

COMUNE DI MAROSTICA

SCHEDA N. **AR46**

degli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo

Ditta: **Bertolin Carlo**

A) Dati generali intervento:

Componenti nucleo familiare: *Coniuge e due figli*

Via: *Corso della Ceramica*

Sezione: *Marostica*

Foglio: *12*

Mappale/i: *442 444*

B) Descrizione annessi non più funzionali da recuperare in residenza:

1. ex stalla mc. 268,14

2. ex fienile mc. 340,61

C) Descrizione recupero:

- Tipologia d'intervento *ristrutturazione edilizia totale in loco*
- Volumetria massima mc. **600**

D) Prescrizioni:

Nessuna

E) Note:

La superficie del fondo risulta essere di Ha 3,8285 ed è costituita dai seguenti mappali Marostica fg. 12 442 (proprietà) Fg. 13 mapp. 58-92-147-214-240-243-245 (affitto)

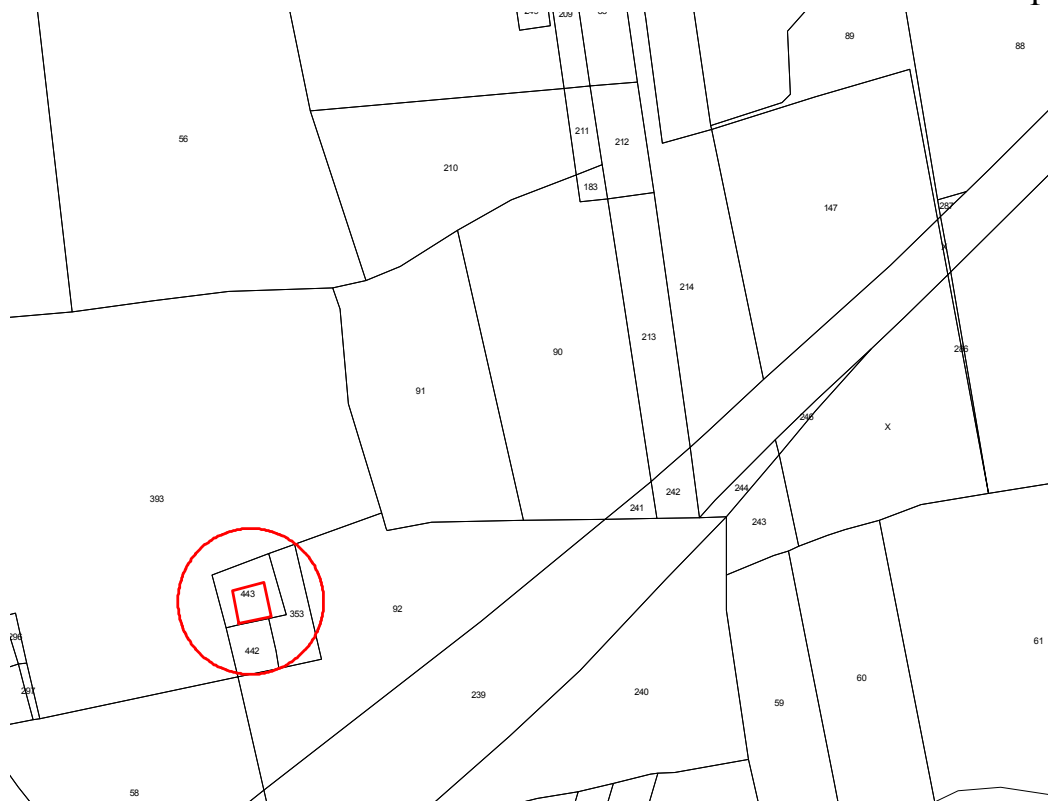
COMUNE DI MAROSTICA

F) Documentazione fotografica e planimetrica

Prospetto *nord-ovest*

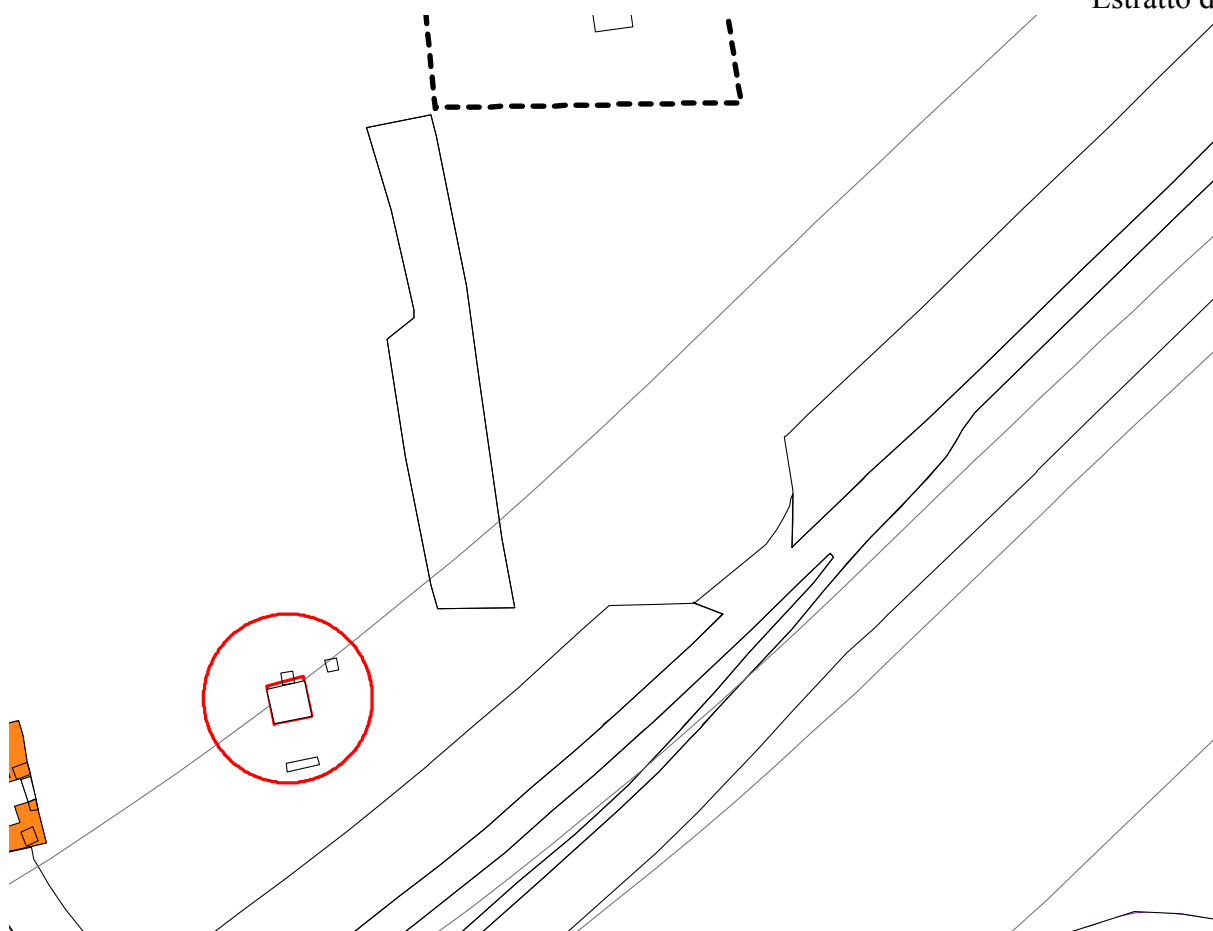


Planimetria catastale



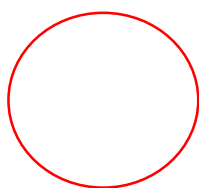
COMUNE DI MAROSTICA

Estratto di PRG



Legenda:

Individuazione area



Localizzazione intervento
(indicativa)



Eventuale demolizione



COMUNE DI MAROSTICA

Aerofoto



COMUNE DI MAROSTICA

Copia della relazione agronomica giustificativa

RELAZIONE TECNICA AGRONOMICA

Richiesta d'individuazione di "fabbricati rurali non più funzionali alla conduzione del fondo", da destinare ad usi residenziali (L.R. 24/85, art. 4) a favore della ditta Dal SANTO SILVANO.

PREMESSA

Il sig. Dal Santo Silvano, coniugato, nato a Marostica (VI), il 27/07/67, residente a Breganze, Via Canizza da Romano, 7, artigiano, e' proprietario di un fondo rustico di 4.804 mq, composto in unico corpo, servito da fabbricato rurale fatiscente, in aderenza ad altre proprietà, uso abitazione con locali rustici in aderenza, sviluppato parzialmente su tre piani. La proprietà è stata acquistata all'inizio degli anni 90 allo scopo di ristrutturare il fabbricato esistente ai fini di assumere definitivamente propria residenza. Il terreno, per le esigue dimensioni e per la difficoltà di gestione, è coltivato a prato e bosco con erba sfalcata da terzi. Ricade in zto tipo E/2 (zona collinare), in località "Vallonara" (Via Caribollo). Ora il titolare, nella necessità di dare definitiva sistemazione alla propria famiglia, intende ristrutturare l'intero fabbricato recuperando la parte rustica ai fini residenziali (parte abitativa di soli 193 mc di volume).

In occasione della Variante al PRG, chiede,

il cambio d'uso dell'annesso rustico esistente in aderenza all'abitazione, (Mapp 68, Fg 2) non più funzionale all'attività agricola, da destinare ad usi residenziali-abitativi (L.R. 24/85).

Il sottoscritto Dott. Dino Zanon, iscritto all'Ordine degli Agronomi e Forestali di Vicenza, ad evasione dell'incarico ricevuto, di descrivere l'azienda e l'attività, esprimendo un parere sull'opportunità del cambio d'uso prospettato, espone quanto segue:

COMUNE DI MAROSTICA

*Regione Veneto
Provincia di Vicenza
Comune di Marostica*

RELAZIONE AGRONOMICA

ANNESSO RUSTICO NON PIÙ FUNZIONALE ALL'IMPIEGO

Artt. 1, 4 comma 2 della L.R. 24/85

OGGETTO	RICHIEDA DI TRASFORMAZIONE DI VOLUME USO ANNESSO RUSTICO
COMITTENTE	<i>Bertolin Carlo nato a Marostica il 22.03.1961 residente a Bassano, Via Rovigo, n° 30 C.F. BRT CRL 61C22 E970J</i>
UBICAZIONE OPERE	<i>Comune di Marostica, Corso della Ceramica Ses. U, foglio 13°, Mapp. 443</i>

COMUNE DI MAROSTICA

CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO

1) La Contessa ELVIRA NOVENTA FERRARI nata a Vicenza il 23 dicembre 1921, ivi residente in Via Avogadro di Casanova n. 15, codice fiscale NVN LVR 21T63 L840L, quale proprietaria di un fondo rustico sito in COMUNE DI MAROSTICA (VI), partita 3.023, Foglio 13^o: mappali n. 58, 92, 147, 214, 240, 243 e 245 della superficie complessiva di Ha 3.82.85 pari a cc.vv. 9,9 circa, a corpo e non a misura, concede in affitto al Signor BERTOLIN GINO, nato a Marostica (VI) l'11 marzo 1927, residente in Marostica (VI), Via della Ceramica n° 73, codice fiscale BRT GNI 27C11 E970M il quale accetta di assumere in conduzione il fondo sopra descritto ben noto e conosciuto dalle parti che rinunciano ad ogni più precisa individuazione e descrizione. Il fondo è privo di fabbricato colonico.

2) Il Sig. Bertolin Gino, che condurrà i cc. vv. 9,9 circa dal 1° dicembre 2000 fino e non oltre l'11/11/2004, rinuncia fin d'ora alla durata legale dell'affittanza dopo l'11/11/2004 prevista dall'art. 1 della Legge 3/5/1982 n° 203, senza nulla pretendere in merito. Di conseguenza, il coltivatore rilascerà tutto il terreno in oggetto di cc.vv. 9,9, riconsegnandolo alla proprietaria libero da persone e cose improrogabilmente entro e non oltre l'11 novembre 2004 senza alcun preavviso.

3) Il canone di affitto viene convenuto in denaro nella misura di Lire 265.000 (duecentosessantacinquemila) per ogni campo vicentino condotto. Il canone è riconosciuto equo dai contraenti.

Convengono espressamente le parti che detto canone sia soggetto ad indicizzazione e quindi suscettibile di variazione anno per anno in diretta proporzione alla variazione percentuale determinata dalla Commissione



Elvira Noventa

Bertolin Gino



COMUNE DI MAROSTICA

Tecnica Provinciale come da art. 10 Legge 3 maggio 1982 n° 203. Nel caso in cui detta variazione dovesse essere negativa, il canone resterà invariato rispetto a quello dell'anno precedente.

4) Sono a carico della conduttrice i canoni consorziali di derivazione acque e gli altri oneri previsti dalla Legge.

5) E' espressamente vietato alla conduttrice il subaffitto o la subconcessione a terzi, anche parziale, come pure il mutamento della destinazione agricola del fondo, la cui conduzione dovrà essere fatta a regola d'arte, mantenendone le caratteristiche di fertilità attuale.

6) Eventuali migliorie potranno essere apportate solo ed esclusivamente previa autorizzazione espressa della locatrice. In difetto, nessun indennizzo sarà dovuto alla conduttrice che, a proprie ed esclusive spese, dovrà ripristinare lo stato di fatto iniziale.

7) Per ogni clausola mancante nel presente contratto, e salvo quanto espressamente previsto dall'art. 2), le parti fanno riferimento alla Legge 203 del 1982 ed agli usi e consuetudini in materia agraria vigenti nella Provincia di Vicenza.

8) Le spese di registrazione del presente contratto a carico comune delle parti.

9) Valutasi il canone agli effetti del Registro, per l'intera durata contrattuale, in Lire 10.494.000 (diecimilioniquattrocentonovantaquattromila).

10) A sensi della legge 203/82, art. 45 le parti dichiarano che il presente contratto è stato redatto con la fattiva collaborazione delle rispettive Organizzazioni Sindacali che oggi lo approvano e sottoscrivono.

Vicenza, li 29 novembre 2000

Bertolini Gino



Edvin Noventa



COMUNE DI MAROSTICA

RELAZIONE AGRONOMICA.

In riferimento alla richiesta presentata dal signor Bertolin Carlo di cui alle porzioni di annesso rustico situato in Corso della Ceramica del Comune di Marostica (Sez. U., Foglio 13°, Mapp. 443) inerente la variazione d'uso dello stesso, si relaziona quanto segue:

1. SITUAZIONE ATTUALE.

Attualmente la superficie in ditta del signor Bertolin Carlo è costituita da:

Comune di Marostica , Foglio 11°	
Mappali:	Superficie
443	Ha 0,05,87
TOTALE:	Ha 0,05,87

Il Committente coadiuva nella gestione, unitamente al fratello Bertolin Fabio, nato a Marostica il 3.08.1968, il padre Bertolin Gino, per l'azienda agricola costituita in parte da terreni di proprietà della Contessa Elvira Noventa Ferrari di Vicenza, condotti con regolare Contratto di affitto (si vedano gli allegati 1. e 2. della Relazione Agronomica presentata dalla ditta Bertolin Gino).

L'impresa agricola risulta essere gestita direttamente dal padre del Committente, signor Bertolin Gino, nato a Marostica il 11.03.1927 e ivi residente in Corso della Ceramica n° 85.

La superficie totale del fondo condotto in affitto corrisponde a Ha 3.82.85.

Per quanto attiene alle specifiche sulla consistenza dell'azienda agricola si rinvia alla Relazione Agronomica presentata a nome del signor Bertolin Gino.

Il fabbricato rurale oggetto di richiesta di variazione d'uso è costituito da una parte al piano terra per 160,29 mq con 652,91 mc di volume su di una costruzione adibita in precedenza per una parte a portico, stalla e deposito attrezzi. Al piano 1° la superficie precedentemente adibita a fienile era di 117,45 mq per un volume di 340,61 mc.

La superficie complessivamente impegnata da annesso rustico risultava essere di 277,74 (superficie lorda di pavimento) con 993,52.

L'annesso rustico completo era costituito dai seguenti locali:

- stalla
- portico
- deposito attrezzature
- fienile

2. SITUAZIONE PRE-ESISTENTE

L'attività agricola veniva condotta un tempo dal signor Bertolin Gino, coadiuvato dai figli Bertolin Carlo (Committente) e Bertolin Fabio, unitamente alla superficie in affitto dalla Ditta C.ssa Elvira Noventa Ferrari di Vicenza.

L'evoluzione del comparto agricolo prima, e l'ordinamento produttivo aziendale fa sì che il fondo venga gestito, per quanto attiene alla coltivazione foraggiera, ricorrendo a prestazioni agro meccaniche da parte di imprese conto terzi.

COMUNE DI MAROSTICA

3. PROGRAMMAZIONE FUTURA.

In seguito all'evolversi della situazione (il Committente signor Bertolin Carlo risulta essere occupato quale dipendente in altro settore produttivo, mentre il signor Bertolin Gino, padre del Committente, risulta essere pensionato) e allo sviluppo della situazione agricola che sempre di più impone standard produttivi e condizioni operative spinti ai massimi livelli di razionalizzazione, nell'azienda agricola in oggetto sono state razionalizzate tutte le coltivazioni economicamente rilevanti, nonché è stato dismesso il vecchio allevamento di vacche da latte, fino ad arrivare a condurre il fondo nelle condizioni attuali.

La produzione frutticola ed orticola viene normalmente consumata in ambito familiare, mentre per la produzione del mais e soia (seminativo), il ricorso alle prestazioni agromeccaniche risolve di fatto la necessità di disporre di locali idonei allo stoccaggio delle produzioni che di conseguenza non gravitano più in ambito aziendale per successivi reimpieghi.

Vi è tuttavia l'esigenza di mantenere in uno stato di sufficiente protezione dagli eventi atmosferici ed adeguato ricovero le attrezzature agricole impiegate direttamente nell'espletamento delle pratiche agricole che l'attuale ordinamento produttivo richiede. Pertanto il fondo, con l'attuale destinazione culturale, può essere gestito agevolmente utilizzando solo una parte dell'annesso rustico in ditta alla Committente.

La ridotta necessità di disporre di locali idonei al contenimento di prodotti ed attrezzature agricole, suggerisce che le stesse possano essere normalmente ricoverate nello spazio coperto offerto dall'attuale portico (52,53 mq. con un volume di 340,40 mc).

La Committente intende quindi richiedere la variazione d'uso per una porzione di annesso rustico avente una superficie lorda di pavimento di mq 225,21 pari ad un volume di mc 633,12.

4. GIUDIZIO GLOBALE.

Il fabbricato rurale che attualmente insiste sul mappale n° 443 (sez. U., foglio 13° del Comune di Marostica), viene giudicato **"non più funzionale alla conduzione del fondo"** e pertanto svincolato dall'esistenza stessa del fondo, coltivato oramai solo a livello amatoriale e con obiettivi prevalentemente dettati dalla passione per la tutela del territorio e dell'ambiente "verde".

In riferimento all'area dove è ubicato l'annesso rustico, considerando l'inserimento dello stesso in un nucleo rurale abitativo ben definito, nonché la tipologia costruttiva dello stesso, si ritiene di concludere che tale annesso rustico soddisfi i requisiti richiesti dalla normativa vigente per il cambio di destinazione d'uso degli stessi.

Marostica, 01.09.2003

