

**COMUNE DI BRESSANVIDO**

**PROVINCIA DI VICENZA**



**RELAZIONE AGRONOMICA ALLEGATA AL PIANO DEGLI INTERVENTI  
FINALIZZATA ALLA VALUTAZIONE DELLA FUNZIONALITA' RISPETTO  
ALLE ESIGENZE DEL FONDO DI UN FABBRICATO RURALE SITO IN VIA  
TROZZI**

*L.R. n° 11/2004 Art. 17-18*

*N.T.A. del P.A.T. comunale Art. 22.1 comma b*

*DITTA Borga Mirco*

**Valdagno 28/04/2016**

*STUDIO TECNICO E AGRONOMICO  
Dr Agronomo Lovato Luca Via D.E. Tazzoli 4 36078 Valdagno (VI)  
Tel/Fax 0445/473180 Cel. 339/8715943  
E mail [lucalovato1971@gmail.com](mailto:lucalovato1971@gmail.com) – [l.lovato@epap.conafpec.it](mailto:l.lovato@epap.conafpec.it)*

## INDICE

1	INTRODUZIONE E INQUADRAMENTO NORMATIVO	pag. 3
2	DESCRIZIONE DELL'AZIENDA AGRICOLA	pag. 6
	Capitale Fondiario	pag. 7
	Capitale Agrario	pag. 7
3	VALUTAZIONE DELL'ISTANZA	pag. 9

## 1 INTRODUZIONE E INQUADRAMENTO NORMATIVO

Il comune di Bressanvido, nell'ambito delle sue competenze in materia di pianificazione territoriale, ha raccolto le manifestazioni di interesse pervenute dai cittadini relative all'individuazione di strutture agricole produttive non più funzionali al fondo.

La presente relazione agronomica, costituisce parte integrante del Piano degli Interventi comunale, ai sensi degli Articoli n° 17/18 della Legge Regionale n° 11/2004.

La sua finalità, è quella di verificare l'ammissibilità dell'istanza di cambio di destinazione d'uso di un edificio esistente, da rurale a residenziale, presentata dalla Ditta Borga Mirco.

L'istanza è stata inoltrata affinché il mutamento di destinazione d'uso richiesto, sia autorizzato e quindi inserito nel Piano degli Interventi che l'Amministrazione comunale sta predisponendo per dare attuazione al Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, in conformità alla Legge Regionale n° 11/2004: *“Norme per il Governo del Territorio”* articolo n° 3 vigente.

Infatti, secondo l'Art. 12 Comma 3 della citata legge regionale, *“Il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.”*

In particolare, l'Art. 17 Comma 2, così recita: *“Il PI in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:....e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare; f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione*

STUDIO TECNICO E AGRONOMICO  
Dr Agronomo Lovato Luca Via D.E. Tazzoli 4 36078 Valdagno (VI)  
Tel/Fax 0445/473180 Cel. 339/8715943  
E mail [lucalovato1971@gmail.com](mailto:lucalovato1971@gmail.com) – [l.lovato@epap.conafpec.it](mailto:l.lovato@epap.conafpec.it)

In riferimento alla realtà delle zone agricole, trova specifica applicazione il Titolo V della L.R. 11/2004, che norma la *Tutela e l'edificabilità nelle zone agricole*.

Di particolare interesse risulta l'Art. 43 Comma 2, che prevede che *Il piano degli interventi (PI) individua :..... d) 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);*

L'istanza in esame, chiede, quindi, che venga recuperato a fini residenziali un fabbricato rurale che, come vedremo, non è più funzionale alle esigenze del fondo rustico al quale era asservito in origine.

Tale annesso, si trova in Via Trozzi, in zona classificata agricola E dallo strumento urbanistico vigente. Dal punto di vista catastale, il fabbricato è univocamente individuato dal foglio n° 1, mappale n° 984.

La finalità della presente relazione, in conformità con quanto prescritto dal Disciplinare di Incarico del 12/04/2016, che dà attuazione alla Determinazione n° 158 di registro in data 31/10/2015, è quella di verificare puntualmente l'ammissibilità dell'istanza presentata dal Sig. Borga Mirco, con individuazione di eventuali motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza stessa.

Pertanto, per poter esprimere una valutazione appropriata, verranno esaminate le motivazioni tecniche e agronomiche che hanno giustificato l'edificazione del fabbricato, le condizioni attuali dell'azienda agricola originaria, mettendo in luce le mutate condizioni nel frattempo verificatesi.

*STUDIO TECNICO E AGRONOMICO*  
*Dr Agronomo Lovato Luca Via D.E. Tazzoli 4 36078 Valdagno (VI)*  
*Tel/Fax 0445/473180 Cel. 339/8715943*  
*E mail [lucalovato1971@gmail.com](mailto:lucalovato1971@gmail.com) – [l.lovato@epap.conafpec.it](mailto:l.lovato@epap.conafpec.it)*

Il sottoscritto Lovato dr Luca, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali di Vicenza, in posizione n° 235, a seguito dell'accettazione dell'Incarico Professionale conferitomi dal Responsabile dell'Area Tecnica del comune di Bressanvido, valutata la documentazione tecnica allegata all'istanza in oggetto, la normativa regionale e comunale vigente, i dati catastali, espone il risultato del proprio lavoro, suddiviso secondo l'ordine di pagina 1.

E' appena il caso di ricordare che:

1. La proposta di recupero dei manufatti esistenti, è da considerarsi ammissibile solo nel caso che gli stessi siano regolarmente assentiti. La legittimità di detti fabbricati, già sottoscritti in sede di presentazione delle istanze per il riconoscimento della non funzionalità, deve essere comprovata in sede di presentazione dei progetti edilizi. Qualora fossero accertate difformità o variazioni rientranti nell'ambito dell'applicazione del capo II del D.P.R. 380/2001, le trasformazioni previste dalle schede di progetto per l'edificio, non trovano applicazione, con la sola esclusione dei casi rientranti nelle fattispecie previste dagli articoli 34,36 e 37.
2. Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo e dei fabbricati dismessi, comporta l'esclusione dei benefici previsti dall'Art. 44 della L.R. 11/2004 e della possibilità di ampliare sino ad 800 mc. Pertanto, tale mutamento di destinazione, comporta il divieto di edificare nuovi fabbricati agricolo produttivi riferiti alla stessa Proprietà o Azienda agricola.

## 2 DESCRIZIONE DELL'AZIENDA AGRICOLA

L'attività agricola familiare, nel settore primario, prevedeva già negli anni '80, la presenza dell'Azienda agricola condotta direttamente dallo Zio del Richiedente, la quale aveva come ordinamento produttivo quello cerealicolo-zootecnico, con l'allevamento di bovini da latte.

Il fondo rustico, si trovava nelle vicinanze del centro aziendale, era dotato di buona fertilità agronomica e la sua giacitura era praticamente pianeggiante.

A seguito della cessazione totale dell'attività agricola, l'annesso rustico in esame, veniva donato al Sig. Borga Mirco, mediante l'atto di donazione n° 13.122 del 05/09/2011, a firma del Notaio Dr Martini Andrea.

Da quel momento, né il Richiedente né nessun membro della sua Famiglia, ha più manifestato intenzioni di proseguire o intraprendere nuovamente l'attività agricola, in quanto tutti già occupati permanentemente in settori extra agricolo.

Conseguentemente, il manufatto che era stato realizzato a supporto dell'attività agricola e che ospitava l'allevamento di bovini da latte, non è più stato utilizzato a causa dei fatti descritti.

Attualmente l'attività agricola in corso è del tutto assente, infatti il Richiedente è proprietario esclusivamente del manufatto e della relativa area di pertinenza di mq 2.110,0.

## **CAPITALE FONDIARIO**

Di fatto, attualmente, è costituito esclusivamente dall'annesso rustico oggetto di valutazione e dalla sua area esterna di pertinenza. Non è nella disponibilità del Richiedente nessun fondo rustico, né in proprietà né in affitto, pertanto l'attività agricola in corso si può ritenere del tutto assente.

## **CAPITALE AGRARIO**

### **Macchine e attrezzi**

Non sono attualmente detenute macchine e attrezzature agricole, in quanto la modesta attività in corso viene assicurata con poche attrezzature di tipo manuale.

### **Prodotti di scorta**

Come si evince anche dalla relazione a firma del Richiedente, che ha corredato l'istanza di cambio d'uso, la consistenza delle scorte agrarie aziendali, è praticamente nulla.

### **Riepilogo dei fabbisogni di superfici coperte aziendali:**

Alla luce di quanto emerge dall'analisi dello stato attuale , il fabbisogno di superfici coperte aziendali, da destinare al ricovero delle macchine, attrezzature agricole e delle scorte aziendali, non sussiste.

Da quanto finora esposto, risulta evidente che, attualmente, la dotazione di superfici rustiche aziendali risulta inutilizzata in relazione all'ordinamento produttivo effettivamente in corso. Infatti, l'assenza pressoché totale attività agricola, ha portato alla completa vendita delle macchine e delle attrezzature agricole, mentre non sono presenti prodotti di scorta agrari.

Di fatto, quindi, il fabbricato agricolo produttivo oggetto della presente istanza, è ormai da tempo dismesso e inutilizzato, con un aggravio nei costi di gestione.

### **Descrizione dei fabbricati aziendali**

Il fabbricato oggetto di valutazione, è stato realizzato nella prima metà degli anni '80 ed era funzionale all'allevamento aziendale in corso.

La costruzione, dal punto di vista urbanistico, risulta assentito grazie alla Concessione Edilizia in sanatoria n° 48/89 del 20/04/1989 e quindi dotato di regolare Certificato di Agibilità n° 2064 del 04/05/1989.

### 3 VALUTAZIONE DELL'ISTANZA

Alla luce di quanto emerso chiaramente nella presente relazione agronomica, gli elementi maggiormente significativi ai fini della valutazione dell'ammissibilità dell'istanza di cambio di destinazione d'uso, si possono così riassumere:

1. Il fabbricato agricolo produttivo in esame, si caratterizza per il fatto di essere stato realizzato a supporto dell'attività agricola in corso e descritta nella documentazione che ha supportato l'istanza a firma del Sig. Borga Mirco.

Come emerge dalla storia degli ultimi anni dell'Azienda Agricola, si è assistito a un progressivo ridimensionamento dell'ordinamento produttivo e colturale aziendale, passando da una azienda ad indirizzo cerealicolo-zootecnico al pressochè totale azzeramento dell'attività originaria.

La situazione attuale, vede addirittura la mancanza di uno dei requisiti fondamentali per poter avviare una attività agricola, ossia la disponibilità del capitale fondiario che, ad oggi, non è nelle disponibilità del Richiedente.

2. È del tutto ragionevole, pertanto, affermare che la dotazione di superfici rustiche coperte, asservite all'attività agricola del passato, non trova oggi un riscontro né tecnico né economico.
3. Alla luce di questi aspetti, si è verificato puntualmente che il fabbricato agricolo produttivo oggetto di valutazione, a causa delle mutate condizioni dell'azienda agricola condotta direttamente dalla famiglia del Richiedente, non è più asservito ad alcuna attività agricola in corso, pertanto non è più funzionale alla conduzione del fondo rustico.

4. L'istanza, risulta inoltre conforme alle finalità del P.A.T.I., il quale prevede il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio rurale, ai sensi dell'Art. 22.1 Comma b.

**Risulta pertanto fondata e ammissibile, l'istanza presentata che prevede il cambio di destinazione d'uso, da rurale a residenziale dell'annesso esistente e regolarmente assentito, da effettuarsi anche mediante la demolizione e ricostruzione, per una volumetria urbanistica complessiva di mc 450,00.**

Valdagno 28/04/2016

L'Agronomo Incaricato

*STUDIO TECNICO E AGRONOMICO*  
*Dr Agronomo Lovato Luca Via D.E. Tazzoli 4 36078 Valdagno (VI)*  
*Tel/Fax 0445/473180 Cel. 339/8715943*  
*E mail [lucalovato1971@gmail.com](mailto:lucalovato1971@gmail.com) – [l.lovato@epap.conafpec.it](mailto:l.lovato@epap.conafpec.it)*