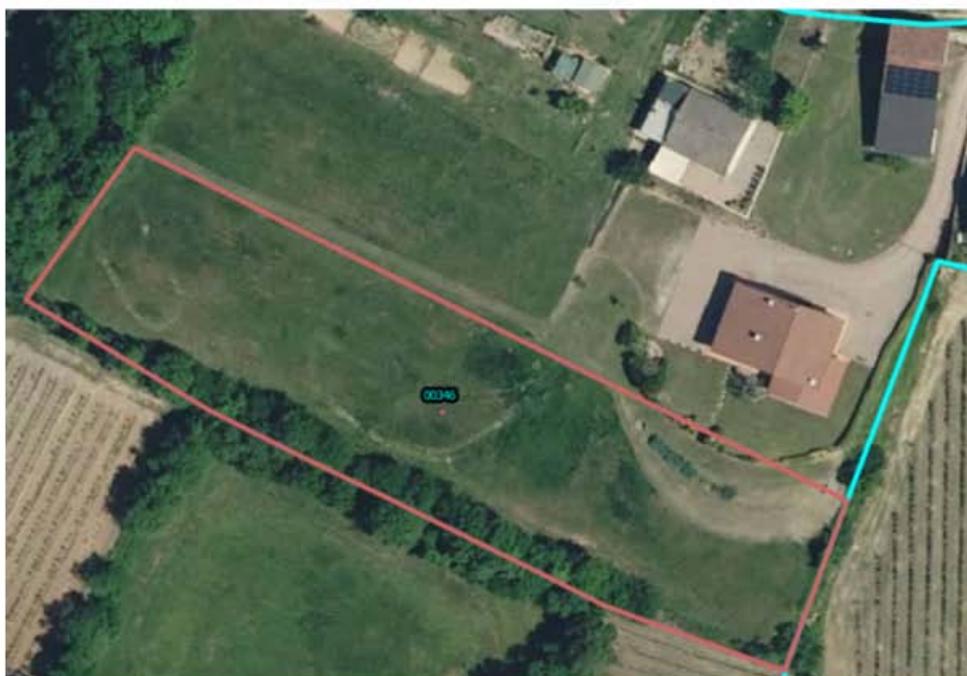


Agricoltura & Sviluppo srls

Località Ritonda 77 – 37047 San Bonifacio VR
Tel. 045.7612622 - Fax 045.6107756 - Mail: baldo@agricolturaesviluppo.it

La ditta attualmente presenta una ridotta superficie agricola produttiva di 0,5213 ha di SAT. Considerata la modesta superficie aziendale per la sua gestione è necessario un esiguo parco macchine.

La superficie del fondo aziendale rappresentata da 3432 mq di SAU è attualmente investita a prato.



Fonte foto aerea Avepa: Lonigo, foglio 14 mappale 346

**Agricoltura & Sviluppo srls**

Località Ritonda 77 – 37047 San Bonifacio VR
Tel. 045.7612622 - Fax 045.6107756 - Mail: baldo@agricolturaesviluppo.it



***Estratto di mappa catastale: Lonigo, foglio 14 mappale 392
con evidenziato in rosso il fabbricato oggetto di intervento e in verde i mappali di proprietà.***

Da ricerca catastale i fabbricati e i terreni risultano in proprietà del signor :

CHIARELLO Ottorino nato a LONIGO (VI) il 26/08/1956;

MUZZOLON Giuliana nata a GAMBELLARA (VI) il 11/12/1958.

DESCRIZIONE AZIENDA

Il signor Chiarello Ottorino *comproprietario* dei terreni e fabbricati risulta essere iscritto in CCIAA con attività agricola e di effettuare attualmente la coltivazione di un fondo aziendale ubicato in zona agricola. La ditta presenta regolare mandato presso il CAA (Centro Assistenza Agricola) Coldiretti s.r.l. 103 VI 4 per la gestione del fascicolo aziendale informatizzato del Sistema Primario (SISP) presente presso i sistemi informatici di AVEPA.

**Agricoltura & Sviluppo srls**Località Ritonda 77 – 37047 San Bonifacio VR
Tel. 045.7612622 - Fax 045.6107756 - Mail: baldo@agricolturaesviluppo.it**Lista associazioni Soggetto - Ente**

I campi contraddistinti con * sono obbligatori

Tipo associazione *	<input type="radio"/> DELEGA <input checked="" type="radio"/> MANDATO
Codice CUA *	<input type="text" value="CHRTRN56M26E682Q"/>
<input type="button" value="Cerca"/> <input type="button" value="Reimposta"/>	

Soggetto selezionato	
Codice CUA	<input type="text" value="CHRTRN56M26E682Q"/>
Denominazione/Rag.Soc.	<input type="text" value="CHIARELLO OTTORINO"/>
Sono presenti associazioni attive per il soggetto.	
<input type="button" value="Richiedi"/> <input type="button" value="Trasferisci"/>	

Ente	Data inizio	Data fine
CAA COLDIRETTI . S.R.L. - (103VI4)	18/11/2008	31/12/9999

La ditta presenta la sede legale in via Monte calonghe 1/A in comune di Lonigo (VI) ove è presente l'abitazione dell'imprenditore e relative pertinenze. I terreni presentano una giacitura pianeggiante.

ANALISI FUNZIONALITÀ DEL FABBRICATO CON IL FONDO

Il fondo attualmente condotto dall'imprenditore presenta una limitata SAU pari a 3432 mq attualmente investita a prato. L'azienda agricola risulta essere un'azienda minimale e l'attuale ordinamento produttivo non consente di ottenere una redditività minima per un imprenditore agricolo. Per la conduzione di tale fondo agricolo si necessita di un un esiguo parco macchine che può essere ricoverato nella porzione di annesso rustico residua a quella oggetto di domanda da parte della ditta e dei proprietari del fondo. La ridotta presenza di mezzi agricoli e assenza di altre attività (*come ad es. lo stoccaggio delle materie prime ecc*) all'interno della **porzione oggetto di richiesta di fabbricato non più funzionale al fondo** confermano che il fabbricato in analisi non è utilizzato per l'attività agricola. Il limitato parco macchine viene tranquillamente ricoverato nella restante porzione di annesso rustico.

**Agricoltura & Sviluppo srls**

Località Ritonda 77 - 37047 San Bonifacio VR
Tel. 045.7612622 - Fax 045.6107756 - Mail: baldo@agricolturaesviluppo.it

CONCLUSIONI

Da quanto sopra esposto si evince che la porzione di annesso rustico oggetto di valutazione ricade nella casistica:

- esiste un fondo rustico ed i fabbricati non vengono più utilizzati in quanto tecnicamente obsoleti, sono variate le necessità produttive e sono maggiori del fabbisogno aziendale.

Da quanto sopra esposto si evince che **la porzione di annesso rustico** in oggetto è da considerarsi costruzione **non più funzionale alle esigenze dell'azienda agricola**, essendo "carente" dell'azienda agricola e conseguente **assenza del relativo nesso funzionale concreto ed attuale** ad essa, come previsto dall'art. 50, comma 1, lettera d) Edificabilità zone agricole, punto n. 3: Definizione di strutture agricolo-produttive, della L.R. 11/2004.

San Bonifacio li 04 Ottobre 2022

Il tecnico

dr. Agronomo Forestale

Gabriele Baldo