



REGIONE VENETO
PROVINCIA DI VICENZA
COMUNE DI MONTEGALDELLA

ELABORATO
03

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.

art. 50, commi 6, 7 e 8 della L.R. 61/85

Annessi non più funzionali alla conduzione del fondo

COMUNE DI MONTEGALDELLA

Sindaco
Ciro Piccoli

Segretario Comunale
dott. Alban Marco

Responsabile Ufficio Tecnico
geom. Massimo Mussolin

APPROVAZIONE
DCC N.....DEL.....

ADOZIONE
DCC N.....DEL.....

LUGLIO 2021

TECNICO INCARICATO

dott. Michele Miotello
|MRMPlus|

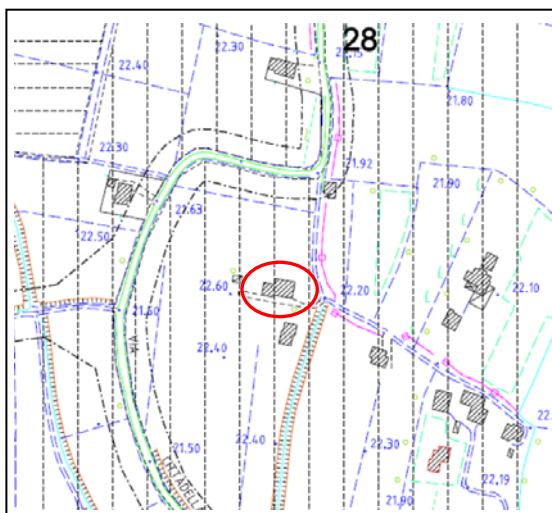


EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

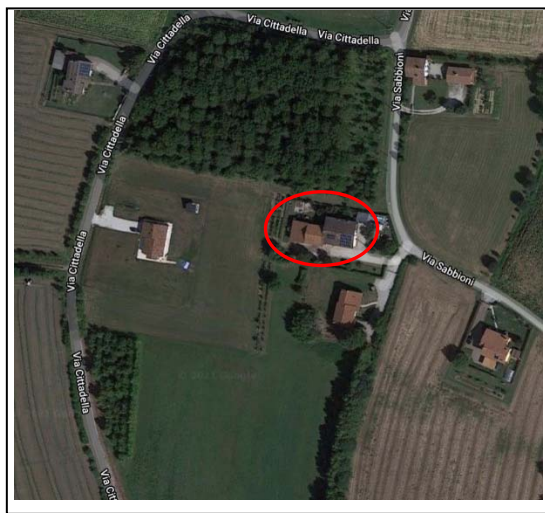
ANF n. 01_var2021 – (Rif. istanza: prot. n. 6402 del 01.12.2020)

1-Ubicazione fabbricato

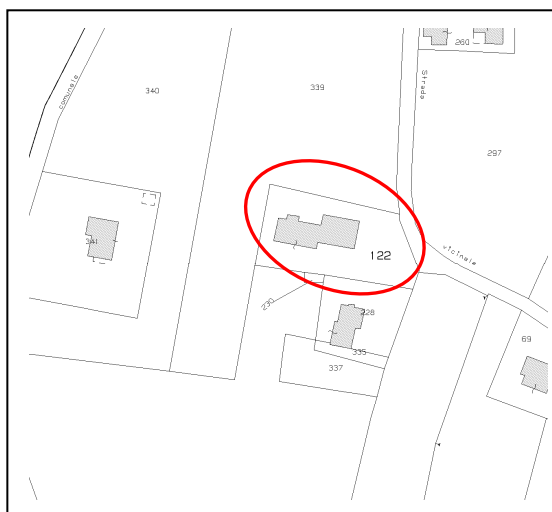
Indirizzo	Id. catastale (N.C.T.)	Id. urbanistico	Presenza vincoli	Proprietario
Via Sabbioni n. 6 - Montegaldella	Foglio 6, mappale 122, sub 8, 9, 10	Z.T.O. "E2-2 Agricola di limitata importanza per la funziona produttiva agricola"	NO	Toffanin Giancarlo e Zanin Carla



Estratto P.R.G. vigente



Estratto foto area (fonte: Google maps)



Estratto mappa catastale



2- Documentazione fotografica



Foto 1



Foto 2



Foto 3

**3- Stato di fatto**

Dati planivolumetrici		Descrizione	Destinazione d'uso
Superficie lorda (porzione fabbricato ad uso agricolo)	240,35 m ²	Il fabbricato, antecedente al 01.09.1967, in origine completamente rurale, attualmente è composto da una porzione ad uso agricolo e da una ad uso residenziale: con Permesso di Costruire n. 1857/10 del 30.04.2011, ai sensi della L.R. 14/2009 e smi, è stato oggetto di ristrutturazione ed ampliamento. A seguito della dismissione della stalla alcuni locali non sono attualmente utilizzati.	P.T.: cantina, portico, ricovero attrezzi. P.1°: fienile, magazzino agricolo
Sup. pertinenza (catastale)	2.020 m ²		
Piani fuori terra	2		
Piani interrati	0		
Stato conservazione	Buono		

4- Indicazioni di progetto

Parere urbanistico	
La struttura si presta, per dimensione ed altezze, ad essere trasformata ad uso abitativo (accessori e/o locali ad abitazione).	
Rif. normativo: art. 44, co. 5, L.R. 11/2004 e s.m.i.	
Dati di progetto	
Intervento ammesso	Ristrutturazione edilizia (art. 3, co. 1, lett. d) D.P.R. 380/2001)
Destinazione d'uso ammessa	Residenziale
Superficie coperta ammessa a cambio di destinazione d'uso	240,35 m ²
Unità abitative	n. 1
Prescrizioni	
▪ Tutti gli interventi devono comporsi armonicamente con il contesto dell'area in cui è inserito il fabbricato, secondo i caratteri tipologici delle forme tradizionali dell'edilizia rurale e progettati secondo tecniche e principi costruttivi sostenibili. ▪ Non si ammettono interventi di demolizione con ricostruzione dell'edificio	



esistente.

- A seguito della trasformazione dell'edificio, viene automaticamente a decadere la possibilità di costituire nuove strutture agricolo-produttive all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante (condizione da trascriversi nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente).
- Non si ammette l'applicazione della L.R. 14/2019.



**ALLEGATO: relazione/dichiarazione agronomica
attestazione della non funzionalità del fabbricato
/ annesso alla conduzione del fondo**

**PROVINCIA
VICENZA**

**COMUNE
MONTEGALDELLA**

**RELAZIONE
TECNICO – AGRONOMICA
INERENTE AD UNA
STRUTTURA AGRICOLA
PRODUTTIVA NON PIU'
FUNZIONALE AL FONDO
RUSTICO**

**Richiedenti e Proprietari:
TOFFANIN GIANCARLO
ZANIN CARLA
Via Sabbioni 6
MONTEGALDELLA**

Dott. Agronomo Riccardo Lotto

**Al Sig. Sindaco e al Responsabile dell'Ufficio Tecnico
del Comune di Montegaldella**

**Ai Sig.ri Toffanin Giancarlo e Zanin Carla
Al Tecnico incaricato Geom. Gianni Bertuzzo**

OGGETTO: relazione tecnico-agronomica inerente alla richiesta di cambio di destinazione d'uso di una struttura agricola produttiva non più funzionale al fondo rustico collegato.

1. PREMESSA

Il sottoscritto **Lotto Riccardo**, Agronomo Libero professionista con studio in Via Zocco 103 a Montegaldella (Vi), iscritto al n. 140 dell'Albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Vicenza, ha ricevuto l'incarico dai Sig.ri Toffanin Giancarlo nato a Castegnaro il 04.11.1958 (Codice Fiscale: TFF GCR 58S04 C056V) e Zanin Carla nata a Padova il 24.02.1960 (Codice Fiscale: ZNN CRL 60B64 G224Z) entrambi residenti in Via Sabbioni 6 a Montegaldella, per redigere una relazione tecnico-agronomica finalizzata al cambio della destinazione di una porzione di fabbricato rurale da struttura agricola produttiva ad un locale residenziale compatibile con l'intero edificio di proprietà ed abitato dai richiedenti; allo scopo ha richiesto la documentazione al Committente, per una maggiore conoscenza dei luoghi e per assumere le informazioni sull'attuale e definitivo assetto strutturale del fondo rustico.

La variazione richiesta è inerente ad un annesso rustico presente sul mappale 122 sub 8, 9, 10, del Foglio 6 - del Comune di Montegaldella.

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato oggetto della richiesta di cambio di destinazione d'uso risulta inserito in zona territoriale omogenea di tipo E2-2 agricola nel P.R.G.

La superficie lorda di pavimento della porzione di annesso rustico oggetto della richiesta di cambio d'uso è pari a 240,35 mq, dislocata su 2 piani di cui al piano terra 103,31 mq utilizzati come ex-cantina, ricovero attrezzi e portico ricovero attrezzi, mentre al piano primo di 78,42 mq, ubicati sopra i locali descritti al piano terra, sono utilizzati a fienile, soppalco e vuoto sul portico mentre 58,62 mq sono dislocati all'interno del corpo residenziale, con un'altezza massima del fabbricato di 596 cm.

L'accesso carraio alla strada pubblica avviene direttamente da via Sabbioni, dove sono presenti i principali servizi pubblici quali l'energia elettrica, acquedotto, oltre a quelli a domanda individuale; l'immobile si trova a circa 2.000 ml dal centro del capoluogo di Montegaldella, con la Via Sabbioni che dirama dalla Strada Provinciale, arteria di collegamento tra il capoluogo e la Frazione di Ghizzole.

Premesso che il complesso originario è stato edificato antecedentemente al 02 settembre 1967, successivamente sono stati realizzati ampliamenti e modifiche autorizzati dal Comune di Montegaldella con permessi n. 1.856/10 e n. 1.857/10 in data 30.04.2011.

RELAZIONE

2. DESCRIZIONE DEL FONDO

I Sig.ri Toffanin Giancarlo e Zanin Carla sono i proprietari dell'immobile oggetto di cambio di destinazione d'uso (122 sub 8, 9, 10), che insiste sulla pertinenza diretta di circa 700 mq destinati a cortile, parcheggio, verde, orto familiare e giardino oltre la superficie agricola di 8.515 mq corrispondente al mappale 339 del Foglio 6 di Montegaldella coltivato a bosco di latifoglie (platano, noce americana, ciliegio, ect.) per produrre legna da ardere.

2.1. Capitale fondiario

2.1.1. Terreni

I Sig. ro Toffanin-Zanin sono proprietari dei terreni citati, di origine alluvionale con una tessitura di medio impasto dove le diverse frazioni della terra fine (sabbia, limo, argilla) sono presenti in proporzioni tali per cui le caratteristiche fisiche e fisico-chimiche di ciascuna, si completano vicendevolmente e con un buon "franco di coltivazione" ed una buona fertilità.

La viabilità presente ed i collegamenti con l'esterno sono in buono stato di manutenzione ed ordinari rispetto alle esigenze del fondo; la sistemazione superficiale dell'appezzamento consente il normale allontanamento delle acque meteoriche avviene con il recapito delle acque al competente Consorzio di Bonifica ed Irrigazione "Alta Pianura Veneta".

Il fondo rustico originario, oggi condotto direttamente dal proprietario si è progressivamente ridotto nel tempo, arrivando alla superficie minima coltivata a bosco per legna da ardere, indicata in circa 8.515 mq.

2.1.2. Fabbricati

Nel terreno rurale di proprietà risulta presente un fabbricato un unico corpo di fabbrica ad uso residenziale ed annesso rustico (struttura agricola produttiva secondo la definizione della legislazione vigente) di cui una parte è ancora utilizzato per le necessità residuali del fondo rustico o della famiglia proprietaria come il pollaio posto a nord dei fabbricati principali, mentre la porzione non più utilizzata ai fini agricolo-produttivi è individuabile negli elaborati grafici del Geom. Gianni Bertuzzo, per la superficie lorda di pavimento complessiva di 240,35 mq.

2.2. Capitale agrario

L'azienda svolge attualmente una modesta attività di tipo forestale orientata alla manutenzione del bosco aziendale comprensivo del taglio dell'erba e del taglio delle piante mature per la produzione di legna da ardere, utilizzata per il riscaldamento dei locali residenziali dei proprietari; per fare queste operazioni possiede un minimo di attrezzatura che trova posto nel deposito attrezzi indicato negli elaborati grafici.

2.3. Colture praticate

La superficie in proprietà è coltivata a bosco ed una piccola porzione ad orto familiare per l'autoconsumo

2.4. Allevamenti

E' presente un piccolo allevamento domestico di animali da cortile per le necessità della famiglia.

3. GESTIONE DELL'AZIENDA

Il nucleo familiare afferente ai proprietari è costituito da Toffanin Giancarlo che è pensionato e la Sig.ra Zanin Carla che è casalinga e quindi non si occupano professionalmente della loro coltivazione vista anche la modesta superficie agricola.

4. DESCRIZIONE DELLA RICHIESTA

Con la richiesta in oggetto si chiede la trasformazione di una porzione degli accessori rurali come precisamente descritti nelle tavole grafiche allegate del geom. Gianni Bertuzzo, con le quali si evidenzia il cambio di destinazione d'uso degli attuali locali: cantina, deposito attrezzi, fienile e magazzino, ad uso residenziale per la superficie lorda di 240,35 mq.

5. CONCLUSIONI

Dal punto di vista agronomico ed ambientale si ritiene che la richiesta di modificare la destinazione d'uso di parte degli annessi rustici dei Sig.ri Toffanin-Zanin, sia meritevole di accoglimento in quanto:

- consente il completo recupero di un fabbricato rurale sovrabbondante e non più utilizzato in base alle necessità agricole attuali della proprietà;
- l'azienda agricola collegata ai fabbricati rurali esistenti è stata ridimensionata e ad oggi ridotta a soli 8.515 mq di terra coltivata a bosco.
- i Sig.ri proprietari non esercitano l'attività agricola in modo professionale

Il fabbricato oggetto della richiesta ha accesso diretto dalla strada comunale di via Sabbioni ed all'interno della proprietà sono a disposizione superfici per il parcheggio, per il verde ed il verde attrezzato in funzione delle esigenze residenziali; nella zona sono inoltre presenti i principali sottoservizi quali: energia elettrica, telefono, acquedotto, servizio raccolta rifiuti, ecc.

In base alla descrizione, alle analisi e alle considerazioni svolte, il manufatto ad uso annesso rustico risulta oggi non più funzionale alle esigenze del fondo rustico a cui era un tempo asservito e pertanto la proposta di cambiarne la destinazione d'uso, si ritiene meritevole di accoglimento.

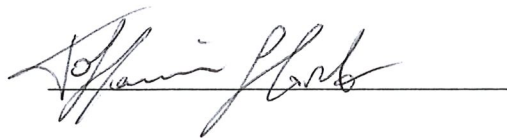
Particolare cura dovrà essere posta nelle finiture del fabbricato in modo che sia in armonia con gli altri fabbricati presenti nella proprietà e l'area nella quale viene inserito; il nuovo fabbricato residenziale dovrà essere realizzato in ogni caso nel rispetto delle N.T.A. e del Regolamento Edilizio del Comune di Montegaldella.

Montegaldella 19.05.2021

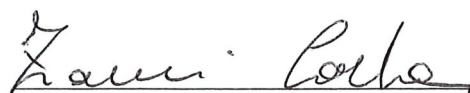
LOTTO RICCARDO
Dott. A  o Lotto
DOTT. AGR. RICCARDO LOTTO
SEZ. A
O.C.N.A.
2.5.4.11.12.13.14
DOTT. AGR. RICCARDO LOTTO
RSA/2048

Per presa visione

Toffanin Giancarlo

Handwritten signature of Toffanin Giancarlo in black ink, written over a horizontal line.

Zanin Carla

Handwritten signature of Zanin Carla in black ink, written over a horizontal line.

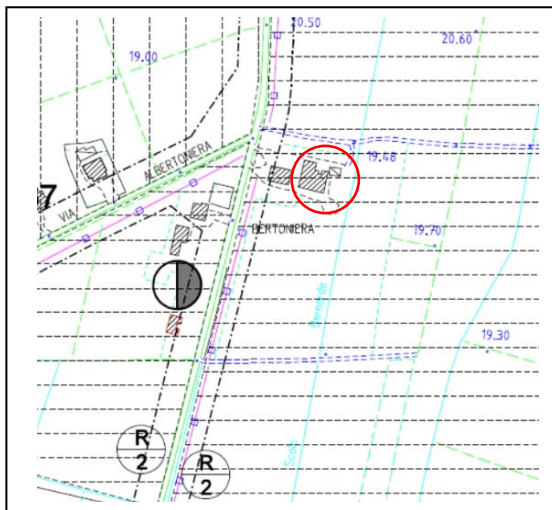


EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

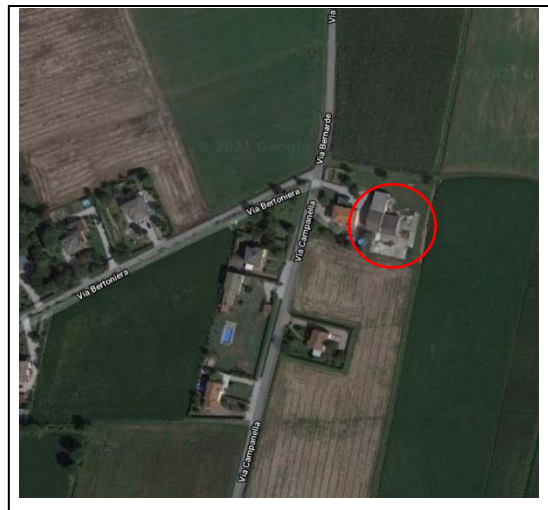
ANF n. 02_var2021 – (Rif. istanza: prot. n. 6403 del 01.12.2020)

1-Ubicazione fabbricato

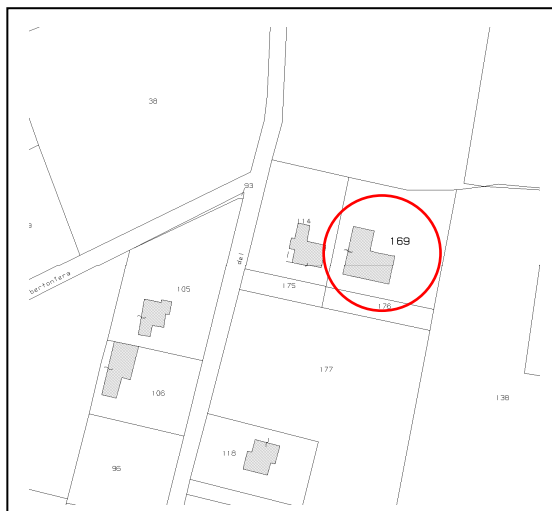
Indirizzo	Id. catastale (N.C.T.)	Id. urbanistico	Presenza vincoli	Proprietario
Via Campanella - Montegaldella	Foglio 14, mappale 164, sub 3 , mappale 176	Z.T.O. "E2-1 Agricola di primaria importanza per la funzione produttiva agricola	SI (parziale) "R2 Fascia di rispetto stradale"	Palma Luca



Estratto P.R.G. vigente



Estratto ortofoto



Estratto mappa catastale



2- Documentazione fotografica



Foto 1



Foto 2



3- Stato di fatto

Dati planivolumetrici		Descrizione	Destinazione d'uso
Superficie lorda	174 m ²	Il fabbricato è di forma semplice, con due corpi di fabbrica di fabbrica disposti perpendicolarmente: è ad uso residenziale ed agricolo. L'originario annesso ad uso stalla è stato oggetto di sanatoria edilizia in data 30.04.1986. Con permesso di costruire n. 2.225/19 è stato autorizzato il parziale cambio d'uso dell'edificio stesso.	P.T.: portico e rimessa
Sup. pertinenza	2.900 m ²		
Piani fuori terra	1		
Piani interrati	0		
Stato conservazione	Mediocre		

4- Indicazioni di progetto

Parere urbanistico	
La struttura si presta, per dimensione ed altezze, ad essere trasformata ad uso abitativo (accessori e/o locali ad abitazione). Rif. normativo: art. 44, co. 5, L.R. 11/2004 e s.m.i.	
Dati di progetto	
Intervento ammesso	Ristrutturazione edilizia (art. 3, co. 1, lett. d) D.P.R. 380/2001)
Destinazione d'uso ammessa	Residenziale
Superficie coperta ammessa a cambio di destinazione d'uso	174 m ²
Unità abitative	n. 1
Prescrizioni	
▪ Tutti gli interventi devono comporsi armonicamente con il contesto dell'area in cui è inserito il fabbricato, secondo i caratteri tipologici delle forme tradizionali dell'edilizia rurale e progettati secondo tecniche e principi costruttivi sostenibili. ▪ Non si ammettono interventi di demolizione con ricostruzione dell'edificio esistente. ▪ A seguito della trasformazione dell'edificio, viene automaticamente a decadere la possibilità di costituire nuove strutture agricolo-produttive all'interno dell'area di	



pertinenza del fabbricato oggetto di variante (condizione da trascriversi nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente).

- Non si ammette l'applicazione della L.R. 14/2019.



**ALLEGATO: relazione/dichiarazione agronomica
attestazione della non funzionalità del fabbricato
/ annesso alla conduzione del fondo**

**PROVINCIA
VICENZA**

**COMUNE
MONTEGALDELLA**

**RELAZIONE
TECNICO – AGRONOMICA
INERENTE AD UNA
STRUTTURA AGRICOLA
PRODUTTIVA NON PIU’
FUNZIONALE AL FONDO
RUSTICO**

**Richiedente e Proprietario:
PALMA LUCA
Via Campanella 1
MONTEGALDELLA**

Dott. Agronomo Riccardo Lotto

**Al Sig. Sindaco e al Responsabile dell'Ufficio Tecnico
del Comune di Montegaldella**

**Al Sig. Palma Luca
Al Tecnico incaricato Geom. Gianni Bertuzzo**

OGGETTO: relazione tecnico-agronomica inerente alla richiesta di cambio di destinazione d'uso di una struttura agricola produttiva non più funzionale al fondo rustico collegato.

1. PREMESSA

Il sottoscritto **Lotto Riccardo**, Agronomo Libero professionista con studio in Via Zocco 103 a Montegaldella (Vi), iscritto al n. 140 dell'Albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Vicenza, ha ricevuto l'incarico dal Sig. Palma Luca, nato a Vicenza il 17.10.1978 e residente in Via Campanella 1 a Montegaldella, con C.F.: PLM LCU 78R17 L840Y, per redigere una relazione tecnico-agronomica finalizzata al cambio della destinazione di porzione di un fabbricato rurale da struttura agricola produttiva ad un locale residenziale compatibile con l'intero edificio di proprietà ed abitato dal richiedente; allo scopo ha richiesto la documentazione al Committente, per una maggiore conoscenza dei luoghi e per assumere le informazioni sull'attuale e definitivo assetto strutturale del fondo rustico.

La variazione richiesta è inerente ad un annesso rustico presente sul mappale 169 sub 3 e 176 del Foglio 14 del Comune di Montegaldella.

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato oggetto della richiesta di cambio di destinazione d'uso risulta inserito in zona territoriale omogenea di tipo E2A agricola nel P.R.G.

La superficie lorda di pavimento della porzione dell'intero manufatto rurale esistente oggetto di richiesta è pari a 174,04 mq, dislocata su un unico piano, con un'altezza massima del fabbricato di 793 cm ; il manufatto è destinato originariamente a portico e rimessa attrezzi e trattasi di una opera edilizia accorpata al volume residenziale occupato sempre dal richiedente.

L'accesso carraio alla strada pubblica avviene direttamente da via Campanella, dove sono presenti i principali servizi pubblici quali l'energia elettrica, acquedotto, oltre a quelli a domanda individuale; l'immobile si trova a circa 2.500 ml dal centro del capoluogo di Montegaldella, con la Via Campanella che collega via Lampertico con il confine provinciale in direzione Bastia di Rovolon.

La struttura edilizia è stata legittimamente edificata secondo le autorizzazioni rilasciate dal Comune di Montegaldella. ed in particolare la porzione di annesso rustico è stata oggetto di sanatoria edilizia (permesso n. 58/86 in data 30.12.2019) e di ristrutturazione parziale (permesso n. 2225/19 in data 30.12.2019) con il quale è stato autorizzato il cambio d'uso parziale dello stesso fabbricato per ricavare una unità abitativa.

RELAZIONE

2. DESCRIZIONE DEL FONDO

Il Sig. Palma Luca è il proprietario dell'immobile oggetto di cambio di destinazione d'uso (169 sub 3 e 176), contornato da circa 2.901 mq di terreno pertinenziale utilizzato residualmente per una modesta produzione di derrate agricole, con un piccolo orto per prodotti autoconsumati dalla propria famiglia. Oltre ai fabbricati oggetto di richiesta di cambio d'uso, è presente una struttura agricola produttiva denominata "fienile" per la superficie lorda di 89,68 mq che rimarrà a disposizione della modesta azienda agricola residuale.

2.1. Capitale fondiario

2.1.1. Terreni

Il Sig. Palma Luca è il proprietario dei terreni citati, di origine alluvionale che presentano una tessitura di medio impasto dove le diverse frazioni della terra fine (sabbia, limo, argilla) sono presenti in proporzioni tali che le caratteristiche fisiche e fisico-chimiche di ciascuna, si completano vicendevolmente e con un buon "franco di coltivazione" ed una buona fertilità.

La viabilità presente ed i collegamenti con l'esterno sono in buono stato di manutenzione ed ordinari rispetto alle esigenze del fondo, con la sistemazione superficiale dell'appezzamento che consente il normale allontanamento delle acque meteoriche avviene con il recapito delle acque al competente Consorzio di Bonifica ed Irrigazione "Alta Pianura Veneta".

Il fondo rustico originario, oggi condotto direttamente dal proprietario si è progressivamente ridotto nel tempo, arrivando alla superficie minima indicata in circa 2.901 mq (circa $\frac{3}{4}$ di campo vicentino).

2.1.2. Fabbricati

Nel terreno rurale di proprietà, risulta in corso di costruzione una porzione abitativa mediante ristrutturazione del preesistente annesso rustico (struttura agricola produttiva secondo la definizione della legislazione vigente) non più utilizzato ai fini agricolo-produttivi per una superficie lorda di mq. 95,75. Rimane ad uso annesso rustico la residuale superficie lorda di mq. 174,04 non più funzionale alla conduzione del fondo, oggetto della richiesta di cambio d'uso, ed il fienile con una superficie lorda mq. 89,68 mq, che risulta più che sufficiente per le necessità di stoccaggio del fieno aziendale e per le poche attrezzature impiegate.

2.2. Capitale agrario

L'azienda svolge un'attività agricola molto limitata e non possiede più alcuna macchina agromeccanica.

2.3. Colture praticate

La superficie in proprietà è coltivata a prato permanente per la produzione di fieno ospitato nel fienile che rimarrà a disposizione, salvo una piccola porzione di orto familiare per l'autoconsumo

2.4. Allevamenti

Non è presente alcun tipo di allevamento, nemmeno di carattere familiare.

3. GESTIONE DELL'AZIENDA

Il nucleo familiare afferente al Sig. Palma Luca ha necessariamente un'occupazione extra-agricola poiché la superficie agricola è talmente modesta che consente solo una modestissima attività a part-time molto limitata.

4. DESCRIZIONE DELLA RICHIESTA

Con la richiesta in oggetto si chiede la trasformazione di una porzione degli accessori rurali come precisamente descritti nelle tavole grafiche allegate del geom. Gianni Bertuzzo con le quali si evidenzia il cambio di destinazione d'uso dell'attuale locale portico-rimessa, ad uso residenziale per la superficie lorda di 174,04 mq.

5. CONCLUSIONI

Dal punto di vista agronomico ed ambientale si ritiene che la richiesta di modificare la destinazione d'uso di parte degli annessi rustici del Sig. Palma, sia meritevole di accoglimento in quanto:

- consente il completo recupero di un fabbricato rurale sovrabbondante e non più utilizzato in base alle attuali necessità agricole della proprietà;
- l'azienda agricola collegata ai fabbricati rurali esistenti è stata ridimensionata e ad oggi ridotta a soli 2.901 mq di terra
- il Sig. Palma è proprietario ma ha una occupazione extra-agricola

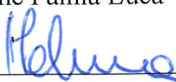
Il fabbricato oggetto della richiesta ha accesso diretto dalla strada comunale di via Campanella 1 ed all'interno della proprietà sono a disposizione superfici per il parcheggio, per il verde ed il verde attrezzato in funzione delle esigenze residenziali; nella zona sono inoltre presenti i principali sottoservizi quali: energia elettrica, telefono, acquedotto, servizio raccolta rifiuti, ecc.

In base alla descrizione, alle analisi e alle considerazioni svolte, la porzione di manufatto ad uso annesso rustico, indicata nelle tavole grafiche, risulta oggi non più funzionale alle esigenze del fondo rustico a cui era un tempo asservito e pertanto la proposta di cambiarne la destinazione d'uso, si ritiene meritevole di accoglimento.

Particolare cura dovrà essere posta nelle finiture del fabbricato in modo che siano in armonia con gli altri fabbricati presenti nella proprietà e l'area nella quale viene inserito; il nuovo fabbricato residenziale dovrà essere realizzato in ogni caso nel rispetto delle N.T.A. e del Regolamento Edilizio del Comune di Montegalda.

Montegalda 13.05.2021

Per presa visione Palma Luca



Dott. Agronomo Riccardo Lotto



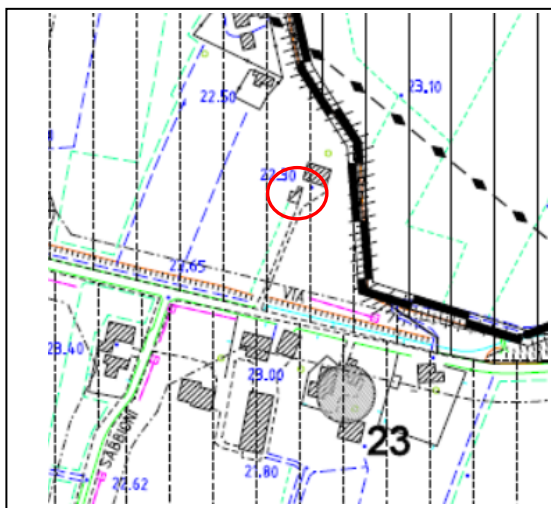


EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

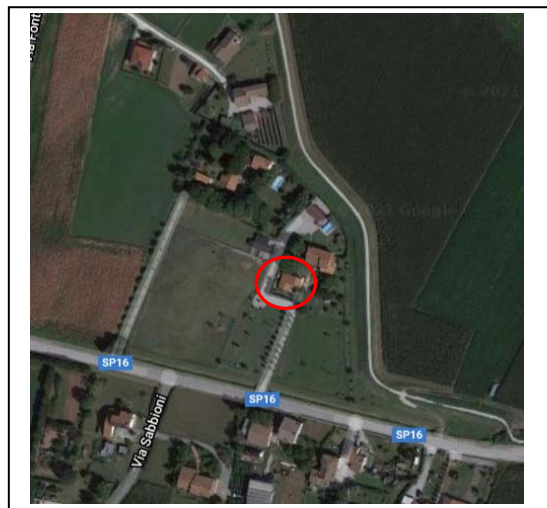
ANF n. 03_var2021 – (Rif. istanza: prot. n. 6404 del 01.12.2020)

1-Ubicazione fabbricato

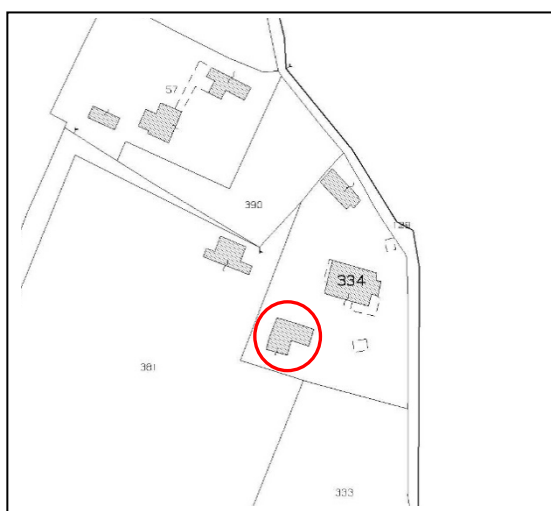
Indirizzo	Id. catastale (N.C.T.)	Id. urbanistico	Presenza vincoli	Proprietario
Via Fontanelle-Montegaldella	Foglio 4, mappale 334, sub 19 e 20	Z.T.O. "E2-2 Agricola di limitata importanza per la funzione produttiva agricola"	NO	Pegoraro Alex



Estratto P.R.G. vigente



Estratto ortofoto



Estratto mappa catastale



2- Documentazione fotografica



Foto 1



Foto 2

**3- Stato di fatto**

Dati planivolumetrici		Descrizione	Destinazione d'uso
Superficie lorda	138 m ²	Il fabbricato originario è antecedente al 02.09.1967 ed è stato oggetto di ristrutturazione ed ampliamento con Permesso di Costruire n. 2068/15 del 20.07.2016), ha attualmente forma ad "L" con dimensioni in pianta di m 10,25 x m 12,70 x m (4,60 + 5,65). Il tetto è in legno con copertura in coppi a due falde, mentre le decorazioni rilevanti riguardano i pilastri ricoperti in mattoni a vista.	P.T.: magazzino e annesso rustico. P. 1°: deposito
Sup. pertinenza	1.700 m ²		
Piani fuori terra	1		
Piani interrati	0		
Stato conservazione	Buono		

4- Indicazioni di progetto

Parere urbanistico	
La struttura si presta, per dimensione ed altezze, ad essere trasformata ad uso abitativo (accessori e/o locali ad abitazione). Rif. normativo: art. 44, co. 5, L.R. 11/2004 e s.m.i.	
Dati di progetto	
Intervento ammesso	Ristrutturazione edilizia (art. 3, co. 1, lett. d) D.P.R. 380/2001)
Destinazione d'uso ammessa	Residenziale
Superficie coperta ammessa a cambio di destinazione d'uso	138 m ²
Unità abitative	n. 1
Prescrizioni	
- Tutti gli interventi devono comporsi armonicamente con il contesto dell'area in cui è inserito il fabbricato, secondo i caratteri tipologici delle forme tradizionali dell'edilizia rurale e progettati secondo tecniche e principi costruttivi sostenibili. - Non si ammettono interventi di demolizione con ricostruzione dell'edificio esistente.	



- A seguito della trasformazione dell'edificio, viene automaticamente a decadere la possibilità di costituire nuove strutture agricolo-produttive all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante (condizione da trascriversi nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente).
- Non si ammette l'applicazione della L.R. 14/2019.



**ALLEGATO: relazione/dichiarazione agronomica
attestazione della non funzionalità del fabbricato
/ annesso alla conduzione del fondo**

**PROVINCIA
VICENZA**

**COMUNE
MONTEGALDELLA**

**RELAZIONE
TECNICO – AGRONOMICA
INERENTE AD UNA
STRUTTURA AGRICOLA
PRODUTTIVA NON PIU’
FUNZIONALE AL FONDO
RUSTICO**

**Richiedente e Proprietario:
PEGORARO ALEX
Via Fontanelle 4
MONTEGALDELLA**

Dott. Agronomo Riccardo Lotto

**Al Sig. Sindaco e al Responsabile dell'Ufficio Tecnico
del Comune di Montegaldella**

**Al Sig. Pegoraro Alex
Al Tecnico incaricato Geom. Gianni Bertuzzo**

OGGETTO: relazione tecnico-agronomica inerente alla richiesta di cambio di destinazione d'uso di una struttura agricola produttiva non più funzionale al fondo rustico collegato.

1. PREMESSA

Il sottoscritto **Lotto Riccardo**, Agronomo Libero professionista con studio in Via Zocco 103 a Montegaldella (Vi), iscritto al n. 140 dell'Albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Vicenza, ha ricevuto l'incarico dal Sig. Pegoraro Alex, nato a Padova il 02.05.1991 e residente in Via Fontanelle 4 a Montegaldella, con C.F.: PGR LXA 91E02 G224H, per redigere una relazione tecnico-agronomica finalizzata al cambio della destinazione di un fabbricato rurale da struttura agricola produttiva ad un locale residenziale compatibile con l'intero edificio di proprietà ed abitato dal richiedente; allo scopo ha richiesto la documentazione al Committente, per una maggiore conoscenza dei luoghi e per assumere le informazioni sull'attuale e definitivo assetto strutturale del fondo rustico.

La variazione richiesta è inerente ad un annesso rustico presente sul mappale 334 sub 19 e 20, del Foglio 4° del Comune di Montegaldella.

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato oggetto della richiesta di cambio di destinazione d'uso risulta inserito in zona territoriale omogenea di tipo E2-2 agricola nel P.R.G.

La superficie lorda di pavimento dell'intero manufatto rurale esistente è pari a 137,85 mq, dislocata su 2 piani di cui al piano terra di 110,02 mq e al piano primo di 27,83 mq, con un'altezza massima del fabbricato di 385 cm; il manufatto è destinato originariamente a magazzino e deposito di prodotti agricoli e trattasi di una opera edilizia staccata dal volume residenziale occupato sempre dal richiedente.

L'accesso carraio alla strada pubblica avviene direttamente da via Fontanelle, dove sono presenti i principali servizi pubblici quali l'energia elettrica, acquedotto, oltre a quelli a domanda individuale; l'immobile si trova a circa 1.200 ml dal centro del capoluogo di Montegaldella, con la Via Fontanelle che dirama dalla Strada Provinciale, arteria di collegamento tra il capoluogo e la Frazione di Ghizzole.

L'intera struttura edilizia è stata legittimamente edificata secondo le autorizzazioni seguenti, rilasciate dal Comune di Montegaldella ed in particolare l'annesso rustico esistente è antecedente al 1967, successivamente ampliato con permesso n. 2068/15 del 20.07.2016:

RELAZIONE

2. DESCRIZIONE DEL FONDO

Il Sig. Pegoraro Alex è il proprietario dell'immobile oggetto di cambio di destinazione d'uso (sub 19 e sub 20), contornato da circa 1.700 mq di terreno pertinenziale utilizzato a parco e giardino e non utilizzato per la produzione di derrate agricole salvo un piccolo orto per prodotti autoconsumati dalla propria famiglia.

2.1. Capitale fondiario

2.1.1. Terreni

Il Sig. Pegoraro Alex è il proprietario dei terreni citati, di origine alluvionale che presentano una tessitura di medio impasto dove le diverse frazioni della terra fine (sabbia, limo, argilla) sono presenti in proporzioni tali che le caratteristiche fisiche e fisico-chimiche di ciascuna, si completano vicendevolmente e con un buon "franco di coltivazione" ed una buona fertilità.

La viabilità presente ed i collegamenti con l'esterno sono in buono stato di manutenzione ed ordinari rispetto alle esigenze del fondo; la sistemazione superficiale dell'appezzamento consente il normale allontanamento delle acque meteoriche avviene con il recapito delle acque al competente Consorzio di Bonifica ed Irrigazione "Alta Pianura Veneta".

Il fondo rustico originario, oggi condotto direttamente dal proprietario si è progressivamente ridotto nel tempo, arrivando alla superficie minima indicata in circa 1700 mq (meno di mezzo campo vicentino).

2.1.2. Fabbricati

Nel terreno rurale di proprietà risulta presente un fabbricato ad uso residenziale e questo manufatto destinato ad annesso rustico (struttura agricola produttiva secondo la definizione della legislazione vigente) non più utilizzato ai fini agricolo-produttivi, per la superficie lorda di pavimento complessiva di 137,85 mq

2.2. Capitale agrario

L'azienda non svolge alcuna attività agricola e pertanto non possiede nessuna macchina ed attrezzatura.

2.3. Colture praticate

La superficie in proprietà non è coltivata dal punto di vista produttivo salvo una piccola porzione di orto familiare per l'autoconsumo

2.4. Allevamenti

Non è presente alcun tipo di allevamento, nemmeno a carattere familiare.

3. GESTIONE DELL'AZIENDA

Il nucleo familiare afferente al Sig. Pegoraro Alex ha necessariamente un'occupazione extra-agricola poiché la superficie agricola è talmente modesta che non consente nessun impiego diretto.

4. DESCRIZIONE DELLA RICHIESTA

Con la richiesta in oggetto si chiede la trasformazione di una porzione degli accessori rurali come precisamente descritti nelle tavole grafiche allegate del geom. Gianni Bertuzzo con le quali si evidenzia il cambio di destinazione d'uso dell'attuale locale magazzino-deposito prodotti, ad uso residenziale per la superficie lorda di 137,85 mq

5. CONCLUSIONI

Dal punto di vista agronomico ed ambientale si ritiene che la richiesta di modificare la destinazione d'uso di parte degli annessi rustici del Sig. Pegoraro, sia meritevoli di accoglimento in quanto:

- consente il completo recupero di un fabbricato rurale sovrabbondante e non più utilizzato in base alle necessità agricole attuali della proprietà;
- l'azienda agricola collegata ai fabbricati rurali esistenti è stata ridimensionata e ad oggi ridotta a soli 1.700 mq di terra
- il Sig. Pegoraro è proprietario ma ha una occupazione extra-agricola

Il fabbricato oggetto della richiesta ha accesso diretto dalla strada comunale di via Fontanelle ed all'interno della proprietà sono a disposizione superfici per il parcheggio, per il verde ed il verde attrezzato in funzione delle esigenze residenziali; nella zona sono inoltre presenti i principali sottoservizi quali: energia elettrica, telefono, acquedotto, servizio raccolta rifiuti, ecc.

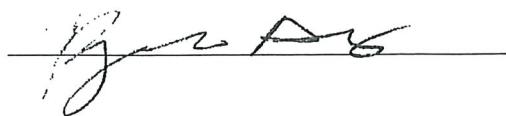
In base alla descrizione, alle analisi e alle considerazioni svolte, il manufatto ad uso annesso rustico risulta oggi non più funzionale alle esigenze del fondo rustico a cui era un tempo asservito e pertanto la proposta di cambiarne la destinazione d'uso, si ritiene meritevole di accoglimento.

Particolare cura dovrà essere posta nelle finiture del fabbricato in modo che sia in armonia con gli altri fabbricati presenti nella proprietà e l'area nella quale viene inserito; il nuovo fabbricato residenziale dovrà essere realizzato in ogni caso nel rispetto delle N.T.A. e del Regolamento Edilizio del Comune di Montegaldella.

Montegalda 12.05.2021

Dott. Agronomo Riccardo Lotto

Per presa visione
Pegoraro Alex



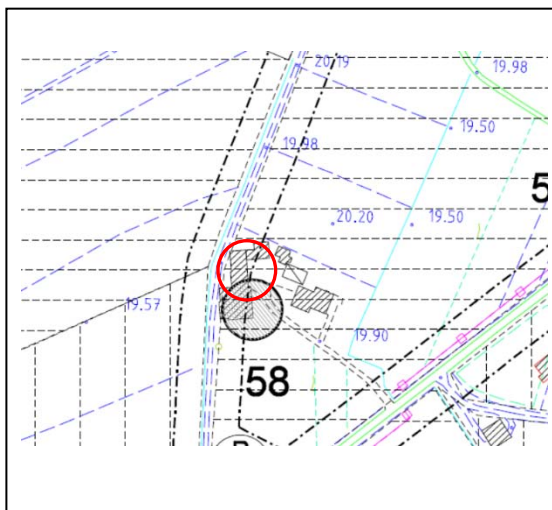


EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

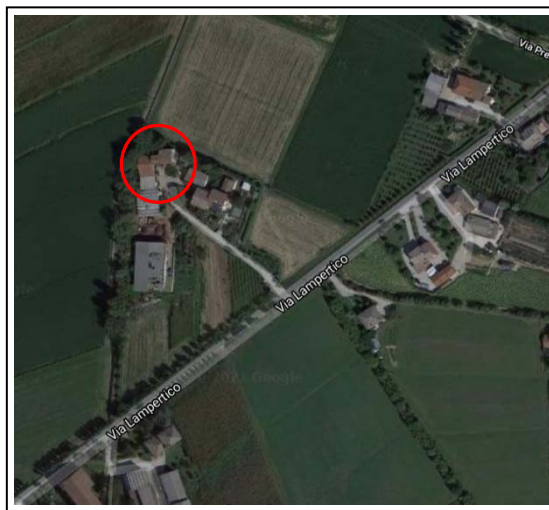
ANF n. 04_var2021 – (Rif. istanza: prot. n. 6576 del 01.12.2020)

1-Ubicazione fabbricato

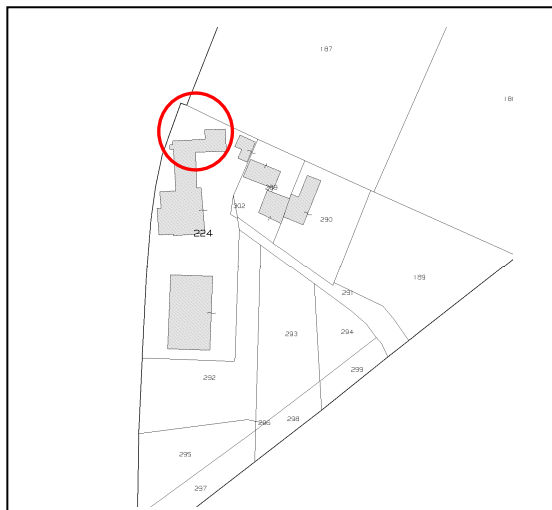
Indirizzo	Id. catastale (N.C.T.)	Id. urbanistico	Presenza vincoli	Proprietario
Via Lampertico - Montegaldella	Foglio 8, mappale 224, sub 11	Z.T.O. "E2-1 Agricola di primaria importanza per la funzione produttiva agricola"	SI "R2 – Fascia di rispetto stradale" Fabbricato rurale di valore scheda n. 58	Capparotto Antonio ed Agnese



Estratto P.R.G. vigente



Estratto ortofoto



Estratto mappa catastale



2- Documentazione fotografica



Foto 1

**3- Stato di fatto**

Dati planivolumetrici		Descrizione	Destinazione d'uso
Superficie lorda	410,40 m ²	Il fabbricato fa parte del complesso tutelato alla scheda n. 58 la quale cataloga il fabbricato relativamente alla porzione ad uso residenziale. Con concessione edilizia n. 446 del 03.02.1981 parte dell'edificio è stato autorizzato ad uso agricolo (annesso rustico)	P.T.: magazzino agricolo, cantina e ripostiglio.
Sup. pertinenza (catastale)	5.094 m ²		P.1°: magazzino agricolo.
Piani fuori terra	2		P. 2°: soffitta ad uso agricolo.
Piani interrati	0		
Stato conservazione	Mediocre		

4- Indicazioni di progetto

Parere urbanistico	
La struttura si presta, per dimensione ed altezze, ad essere trasformata ad uso abitativo (accessori e/o locali ad abitazione). Rif. normativo: art. 44, co. 5, L.R. 11/2004 e s.m.i.	
Dati di progetto	
Intervento ammesso	Ristrutturazione edilizia (art. 3, co. 1, lett. d) D.P.R. 380/2001)
Destinazione d'uso ammessa	Residenziale
Superficie coperta ammessa a cambio di destinazione d'uso	410,40 m ²
Unità abitative	n. 2
Prescrizioni	
▪ Tutti gli interventi devono comporsi armonicamente con il contesto dell'area in cui è inserito il fabbricato, secondo i caratteri tipologici delle forme tradizionali dell'edilizia rurale e progettati secondo tecniche e principi costruttivi sostenibili. ▪ Non si ammettono interventi di demolizione con ricostruzione dell'edificio esistente. ▪ A seguito della trasformazione dell'edificio, viene automaticamente a decadere la possibilità di costituire nuove strutture agricolo-produttive all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante (condizione da trascriversi nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente).	



- Non si ammette l'applicazione della L.R. 14/2019 .
- Intervento collegato con quanto disciplinato dalla scheda edificio tutelato n. 58.



**ALLEGATO: relazione/dichiarazione agronomica
attestazione della non funzionalità del fabbricato
/ annesso alla conduzione del fondo**

**PROVINCIA
VICENZA**

**COMUNE
MONTEGALDELLA**

**RELAZIONE
TECNICO – AGRONOMICA
INERENTE AD UNA
STRUTTURA AGRICOLA
PRODUTTIVA NON PIU’
FUNZIONALE AL FONDO
RUSTICO**

**Richiedenti e Proprietari:
CAPPAROTTO ANTONIO
CAPPAROTTO AGNESE
Via Fedele Lampertico 44
MONTEGALDELLA**

Dott. Agronomo Riccardo Lotto

**Al Sig. Sindaco e al Responsabile dell'Ufficio Tecnico
del Comune di Montegaldella**

Al Geom. Gianni Bertuzzo

OGGETTO: relazione tecnico-agronomica inerente alla richiesta di cambio di destinazione d'uso di una struttura agricola produttiva non più funzionale al fondo rustico collegato

1. PREMESSA

Il sottoscritto **Lotto Riccardo**, Agronomo Libero professionista con studio in Via Zocco 103 a Montegaldella (Vi), iscritto al n. 140 dell'Albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Vicenza, ha ricevuto l'incarico dai Sig.ri Capparotto Antonio, nato a Montegaldella il 18.01.1960 e ivi residente in Via Lampertico n. 44 e Capparotto Agnese nata a Montegaldella il 17.01.1960 e ivi residente in Via Lampertico n. 44 per redigere una relazione tecnico-agronomica finalizzata al cambio della destinazione di un fabbricato rurale da struttura agricola produttiva ad uso residenziale compatibile con il contesto rurale circostante; allo scopo ha richiesto la documentazione al Committente, per una maggiore conoscenza dei luoghi e per assumere le informazioni sull'attuale e definitivo assetto strutturale del fondo rustico.

La variazione richiesta è inerente ad un annesso rustico presente sul mappale 224 sub 11 del Foglio 8 del Comune di Montegaldella, di proprietà del Sig.ri Capparotto Antonio e Agnese. Dal punto di vista urbanistico il fabbricato oggetto della richiesta di cambio di destinazione d'uso risulta inserito in zona territoriale omogenea di tipo agricolo nel P.R.G.

La superficie lorda di pavimento complessiva dell'intero manufatto rurale esistente è pari a 410,40 mq, dislocata su tre piani di uguale superficie (136,80 mq); il manufatto è destinato attualmente a wc, cantina magazzino agricolo e soffitta in un unico corpo di fabbrica a disposizione dei richiedenti.

L'accesso carraio alla strada pubblica avviene direttamente da via Fedele Lampertico, dove sono presenti i principali servizi pubblici quali l'energia elettrica, acquedotto, oltre a quelli a domanda individuale; l'immobile si trova a circa 2.250 ml dal centro del capoluogo di Montegaldella.

RELAZIONE

2. DESCRIZIONE DEL FONDO

I Sig.ri Capparotto sono comproprietari dell'immobile oggetto di cambio di destinazione d'uso (mappale 224), contornato da circa 5.094 mq di terreno pertinenziale utilizzato a cortile, accesso, orto e giardino.

2.1. Capitale fondiario

2.1.1. Terreni

Il Sig. Capparotto Antonio con la Sig.ra Capparotto Maria sono soci dell'azienda agricola "Capparotto F.lli Società Agricola s.s." con Partita IVA 02383260243 ed iscrizione alla CCIAA con REA 255879 e conducono un'azienda agricola con terreni parte in proprietà e parte in affitto per una superficie complessiva di 17.74.04 ettari.

I terreni sono di origine alluvionale e presentano una tessitura di medio impasto dove le diverse frazioni della terra fine (sabbia, limo, argilla) sono presenti in proporzioni tali che le caratteristiche fisiche e fisico-chimiche di ciascuna, si completano vicendevolmente e con un buon "franco di coltivazione" ed una buona fertilità.

La viabilità presente ed i collegamenti con l'esterno sono in buono stato di manutenzione ed ordinari rispetto alle esigenze del fondo; la sistemazione superficiale dell'appezzamento consente il normale allontanamento delle acque meteoriche che avviene con il recapito delle acque al competente Consorzio di Bonifica ed Irrigazione "Alta Pianura Veneta".

L'originario ordinamento produttivo, che prevedeva un importante allevamento bovino e tutte le produzioni aziendali riutilizzate per l'alimentazione del proprio bestiame, in riduzione di manodopera familiare, nel tempo è stato ridimensionato con una diminuzione del numero degli animali e la vendita di parte delle produzioni aziendali sul mercato.

2.1.2. Fabbricati

Nel centro aziendale, oltre al fabbricato oggetto della presente richiesta della superficie lorda complessiva di 410,40 mq risultano presenti anche i seguenti fabbricati:

- fabbricato della superficie lorda di 163,00 mq dei quali 115,00 mq al piano terra e 48 al piano primo, ad uso portico / ricovero attrezzi, legnaia e stalla al piano terra e fienile al piano primo;
- fabbricato ad uso stalla con annessa tettoia ad uso ricovero prodotti aziendali della superficie lorda di pavimento complessiva di 185,00 mq;
- pollaio e ricovero attrezzi della superficie complessiva di 30,00 mq;

- fienile della superficie lorda di pavimento di 719,00 mq.

La superficie lorda di pavimento complessiva di tutti gli annessi rustici risulta pari a 1.507,40 mq.

La superficie che rimane a disposizione dell'azienda agricola, qualora accolta la domanda di cambio di destinazione, risulta comunque pari a 1.097,00 mq.

2.2. Capitale agrario

L'azienda per lo svolgimento dell'attività agricola dispone di un adeguato parco macchine ed attrezzi formato da: un trattore da 90 CV, uno da 145 CV, un aratro, un erpice, due rimorchi agricoli, un carica letame e uno spargiletame, una barra falciante, un voltaspargifieno e quant'altro necessario per la fienagione, oltre alle attrezzature minute per i piccoli interventi aziendali

2.3. Colture praticate

La superficie in conduzione è coltivata mais, frumento, foraggiere (medica e prato) oltre alle classiche superfici destinate alle colture per l'autoconsumo (orto, vigneto, frutteto) e le inevitabili tare di coltivazione.

Lungo i confini aziendali sono presenti alcune siepi che vengono regolarmente cedute per la produzione di legna per il riscaldamento domestico.

2.4. Allevamenti

Nell'azienda è presente un allevamento di vacche da latte; la composizione media della stalla è rappresentata da 20 vacche da latte, 20 capi da rimonta e 5 capi da carne per un totale di 45 capi mediamente presenti oltre ad alcuni animali di bassa corte per l'autoconsumo.

3. GESTIONE DELL'AZIENDA

Il Sig. Capparotto Antonio risulta pensionato e gli altri famigliari hanno un'occupazione part-time in agricoltura.

4. DESCRIZIONE DELLA RICHIESTA

Con la richiesta in oggetto si chiede la trasformazione di una porzione degli annessi rurali come precisamente descritti nelle tavole grafiche allegate con le quali si evidenzia il cambio di destinazione d'uso dell'attuale fabbricato su tre piani ad uso magazzino, cantina, e wc ad uso residenziale per la superficie lorda di 410,40 mq

I fabbricati ad uso annesso rustico che rimangono della superficie complessiva di 1.097,00 mq risultano invece necessari e sufficienti, come meglio evidenziato nel prossimo capitolo, per il ricovero delle macchine ed attrezzi aziendali, dei mezzi tecnici utilizzati, per l'allevamento degli animali e quant'altro necessario all'attuale assetto dell'azienda agricola; la produzione di cereali non necessari all'allevamento viene invece venduta direttamente sul campo se il mercato presenta prezzi interessanti oppure stoccata presso le strutture agro-industriali della zona in attesa della vendita futura.

4.1 Proporzionalità rispetto al fondo dei fabbricati che rimangono ad uso annesso rustico

In base alle caratteristiche aziendali le superfici ad annesso rustico che rimangono a disposizione dell'azienda agricola saranno così utilizzate:

- **deposito attrezzi minuti e mezzi tecnici**

Lo spazio dovrà ospitare le attrezzature necessarie ad un minimo di manutenzione al fondo rustico e per il deposito delle attrezzature minori quali: falce, badili, rastrelli, ecc. In questo locale vengono immagazzinati anche concimi, sementi, fitofarmaci ed altri mezzi tecnici necessari per le colture, prodotti che l'imprenditore acquista generalmente in un'unica soluzione ad inizio anno allo scopo di spuntare i prezzi migliori.

- **ricovero macchine attrezzi agricoli e officina manutenzioni**

La consistenza del parco macchine e attrezzi è stata descritta in precedenza, oltre allo spazio occupato dalle macchine ed attrezzi andrà aggiunto lo spazio occupato dall'officina aziendale (banco da lavoro attrezzato, trapano, saldatrice, ecc.) necessaria per la piccola manutenzione delle macchine aziendali oltre allo spazio occupato dai ricambi, dall'olio, dal grasso, dai filtri, ecc.

- **deposito di materiali vari**

Sono degli spazi dove vengono riposti tutti gli attrezzi che non sono più utilizzati, gli scarti parzialmente riutilizzabili, le attrezzature in disuso e/o poco utilizzate, pezzi di ricambio, il deposito di tavolame, paleria, teli in nailon, le casse per la raccolta dei prodotti, ecc.

- **fienile**

L'azienda in oggetto ha la necessità di immagazzinare la produzione di fieno di prato stabile e di medica stivate previa pressatura; oltre alla superficie strettamente necessaria dovrà essere aggiunta anche un'area per un'agevole movimentazione e quella necessaria per la separazione dagli altri prodotti aziendali.

- **deposito paglia**

L'azienda ha la necessità di immagazzinare la paglia di cereali aziendali ed utilizzata come lettiera per gli animali allevati; alla superficie strettamente necessaria dovrà essere aggiunta anche un'area per un'agevole movimentazione oltre quella necessaria per la separazione dagli altri prodotti.

- **stalla**

I capi allevati sono 20 vacche da latte con relativa rimonta e cinque capi da carne per un numero complessivo medio annuo di capi presenti in azienda pari a circa 45.

La superficie di allevamento è comprensiva di tutte le superfici necessarie quali corsie di foraggiamento e corsie di servizio sala deposito latte e lavaggio delle attrezzature usate per la mungitura, e quant'altro. La superficie di stalla a disposizione dell'impresa agricola è pienamente sufficiente per le proprie necessità.

- **area per la lavorazione dei cereali e deposito mangimi**

Questa superficie è destinata al deposito dei prodotti tipo: cereali, cereali sfarinati, nuclei proteici, mangimi, sali minerali, ecc., adeguatamente miscelati per ottenere il mangime aziendale

- **legnaia**

Questa superficie viene utilizzata per lo stoccaggio della legna da brucio dopo la sua riduzione in pezzi uniformi adatti all'uso domestico, proveniente sia dalle siepi aziendali, sia eventualmente acquistata sul mercato ed usata come riscaldamento della famiglia diretto coltivatrice.

- **pollaio**

Nel fabbricato esistente sono allevati animali di bassa corte ed utilizzati per l'autoconsumo.

La superficie rimanente ad annesso rustico, pari a 1097 mq, si ritiene proporzionale e sufficienti alle esigenze aziendali sopra descritte.

5. CONCLUSIONI

Dal punto di vista agronomico ed ambientale si ritiene che la richiesta di modificare la destinazione d'uso degli annessi rustici dei Sig.ri Capparotto, sia meritevole di accoglimento in quanto:

- consente il completo recupero di un fabbricato rurale sovrabbondante e non più utilizzato per le necessità agricole attuali della proprietà;

- in base all'attuale ordinamento produttivo, i fabbricati che rimangono ad uso annesso rustico risultano sufficienti per le attuali esigenze aziendali, come sopra riportato;
- il fabbricato oggetto della presente richiesta è tecnicamente inidoneo poiché non consente la accessibilità e la movimentazione meccanica interna dei materiali, come richiesto invece dalla moderna agricoltura
- la disposizione delle superfici su tre piani determina che gli ultimi due non risultano più funzionali ed inutilizzati per la difficoltà nel depositare e poi riprendere quanto può essere stoccato.
- viene riutilizzata a scopi residenziali una volumetria posta in un ambiente paesaggisticamente di pregio che in questo modo viene migliorato.
- il Sig. Capparotto Antonio è comproprietario ma pensionato.

Il fabbricato oggetto della richiesta ha accesso diretto dalla strada comunale di via Lampertico ed all'interno della proprietà sono a disposizione ampie superfici per il parcheggio, per il verde ed il verde attrezzato in funzione delle esigenze residenziali; nella zona sono inoltre presenti i principali sottoservizi quali: energia elettrica, telefono, acquedotto, servizio raccolta rifiuti, ecc.

In base alla descrizione, alle analisi e alle considerazioni svolte, il fabbricato ad uso annesso rustico risulta oggi non più funzionale alle esigenze del fondo rustico a cui era un tempo asservito e pertanto la proposta di cambiarne la destinazione d'uso, si ritiene meritevole di accoglimento.

La tipologia e le finiture del fabbricato oggetto di cambio di destinazione sono già in armonia con gli altri fabbricati rurali presenti nella zona e nell'area dove è inserito; il fabbricato residenziale post autorizzazione comunale dovrà comunque presentare le caratteristiche in rispetto delle N.T.A. e del Regolamento Edilizio del Comune di Montegaldella.

Montegalda 14.06.2021

Dott. Agronomo Riccardo Lotto

Per presa visione

Capparotto Antonio

Capparotto Agnese

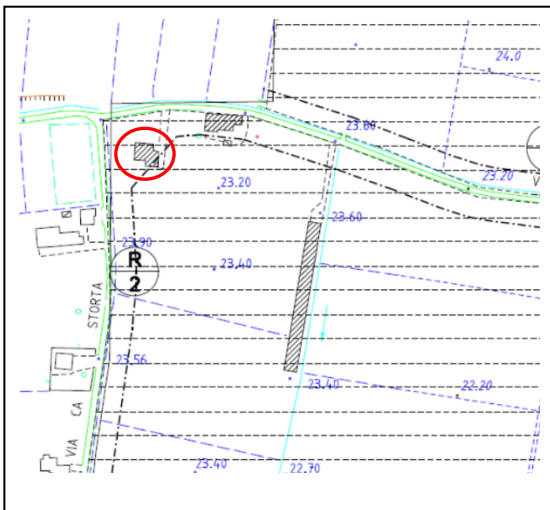


EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

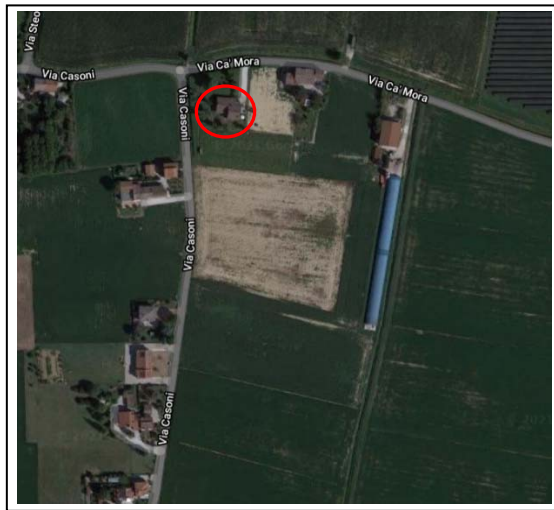
ANF n. 05_var2021 – (Rif. istanza: prot. n. 6701 del 14.12.2020)

1-Ubicazione fabbricato

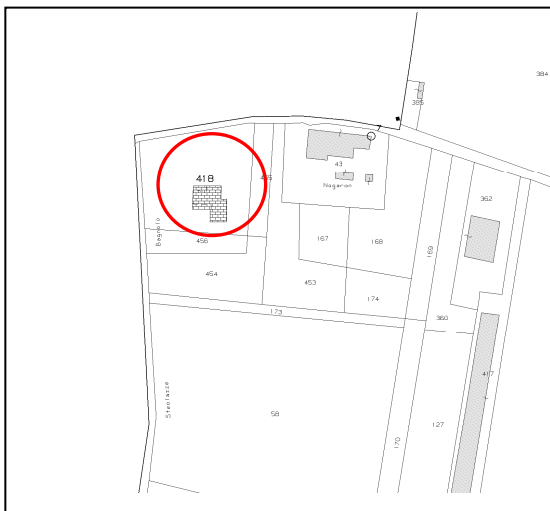
Indirizzo	Id. catastale (N.C.T.)	Id. urbanistico	Presenza vincoli	Proprietario
Via Ca' Mora n. 17 - Montegaldella	Foglio 2, mappale 418, sub. 2 e 3	Z.T.O. "E2-1 Agricola di primaria importanza per la funzione produttiva agricola"	SI "R2 – Fascia di rispetto stradale"	Stocchero Enrico



Estratto P.R.G. vigente



Estratto ortofoto



Estratto mappa catastale



2- Documentazione fotografica



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

**3- Stato di fatto**

Dati planivolumetrici		Descrizione	Destinazione d'uso
Superficie lorda	272 m ²	Trattasi di fabbricato di n. 2 piani fuori terra e n. 1 seminterrato (oggetto di richiesta di trasformazione): tale porzione è a destinazione agricola mentre i piani fuori terra sono a destinazione residenziale. La trasformazione del piano seminterrato, tramite cambio d'uso, consente di unificare la destinazione residenziale dell'unità abitativa esistente.	P.S1: ricovero attrezzi, ripostiglio e cantina.
Sup. pertinenza (catastale)	3.500 m ²		
Piani fuori terra	2		
Piani interrati	1 (seminterrato)		
Stato conservazione	Buono		

4- Indicazioni di progetto

Parere urbanistico	
La struttura si presta, per dimensione ed altezze, ad essere trasformata ad uso abitativo (accessori e/o locali ad abitazione). Rif. normativo: art. 44, co. 5, L.R. 11/2004 e s.m.i.	
Dati di progetto	
Intervento ammesso	Ristrutturazione edilizia (art. 3, co. 1, lett. d) D.P.R. 380/2001)
Destinazione d'uso ammessa	Residenziale
Superficie coperta ammessa a cambio di destinazione d'uso	272 m ²
Unità abitative	n. 1 (da considerare insieme a quella esistente)
Prescrizioni	
▪ Tutti gli interventi devono comporsi armonicamente con il contesto dell'area in cui è inserito il fabbricato, secondo i caratteri tipologici delle forme tradizionali dell'edilizia rurale e progettati secondo tecniche e principi costruttivi sostenibili. ▪ Non si ammettono interventi di demolizione con ricostruzione dell'edificio	



esistente.

- A seguito della trasformazione dell'edificio, viene automaticamente a decadere la possibilità di costituire nuove strutture agricolo-produttive all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante (condizione da trascriversi nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente);
- Non si ammette l'applicazione della L.R. 14/2019.



**ALLEGATO: relazione/dichiarazione agronomica
attestazione della non funzionalità del fabbricato
/ annesso alla conduzione del fondo**

STUDIO TECNICO AGRARIO POVOLO

Per. Agr. Povoło Guido
Contrà dei Torretti 67 - 36100 VICENZA
tel. 3356607448
pec: guido.povoło@peritiagrari.pro



RELAZIONE TECNICO - AGRONOMICA

OGGETTO: valutazione funzionalità struttura agricolo produttiva

COMMITTENTE: Stocchero Enrico

COMUNE DI: MONTEGALDELLA

PROVINCIA DI: VICENZA



Il Sig. Stocchero Enrico ha conferito allo scrivente Povolo 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 ai fini della verifica sulla funzionalità di una porzione di edificio oggi classificata struttura agricolo produttiva.

PREMESSA

Il sottoscritto redige la presente esclusivamente in funzione di quanto contenuto nelle dichiarazioni verbali rilasciate da parte della Committenza e da quanto acquisito dalla consultazione della documentazione resa disponibile.

La presente ha come scopo la verifica della sussistenza del requisito di funzionalità della porzione di edificio, in relazione alla destinazione ed al collegamento con l'attività agricola.

INDICE:

1. DESCRIZIONE

- a) Note generali e cenni storici**
- b) Descrizione catastale**
- c) Terreni e prodotti**
- d) Parco mezzi ed attrezzi agricoli**
- e) Acquisti ed integrazioni**
- f) Fabbricati esistenti**
- g) Titolarità**

2. MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA

3. CONCLUSIONI

1. DESCRIZIONE

a) Note generali:

Il Sig. Stocchero è comproprietario, per quote diverse, di un'area agricola con sovrastante edifici posta in zona agricola del Comune di Montegaldella, in Via Cà Mora, ubicato a circa 4 Km in direzione Ovest rispetto al centro del paese. I terreni, estesi complessivi e catastali 4.636 mq, sono ricompresi in due corpi, posti a breve distanza tra loro, in zona pianeggiante ad una quota di circa 23 m slm.

L'ambito in cui si inserisce il compendio è aperto, in area caratterizzata da coltivi dalla forma regolare, perlopiù a seminativo. La zona presenta una rete viaria che collega le varie contrade e località con i centri maggiori (Montegalda e Longare); l'edificazione è rada e perlopiù è posta in prossimità delle strade pubbliche.

Oltre a quanto testé riportato, il Committente è proprietario, per la quota indivisa di 1/6, di altri immobili, rappresentati da terreni e due fabbricati che, posti nelle immediate vicinanze del compendio oggetto della presente, derivano, così come i terreni di proprietà esclusiva, da denuncia di successione del 28/05/1998 in morte del Sig. Stocchero Giuliano.

Il Sig. Stocchero non svolge attività agricola, in quanto la sua occupazione risiede nel terziario.

b) Descrizione catastale

L'edificio oggetto di richiesta, ricade catastalmente sul mappale 418 del fo. 2 di Montegaldella, ed è individuato da 2 unità immobiliari, rispettivamente da un deposito (Cat. C/2) e da un'abitazione (di Cat. A/2), mentre i terreni sono descritti rispettivamente dal Mappale 455 - seminativo di classe 1 di mq 830, dal mappale 127 – seminativo di classe 1 di mq 2.655, dal Mappale 360 – seminativo di classe 1 di 1.151 mq.

Integrano il compendio due edifici di categoria D/10, rispettivamente ricadenti sui Mappali 362 e 417.

Per quanto attiene alle quote di spettanza, il Committente è intestatario per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ sui beni di cui ai Mappali 418 e 455, mentre sui restanti la quota è pari ad $\frac{1}{6}$.

c) Terreni e prodotti

I terreni, nel loro complesso sono costituiti, come accennato in precedenza, da due distinti corpi, caratterizzati da elementi comuni (modesta estensione, confinanza con edifici); per quanto attiene alla destinazione ed all'investitura, mentre i Mappali 418 e 455, sono interessati, direttamente od indirettamente, dall'edificazione, i beni di cui detiene la quota indivisa di 1/6 sono condotti dalla Sig.ra Preato Antonia, madre del Committente, imprenditore agricolo.

Nell'attuale annata agraria, i terreni (Mappali 127 e 360) sono investiti a grano tenero, mentre il fabbricato di cui al Mappale 417 costituisce un allevamento di tacchini, gestito con contratto di soccida; l'edificio ricadente sul Mappale 362 ha destinazione di ricovero mezzi ed attrezzi agricoli e deposito prodotti.

d) Parco macchine ed attrezzi agricoli

Il Committente non dispone di alcun elemento riferito al settore primario (mezzi, attrezzi), in quanto la superficie che detiene in via esclusiva è interessata da edificazione, mentre gli altri beni agricoli (di cui detiene la quota indivisa di 1/6) sono devoluti alla madre.

e) Acquisti ed integrazioni

Alla luce di quanto riportato nei passaggi precedenti (devoluzione a terzi delle superfici coltivate e degli edifici strumentali), il Committente non acquista alcun quantitativo di materiali e sostanze, al fine di reintegrare la fertilità del terreno (concimi), o di provvedere alla sostituzione delle rotture o delle consumazioni (pali, tiranti, sostegni, reti), nonché di quanto dedicato al controllo delle infestanti e degli attacchi parassitari (sostanze fitoiatriche).

f) Fabbricati esistenti

Il Sig. Stocchero è proprietario, seppur per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$, dell'edificio oggetto della presente che, identificato da porzione di costruzione di forma regolare, è stata assentita con concessione edilizia del 1986, il cui progetto prevedeva la realizzazione di un annesso rustico al piano seminterrato della superficie lorda di 202,32 mq, con utilizzo specifico di ricovero mezzi ed attrezzi agricoli e cantina.

L'unità immobiliare è posta sottostante ad entità residenziale unifamiliare, con la stessa titolarità.

g) **Titolarità**

L'unità immobiliare oggetto della presente è di proprietà del Sig. Stocchero Enrico, residente ad Montegaldella in Via Cà Mora, per la quota indivisa di 1/2; le restanti quote sono intestate rispettivamente per ½ della nuda proprietà, alla Sig.ra Stocchero Eleonora, mentre l'usufrutto vitalizio, per la quota di 1/2 , alla Sig.ra Preato Antonia.

L'assetto testé descritto deriva dall'atto notarile di donazione n. 68.827 di Rep. Dr. Di Marco Gianfranco, in data 10/10/2019.

La proprietà indivisa per la quota di 1/6 degli altri beni, deriva da denuncia di successione di Stocchero Giuliano apertasi in data 28/05/1998.

-----OoO-----

2. **MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA**

Il Committente non si occupa di attività agricola, e non se ne è mai occupato in senso principale, essendo impiegato nel settore manifatturiero.

I terreni di proprietà (seppur nella diversità delle quote), così come citato in precedenza, non concorrono a configurare un'entità minima di coltivazione, così come considerato dalla Regione Veneto – Sportello Unico Agricolo c/o AVEPA, in quanto inferiore a 5.000 mq di estensione, soglia minima che non si raggiungerebbe nemmeno considerando la quota di spettanza (1/6) sugli altri terreni condotti dalla Sig.ra Preato Antonia.

Appare quindi evidente come ricorrano i presupposti per cui la porzione di edificio oggetto della presenta, possa essere decretato non più funzionale all'attività agricola, alla luce dell'assenza di requisiti soggettivi (assenza di azienda agricola, titolarità e/o utilizzo non in capo ad un imprenditore agricolo) ed oggettivi (assenza del fondo rustico inteso come unità colturale minima, assenza di mezzi ed attrezzi agricoli, investitura non ai fini agricoli), elementi tutti che concorrono alla determinazione del fatto che l'edificio oggetto della presente ha perso, o non mai detenuto, i requisiti di connessione e relazione funzionale con il settore primario.

3. **CONCLUSIONI**

Il Committente non si occupa di attività agricola; il fondo di cui detiene delle quote indivise, essendo caratterizzato da un'estensione ridotta, non è riconoscibile come unità minima colturale (inferiore ai 5.000 mq) e non è utilizzato a scopi produttivi.

La porzione di edificio oggetto di richiesta è stato autorizzato in applicazione della L.R. 24/1985, quindi sulla scorta delle esigenze di superfici coperte funzionali e strumentali allo svolgimento dell'attività agricola, in riferimento alla composizione aziendale dell'epoca.

Dalla descrizione e dai cenni storici riportati, si desume come, repentinamente, e si può azzardare, definitivamente, l'organizzazione produttiva generale del fondo rustico originario, sia radicalmente mutata, semplificando l'ordinamento produttivo e riducendo drasticamente la superficie coltivata, sino a giungere ad un'estensione modesta.

Proprio in virtù di tali accadimenti, l'attività agricola del fondo originario si è talmente ridimensionata da non costituire più una garanzia al sostentamento di una famiglia coltivatrice, cosicché il Sig. Stocchero ha dovuto impiegarsi in settore diverso dal primario.

Tale ultimo aspetto citato, congiuntamente alle evoluzioni del mercato generale dei prodotti agricoli e dell'aumento dei costi diretti ed indiretti per il conseguimento degli stessi, portano a definire come l'edificio oggetto della presente non detenga un legame funzionale e la connessione con il mondo agricolo.

Vicenza, 22 Giugno 2021

Per. Agr. Povolo Guido

A blue circular stamp from the "Consorzio Agrario e dei Periti Agrari Laureati" of the "Provincia di Vicenza". The stamp contains the text "POVOLO GUIDO" and "ISCRIZIONE". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

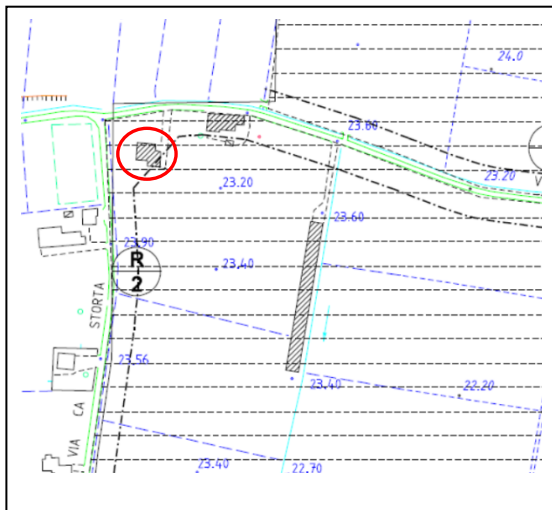


EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

ANF n. 06_var2021 – (Rif. istanza: prot. n. 6702 del 14.12.2020)

1-Ubicazione fabbricato

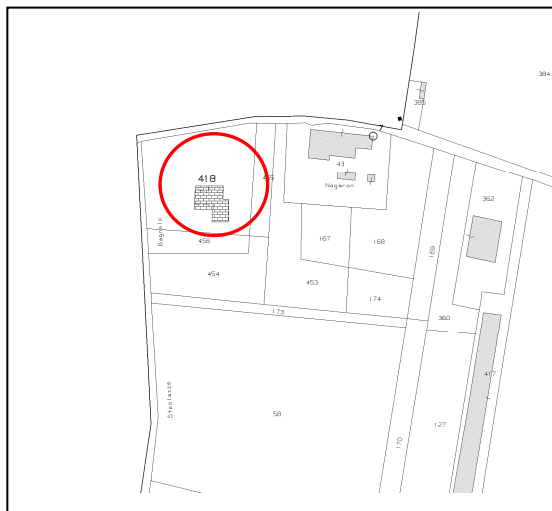
Indirizzo	Id. catastale (N.C.T.)	Id. urbanistico	Presenza vincoli	Proprietario
Via Ca' Mora n. 17 - Montegaldella	Foglio 2, mappali 167 e 453	Z.T.O. "E2-1 Agricola di primaria importanza per la funzione produttiva agricola"	SI "R2 – Fascia di rispetto stradale"	Stocchero Simone



Estratto P.R.G. vigente



Estratto ortofoto



Estratto mappa catastale



2- Documentazione fotografica



Foto 1

Foto 2



Foto 2

**3- Stato di fatto**

Dati planivolumetrici		Descrizione	Destinazione d'uso
Superficie lorda	272 m ²	Trattasi di fabbricato di n. 2 piani fuori terra autorizzato con P. di C. n. 2160/17 del 24.02.2018 i cui lavori sono iniziati in data 20.02.2019, terminati recentemente. Il fabbricato è stato realizzato in laterizio con tetto in legno e copertura in tegole simil coppo e si trova allo stato grezzo.	P.T. e P.I.: deposito attrezzi agricoli.
Sup. pertinenza (catastale)	2.396 m ²		
Piani fuori terra	2		
Piani interrati	0		
Stato conservazione	Buono		

4- Indicazioni di progetto

Parere urbanistico	
La struttura si presta, per dimensione ed altezze, ad essere trasformata ad uso abitativo (accessori e/o locali ad abitazione). Rif. normativo: art. 44, co. 5, L.R. 11/2004 e s.m.i.	
Dati di progetto	
Intervento ammesso	Ristrutturazione edilizia (art. 3, co. 1, lett. d) D.P.R. 380/2001)
Destinazione d'uso ammessa	Residenziale
Superficie coperta ammessa a cambio di destinazione d'uso	272 m ²
Unità abitative	n. 1
Prescrizioni	
- Tutti gli interventi devono comporsi armonicamente con il contesto dell'area in cui è inserito il fabbricato, secondo i caratteri tipologici delle forme tradizionali dell'edilizia rurale e progettati secondo tecniche e principi costruttivi sostenibili. - A seguito della trasformazione dell'edificio, viene automaticamente a decadere la possibilità di costituire nuove strutture agricolo-produttive all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante (condizione da trasciversi nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente);	



- non si ammette l'applicazione della L.R. 14/2019;
- è necessario presentare la comunicazione di fine lavori prima della presentazione del titolo abilitativo per il cambio d'uso.



**ALLEGATO: relazione/dichiarazione agronomica
attestazione della non funzionalità del fabbricato
/ annesso alla conduzione del fondo**

STUDIO TECNICO AGRARIO POVOLO

Per. Agr. Povoło Guido
Contrà dei Torretti 67 - 36100 VICENZA
tel. 3356607448
pec: guido.povoło@peritiagrari.pro



RELAZIONE TECNICO - AGRONOMICA

OGGETTO: valutazione funzionalità struttura agricolo produttiva

COMMITTENTE: Stocchero Simone

COMUNE DI: MONTEGALDELLA

PROVINCIA DI: VICENZA



Il Sig. Stocchero Simone ha conferito allo scrivente Povolo 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 ai fini della verifica sulla funzionalità di un edificio di sua proprietà, oggi classificato struttura agricolo produttiva.

PREMESSA

Il sottoscritto redige la presente esclusivamente in funzione di quanto contenuto nelle dichiarazioni verbali rilasciate da parte della Committenza e da quanto acquisito dalla consultazione della documentazione resa disponibile.

La presente ha come scopo la verifica della sussistenza del requisito di funzionalità dell'edificio, in relazione alla destinazione ed al collegamento con l'attività agricola.

INDICE:

1. DESCRIZIONE

- a) Note generali e cenni storici**
- b) Descrizione catastale**
- c) Terreni e prodotti**
- d) Parco mezzi ed attrezzi agricoli**
- e) Acquisti ed integrazioni**
- f) Fabbricati esistenti**
- g) Titolarità**

2. MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA

3. CONCLUSIONI

1. DESCRIZIONE

a) Note generali

Il Sig. Stocchero è proprietario di un'area agricola con sovrastante edificio (in corso di costruzione) posto in zona agricola del Comune di Montegaldella, in Via Cà Mora, ubicato a circa 4 Km in direzione Ovest rispetto al centro del paese. I terreni, estesi complessivi e catastali 2.396 mq, sono ricompresi in un unico corpo, posti in zona pianeggiante ad una quota di circa 23 m slm.

L'ambito in cui si inserisce il compendio è aperto, in area caratterizzata da coltivi dalla forma regolare, perlopiù a seminativo. La zona presenta una rete viaria che collega le varie contrade e località con i centri maggiori (Montegalda e Longare); l'edificazione è rada e perlopiù è posta in prossimità delle strade pubbliche.

Oltre a quanto testé riportato, il Committente è proprietario, per la quota indivisa di 1/6, di altri immobili, rappresentati da terreni e due fabbricati che, posti nelle immediate vicinanze del compendio oggetto della presente, derivano, così come i terreni di proprietà esclusiva, da denuncia di successione del 28/05/1998 in morte del Sig. Stocchero Giuliano.

Il Sig. Stocchero non svolge attività agricola, in quanto la sua occupazione risiede nel terziario.

b) Descrizione catastale

L'edificio oggetto di richiesta, attualmente in corso di costruzione, ricade catastalmente sui mappali 167 e 453 del fo. 2 di Montegaldella, i quali sono descritti rispettivamente da un seminativo di classe 2 di mq 716 il primo, e da un seminativo arborato di classe 1 di mq 1680, il secondo.

Gli altri beni, dei quali il Committente detiene la quota indivisa di 1/6, sono identificati dai Mappali 127 (seminativo di mq 2655) e 360 (seminativo di mq 1151).

I fabbricati ricadono rispettivamente sui Mappali 362 e 417, ed hanno entrambi categoria D/10 (edifici strumentali all'attività agricola).

c) Terreni e prodotti

I terreni, nel loro complesso (in proprietà esclusiva ed in comproprietà) sono costituiti, come accennato in precedenza, da due distinti corpi, caratterizzati da elementi comuni (modesta estensione, confinanza con edifici); per quanto attiene alla destinazione ed all'investitura, mentre i Mappali 167 e 453, sono interessati dalla edificazione, i beni di cui detiene la quota indivisa di 1/6 sono condotti dalla Sig.ra Preato Antonia, madre del Committente, imprenditore agricolo.

Nell'attuale annata agraria, i terreni (Mappali 127 e 360) sono investiti a grano tenero, mentre il fabbricato di cui al Mappale 417 costituisce un allevamento di tacchini, gestito con contratto di soccida; l'edificio ricadente sul Mappale 362 ha destinazione di ricovero mezzi ed attrezzi agricoli e deposito prodotti.

d) Parco macchine ed attrezzi agricoli

Il Committente non dispone di alcun elemento riferito al settore primario (mezzi, attrezzi), in quanto la superficie che detiene in via esclusiva è interessata da edificazione, mentre gli altri beni agricoli (di cui detiene la quota indivisa di 1/6) sono devoluti alla madre.

e) Acquisti ed integrazioni

Alla luce di quanto riportato nei passaggi precedenti (devoluzione a terzi delle superfici coltivate e degli edifici strumentali), il Committente non acquista alcun quantitativo di materiali e sostanze, al fine di reintegrare la fertilità del terreno (concimi), o di provvedere alla sostituzione delle rotture o delle consumazioni (pali, tiranti, sostegni, reti), nonché di quanto dedicato al controllo delle infestanti e degli attacchi parassitari (sostanze fitoiatriche).

f) Fabbricati esistenti

Il Sig. Stocchero è proprietario esclusivo dell'edificio oggetto della presente che, identificato da una costruzione (in corso di realizzazione) di forma regolare, è stata assentita con Permesso di Costruire n. 2160/17 del 24/02/2018, il cui progetto prevede la realizzazione di un annesso rustico della superficie lorda di 271,73 mq, sviluppata su due piani fuori terra, ed in parte costituita da portico.

L'immobile è affiancato, sul lato Ovest, ad altro edificio.

g) **Titolarità**

Il fabbricato oggetto della presente è di piena ed esclusiva proprietà del Sig. Stocchero Simone, residente ad Montegaldella in Via Cà Mora, e ne dispone liberamente; lo stesso è proprietario del bene sulla scorta dell'atto notarile di divisione a stralcio n. 68.827 di Rep. Dr. Di Marco Gianfranco, in data 10/10/2019.

La proprietà indivisa per la quota di 1/6 degli altri beni, deriva da denuncia di successione di Stocchero Giuliano apertasi in data 28/05/1998.

-----OoO-----

2. **MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA**

Il Committente non si occupa di attività agricola, e non se ne è mai occupato in senso principale, essendo impiegato nel settore terziario.

I terreni di proprietà esclusiva, così come citato in precedenza, non concorrono a configurare un'entità minima di coltivazione, così come considerato dalla Regione Veneto – Sportello Unico Agricolo c/o AVEPA, in quanto inferiore a 5.000 mq di estensione, soglia minima che non si raggiungerebbe nemmeno considerando la quota di spettanza (1/6) sugli altri terreni condotti dalla Sig.ra Preato Antonia.

Appare quindi evidente come ricorrano i presupposti per cui l'edificio oggetto della presenta, possa essere decretato non più funzionale all'attività agricola, alla luce dell'assenza di requisiti soggettivi (assenza di azienda agricola, titolarità e/o utilizzo non in capo ad un imprenditore agricolo) ed oggettivi (assenza del fondo rustico inteso come unità colturale minima, assenza di mezzi ed attrezzi agricoli, investitura non ai fini agricoli), elementi tutti che concorrono alla determinazione del fatto che l'edificio oggetto della presente ha perso, o non mai detenuto, i requisiti di connessione e relazione funzionale con il settore primario.

-----OoO-----

3. **CONCLUSIONI**

Il Committente non si occupa di attività agricola; il fondo di sua proprietà, essendo caratterizzato da un'estensione ridotta, non è riconoscibile come unità minima colturale (inferiore ai 5.000 mq) e non è utilizzato a scopi produttivi.

L'edificio oggetto di richiesta è stato autorizzato in applicazione di norme vigenti all'epoca della presentazione del progetto (2017), che consentivano l'ampliamento delle strutture agricole produttive esistenti, senza necessariamente provvedere alla dimostrazione delle necessità effettive in materia di soddisfacimento dei fabbisogni aziendali.

Dalla descrizione e dai cenni storici riportati, si desume come, repentinamente, e si può azzardare, definitivamente, l'organizzazione produttiva generale del fondo rustico originario, sia radicalmente mutata, semplificando l'ordinamento produttivo e riducendo drasticamente la superficie coltivata, sino a giungere ad un'estensione modesta.

Proprio in virtù di tali accadimenti, l'attività agricola del fondo originario si è talmente ridimensionata da non costituire più una garanzia al sostentamento di una famiglia coltivatrice, cosicché il Sig. Stocchero ha dovuto impiegarsi in settore diverso dal primario.

Tale ultimo aspetto citato, congiuntamente alle evoluzioni del mercato generale dei prodotti agricoli e dell'aumento dei costi diretti ed indiretti per il conseguimento degli stessi, portano a definire come l'edificio oggetto della presente non detenga un legame funzionale e la connessione con il mondo agricolo.

Vicenza, 21 Giugno 2021

Per. Agr. Povolo Guido

A circular blue ink stamp is positioned over a handwritten signature. The stamp contains the text "PERITI AGRARI E DEI PERITI AGRARI LAUREATI" around the top edge, "POVOLO GUIDO" in the center, "ISCRIZIONE" below the name, and "1700 - PROVINCIA DI VICENZA" around the bottom edge. The signature, written in black ink, appears to be "Guido Povolo" and is written over the stamp.

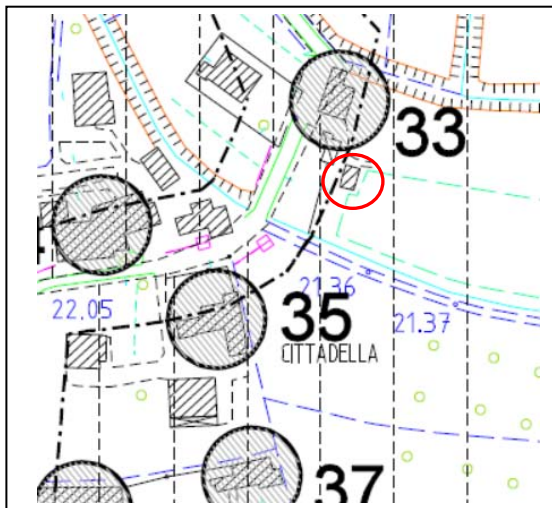


EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

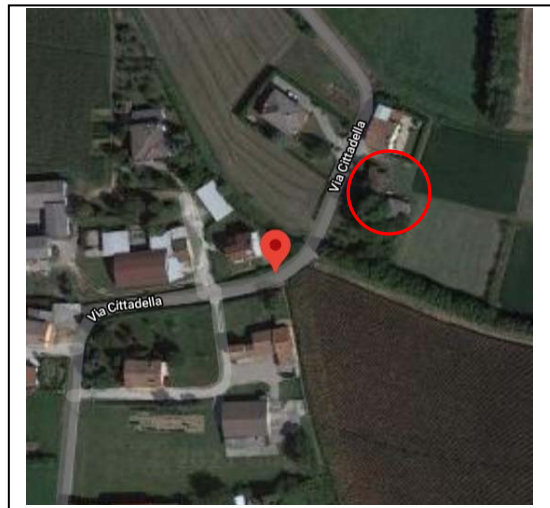
ANF n. 07_var2021 – (Rif. istanza: prot. n. 6703 del 14.12.2020)

1-Ubicazione fabbricato

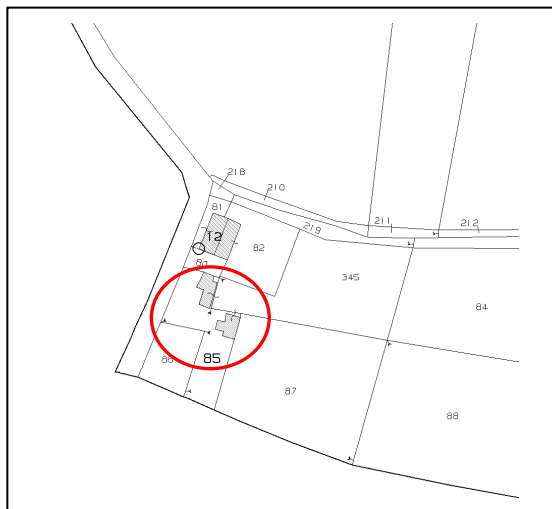
Indirizzo	Id. catastale (N.C.T.)	Id. urbanistico	Presenza vincoli	Proprietario
Via Cittadella - Montegaldella	Foglio 6, mappale 85,	Z.T.O. "E2-2 Agricola di limitata importanza per la funzione produttiva agricola"	NO	Bezze Giuseppe



Estratto P.R.G. vigente



Estratto ortofoto



Estratto mappa catastale



2- Documentazione fotografica



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

**3- Stato di fatto**

Dati planivolumetrici		Descrizione	Destinazione d'uso
Superficie lorda	185 m ²	Trattasi di due manufatti staccati, strutture precarie realizzate in lamiera e pannelli di legno, oltre ad una parte in muratura. I manufatti sono stati legittimati con Concessione Edilizia in sanatoria n. 36 del 26.01.1994.	P.T.: fienile e ripostiglio
Sup. pertinenza	640 m ²		
Piani fuori terra	1		
Piani interrati	0		
Stato conservazione	Mediocre		

4- Indicazioni di progetto

Parere urbanistico	
La struttura si presta, per dimensione ed altezze, ad essere trasformata ad uso abitativo (accessori e/o locali ad abitazione).	
Rif. normativo: art. 44, co. 5, L.R. 11/2004 e s.m.i. – art. 5, co. 1, lett. b) L.R. 14/2017	
Dati di progetto	
Intervento ammesso	Ristrutturazione edilizia (art. 3, co. 1, lett. d) D.P.R. 380/2001)
Destinazione d'uso ammessa	Residenziale
Superficie coperta ammessa a cambio di destinazione d'uso	185 m ²
Unità abitative	n. 1
Prescrizioni	
▪ Tutti gli interventi devono comporsi armonicamente con il contesto dell'area in cui è inserito il fabbricato, secondo i caratteri tipologici delle forme tradizionali dell'edilizia rurale e progettati secondo tecniche e principi costruttivi sostenibili. ▪ Si ammette la demolizione dei manufatti esistenti e la ricostruzione con accorpamento degli stessi, senza aumento di superficie lorda e volumi rispetto all'esistente. ▪ A seguito della trasformazione dell'edificio, viene automaticamente a decadere la possibilità di costituire nuove strutture agricolo-produttive all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante (condizione da trascriversi nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente).	



**ALLEGATO: relazione/dichiarazione agronomica
attestazione della non funzionalità del fabbricato
/ annesso alla conduzione del fondo**

STUDIO TECNICO AGRARIO POVOLO

Per. Agr. Povoło Guido
Contrà dei Torretti 67 - 36100 VICENZA
tel. 3356607448
pec: guido.povoło@peritiagrari.pro



RELAZIONE TECNICO - AGRONOMICA

OGGETTO: valutazione funzionalità struttura agricolo produttiva

COMMITTENTE: Bezze Giuseppe

COMUNE DI: MONTEGALDELLA

PROVINCIA DI: VICENZA



Il Sig. Bezze Giuseppe ha conferito allo scrivente Povolo 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 ai fini della verifica sulla funzionalità di una porzione di edificio oggi classificata struttura agricolo produttiva.

PREMESSA

Il sottoscritto redige la presente esclusivamente in funzione di quanto contenuto nelle dichiarazioni verbali rilasciate da parte della Committenza e da quanto acquisito dalla consultazione della documentazione resa disponibile.

La presente ha come scopo la verifica della sussistenza del requisito di funzionalità della porzione di edificio, in relazione alla destinazione ed al collegamento con l'attività agricola.

INDICE:

1. DESCRIZIONE

- a) Note generali e cenni storici**
- b) Descrizione catastale**
- c) Terreni e prodotti**
- d) Parco mezzi ed attrezzi agricoli**
- e) Acquisti ed integrazioni**
- f) Fabbricati esistenti**
- g) Titolarità**

2. MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA

3. CONCLUSIONI

1. DESCRIZIONE

a) Note generali

Il Sig. Bezze è comproprietario, per titoli diversi, di terreni ed edifici posti in zona agricola del Comune di Montegaldella, in Via Cittadella, ubicato a circa 1,4 Km in direzione Ovest rispetto al centro del paese. I terreni, estesi complessivi e catastali 31.154 mq, sono ricompresi in quattro corpi, posti a breve distanza tra loro, in zona pianeggiante ad una quota di circa 23 m s.l.m., separati da strade pubbliche.

L'ambito in cui si inserisce il compendio è aperto, in area caratterizzata da coltivi dalla forma regolare, perlopiù a seminativo. La zona presenta una rete viaria che collega le varie contrade e località con i centri maggiori (Montegaldella e Longare); l'edificazione è rada, raramente composta in aggregati di chiara origine rurale, e perlopiù è posta in prossimità delle strade pubbliche.

Il Sig. Bezze non svolge attività agricola, in quanto la sua occupazione risiede nel terziario (servizi alla persona) come lavoratore autonomo.

b) Descrizione catastale

Quanto oggetto di richiesta, ricade catastalmente sul mappale 85 del fo. 6 di Montegaldella, ed è individuato da un'unità immobiliare composta da due corpi, censita come deposito (Cat. C/2) di classe 2 e consistenza catastale di 173 mq.

I terreni sono descritti rispettivamente dai Mappali 61, 86 e 91 del foglio 5, per totali 11.820 mq, dai Mappali 84 e 86 del foglio 6 estesi 4.087 mq e dai Mappali 153, 154 e 158 del foglio 8, che assommano a 15.247 mq.

Integrano il compendio i seguenti edifici: posti in Via Cittadella

- abitazione di cui al foglio 6 – Mappale 80 sub. 2 graffiato al 81
- abitazione di cui al foglio 8 - Mappale 149 sub. 2
- abitazione di cui al foglio 8 – Mappale 149 sub. 3
- autorimessa di cui al foglio 8 – Mappale 149 sub. 4

c) Terreni e prodotti

I terreni, nel loro complesso sono costituiti, come accennato in precedenza, da quattro distinti corpi, caratterizzati da forma irregolare e confinanza con strade pubbliche; gli stessi sono concessi in coltivazione a terzi e sono investiti ad erba medica, il cui prodotto viene prelevato dal coltivatore.

d) Parco macchine ed attrezzi agricoli

Il Committente non dispone di alcun elemento riferito al settore primario (mezzi, attrezzi), fatta eccezione per una motofalciatrice, impiegata nella gestione delle aree a giardino a servizio dell'abitazione.

e) Acquisti ed integrazioni

Alla luce di quanto riportato nei passaggi precedenti (devoluzione a terzi delle superfici coltivate ed assenza di dotazione in mezzi ed attrezzi), il Committente non acquista alcun quantitativo di materiali e sostanze, al fine di reintegrare la fertilità del terreno (concimi), o di provvedere alla sostituzione delle rotture o delle consumazioni (pali, tiranti, sostegni, reti), nonché di quanto dedicato al controllo delle infestanti e degli attacchi parassitari (sostanze fitoiatriche).

f) Fabbricati esistenti

L'unità immobiliare oggetto della presente, identificata da due accessori (depositi), è costituita da una prima struttura realizzata parte in pietra parte in legno e metallo che, posta sulla porzione Nord del Mappale 85, si sviluppa su due piani fuori terra con una superficie di mq 114,88 e, originariamente, era adibita a porcilaia e legnaia.

La seconda struttura, anch'essa realizzata con materiali eterogenei, si sviluppa su due piani fuori terra per una superficie complessiva pari a 70,98 mq, originariamente utilizzata come pollaio, fienile e ricovero mezzi ed attrezzi agricoli.

Attualmente i due edifici sono impiegati come ripostiglio e deposito legna da riscaldamento destinata ai fabbisogni residenziali della famiglia del Committente.

Per quanto attiene agli altri edifici presenti nel compendio immobiliare, rappresentati da n. 3 unità immobiliari abitativi e da un'autorimessa, gli stessi sono rispettivamente, le case

di abitazione del Committente (al piano primo) e della madre (al pianterreno), mentre la terza abitazione è sostanzialmente non occupata.

Non sono presenti altri edifici destinati, od utilizzati, ad impieghi legati all'attività agricola.

g) **Titolarità**

L'unità immobiliare oggetto della presente è di piena ed esclusiva proprietà del Sig. Bezze Giuseppe, residente ad Montegaldella in Via Cittadella.

I terreni ricadenti sui fogli 5 ed 8, nonché l'abitazione di cui al foglio 8 – Mappale 149 sub. 2, sono di proprietà del committente per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ e per la nuda proprietà di $\frac{1}{2}$; l'usufrutto per $\frac{1}{2}$; le restanti quote sono intestate rispettivamente per $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà, alla Sig è in ditta alla Sig.ra Santin Maria.

Tale assetto deriva dal ricongiungimento dell'usufrutto in morte del Sig. Bezze Dario, padre del Committente, risalente al 2002, ad eccezione per quanto attiene alle unità immobiliari di cui al foglio 8 - Mappale 149 sub. 3 e 4 (oggetto della presente), la cui intestazione deriva da compravendita a magistero Notaio Misomalo Mario del 26/05/2016 n. 34.381 di rep.

-----OoO-----

2. **MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA**

Il Committente non si occupa di attività agricola, e non se ne è mai occupato in senso principale, essendo impiegato nel settore terziario, nello specifico nei servizi alla persona (massaggiatore) sottoforma di libero professionista.

I terreni di proprietà (seppur nella diversità delle quote), così come citato in precedenza, sono, già da molto tempo, concessi in coltivazione a terzi.

Appare quindi evidente come ricorrano i presupposti per cui gli edifici oggetto della presente, possano essere decretati non più funzionale all'attività agricola, alla luce dell'assenza di requisiti soggettivi (assenza di azienda agricola, titolarità e/o utilizzo non in capo ad un imprenditore agricolo), oggettivi (assenza del reparto zootecnico, assenza di mezzi ed attrezzi agricoli, investimento non ai fini agricoli), strutturali (materiali eterogenei) e di idoneità tecnica (locali di modeste dimensioni, distribuzione su più livelli privi fi

collegamenti funzionali), elementi tutti che concorrono alla determinazione del fatto che quanto oggetto della presente ha perso, ed ormai da tempo immemore, i requisiti di connessione e relazione funzionale con il settore primario.

-----OoO-----

3. **CONCLUSIONI**

Il Committente non si occupa di attività agricola; il fondo non è più coltivato direttamente da anni, mentre gli edifici in proprietà (oggetto della presente), nelle porzioni utilizzate, sono riferiti ad impieghi residenziali (legnaia, ripostiglio).

Le strutture oggetto della presente sono state edificate in epoche diverse, sicuramente molti decenni fa, con materiali eterogenei e, in parte, precari.

Le porzioni più solide, risalenti molto probabilmente a prima del 1967, erano destinate a porcilaia e pollaio; a questi primi spazi, sono stati aggiunti, successivamente e gradualmente, dei portici, con funzione di fienile, legnaia e ricovero mezzi ed attrezzi.

L'intero patrimonio (terreni ed edifici) era riferito a conduzione diretta e, seppur di modeste dimensioni, concorreva alla composizione di una realtà pressoché autonoma e vitale.

Dalla descrizione e dai cenni storici riportati, si desume come, repentinamente, e si può azzardare, definitivamente, l'organizzazione produttiva generale del fondo rustico originario, sia radicalmente mutata, semplificando l'ordinamento produttivo (abbandono del reparto zootecnico) e semplificando drasticamente la superficie coltivata, sino a giungere ad un'estensione modesta.

Proprio in virtù di tali accadimenti, l'attività agricola del fondo originario si è talmente ridimensionata da non costituire più una garanzia al sostentamento di una famiglia coltivatrice, tant'è che il Sig. Bezze è impiegato in settore diverso dal primario.

Tale ultimo aspetto citato, congiuntamente alle evoluzioni del mercato generale dei prodotti agricoli e dell'aumento dei costi diretti ed indiretti per il conseguimento degli stessi, portano a definire come gli edifici oggetto della presente non detengano un legame funzionale e la connessione con il mondo agricolo.

Vicenza, 28 Giugno 2021

Per. Agr. Povolo Guido

A blue circular stamp from the "PROVINCIA DI VICENZA" is visible. The text inside the stamp includes "PROVINCIA DI VICENZA", "ISCRIZIONE", and "PROVINCIA DI VICENZA". The signature "Guido Povolo" is written in black ink over the stamp.

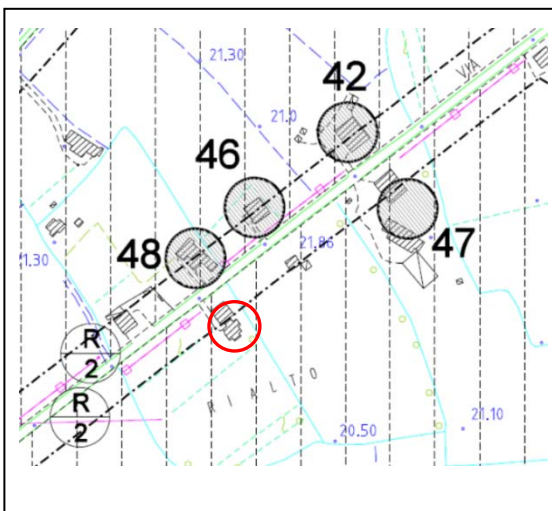


EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

ANF n. 08_var2021 – (Rif. istanza: prot. n. ____ del ____)

1-Ubicazione fabbricato

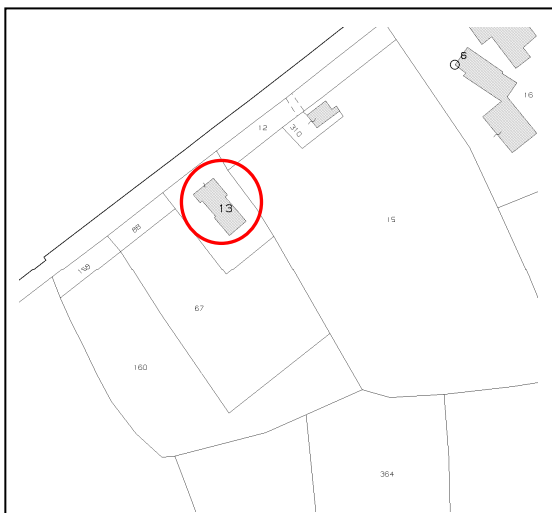
Indirizzo	Id. catastale (N.C.T.)	Id. urbanistico	Presenza vincoli	Proprietario
Via Lampertico - Montegaldella	Foglio 11, mappale 13, sub. 9	Z.T.O. "E2-2 Agricola di limitata importanza per la funzione produttiva agricola"	SI "R2 – Fascia di rispetto stradale"	Piccoli Dino



Estratto P.R.G. vigente



Estratto ortofoto



Estratto mappa catastale



2- Documentazione fotografica



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

**3- Stato di fatto**

Dati planivolumetrici		Descrizione	Destinazione d'uso
Superficie lorda	75,00 m ²	Il fabbricato, di n. 2 piani fuori è prevalentemente ad uso residenziale; la porzione posta più a sud invece sono ad uso agricolo ed oggetto di richiesta di trasformazione.	P.T.: deposito e portico ad uso agricolo. P.1°: fienile
Sup. pertinenza (catastale)	1.289 m ²		
Piani fuori terra	2		
Piani interrati	0		
Stato conservazione	Buono		

4- Indicazioni di progetto

Parere urbanistico	
La struttura si presta, per dimensione ed altezze, ad essere trasformata ad uso abitativo (accessori e/o locali ad abitazione). Rif. normativo: art. 44, co. 5, L.R. 11/2004 e s.m.i.	
Dati di progetto	
Intervento ammesso	Ristrutturazione edilizia (art. 3, co. 1, lett. d) D.P.R. 380/2001)
Destinazione d'uso ammessa	Residenziale
Superficie coperta ammessa a cambio di destinazione d'uso	75,00 m ²
Unità abitative	n. 1
Prescrizioni	
▪ Tutti gli interventi devono comporsi armonicamente con il contesto dell'area in cui è inserito il fabbricato, secondo i caratteri tipologici delle forme tradizionali dell'edilizia rurale e progettati secondo tecniche e principi costruttivi sostenibili. ▪ Non si ammettono interventi di demolizione con ricostruzione dell'edificio esistente. ▪ A seguito della trasformazione dell'edificio, viene automaticamente a decadere la possibilità di costituire nuove strutture agricolo-produttive all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante (condizione da trascriversi nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente). ▪ Non si ammette l'applicazione della L.R. 14/2019.	



**ALLEGATO: relazione/dichiarazione agronomica
attestazione della non funzionalità del fabbricato
/ annesso alla conduzione del fondo**

STUDIO TECNICO AGRARIO POVOLO

Per. Agr. Povoło Guido
Contrà dei Torretti 67 - 36100 VICENZA
tel. 3356607448
pec: guido.povoło@peritiagrari.pro



RELAZIONE TECNICO - AGRONOMICA

OGGETTO: valutazione funzionalità struttura agricolo produttiva

COMMITTENTE: Piccoli Dino

COMUNE DI: MONTEGALDELLA

PROVINCIA DI: VICENZA



Il Sig. Piccoli Dino ha conferito allo scrivente Povolo Guido, libero professionista iscritto all'albo dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati della Provincia di Venezia, incarico di redigere la presente relazione agronomica ai fini della verifica sulla funzionalità di una porzione di edificio oggi classificata struttura agricolo produttiva.

PREMESSA

Il sottoscritto redige la presente esclusivamente in funzione di quanto contenuto nelle dichiarazioni verbali rilasciate da parte della Committenza e da quanto acquisito dalla consultazione della documentazione resa disponibile.

La presente ha come scopo la verifica della sussistenza del requisito di funzionalità della porzione di edificio, in relazione alla destinazione ed al collegamento con l'attività agricola.

INDICE:

1. DESCRIZIONE

- a) Note generali e cenni storici**
- b) Descrizione catastale**
- c) Terreni e prodotti**
- d) Parco mezzi ed attrezzi agricoli**
- e) Acquisti ed integrazioni**
- f) Fabbricati esistenti**
- g) Titolarità**

2. MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA

3. CONCLUSIONI

1. DESCRIZIONE

a) Note generali

Il Sig. Piccoli è proprietario di un'area con sovrastante edificio posta in zona agricola del Comune di Montegaldella, in Via F. Lampertico 11, ubicato a circa 1,1 Km in direzione Sud Ovest rispetto al centro del paese. I terreni, intesi come elemento produttivo, di fatto non esistono, in quanto il Committente è proprietario esclusivamente di unità immobiliari urbane e della relativa pertinenza scoperta a loro servizio,

L'ambito in cui si inserisce il compendio è aperto, in area caratterizzata da coltivi dalla forma regolare, perlopiù a seminativo. La zona presenta una rete viaria che collega le varie contrade e località con i centri maggiori (Montegaldella e Longare); l'edificazione è rada e perlopiù è posta in prossimità delle strade pubbliche.

Il Sig. Piccoli non svolge attività agricola, in quanto la sua occupazione risiede nel terziario come dipendente.

b) Descrizione catastale

L'edificio oggetto di richiesta, ricade catastalmente sul mappale 13 del fo. 11 di Montegaldella, ed è individuato da 5 unità immobiliari, rispettivamente rappresentate da due abitazioni, due autorimesse ed un deposito (Cat. C/2); i terreni, così come accennato in precedenza, non esistono, perlomeno come superficie utilizzabile ai fini agricoli.

c) Terreni e prodotti

La particella 13 è estesa 1.289 mq, per la maggior parte occupati da sedime dell'edificio e viabilità di servizio (accesso, parcheggio e manovra).

Modesta area è destinata a giardino ed orto privato, i cui prodotti, di modestissime quantità, sono destinati interamente al consumo interno familiare.

d) Parco macchine ed attrezzi agricoli

Il Committente non dispone di alcun elemento riferito al settore primario (mezzi, attrezzi), in quanto la superficie che detiene, nella frazione libera da sedime dell'edificio e viabilità, è interessata da spazi a giardino.

e) **Acquisti ed integrazioni**

Alla luce di quanto riportato nei passaggi precedenti (assenza di superfici coltivate), il Committente non acquista alcun quantitativo di materiali e sostanze, al fine di reintegrare la fertilità del terreno (concimi), o di provvedere alla sostituzione delle rotture o delle consunzioni (pali, tiranti, sostegni, reti), nonché di quanto dedicato al controllo delle infestanti e degli attacchi parassitari (sostanze fitoiatriche).

f) **Fabbricati esistenti**

Il Sig. Piccoli è pieno proprietario dell'edificio oggetto della presente e, nello specifico per quanto attiene alla richiesta cui la presente si rivolge, della porzione identificata catastalmente dal deposito che, in particolare, è identificato da tre locali ed un portico al pianterreno e due locali al piano primo.

L'intera costruzione non è recente e, al suo interno, è distinta in due unità abitative, due autorimesse ed il deposito in parola; questo ultimo è "compresso" tra porzioni residenziali, appare coevo alla parte principale, ed è stato realizzato con materiali, fattezze e dimensioni ordinarie.

g) **Titolarità**

L'unità immobiliare oggetto della presente è di proprietà del Sig. Piccoli Dino, residente ad Montegaldella in Via F. Lampertico 11, per l'intero; tale titolo deriva dal ricongiungimento di usufrutto della Sig.ra Grego Armida, risalente al 18 dicembre 2013.

-----OoO-----

2. **MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA**

Il Committente non si occupa di attività agricola, e non se ne è mai occupato in senso principale, essendo impiegato nel terziario, oltretutto come dipendente.

I beni di proprietà sono costituiti da un edificio bifamiliare che insiste su un lotto esteso 1.289 mq, dei quali solo una piccola porzione è libera in quanto non interessata da sedime dell'edificio, viabilità e zone di manovra.

Appare quindi evidente come ricorrano i presupposti per cui la porzione di edificio oggetto della presenta, possa essere decretato non più funzionale all'attività agricola, alla luce

dell'assenza di requisiti soggettivi (assenza di azienda agricola, titolarità e/o utilizzo non in capo ad un imprenditore agricolo) ed oggettivi (assenza di fondo rustico, assenza di mezzi ed attrezzi agricoli), elementi tutti che concorrono alla determinazione del fatto che l'unità immobiliare oggetto della presente ha perso, o non mai detenuto, i requisiti di connessione e relazione funzionale con il settore primario.

-----OoO-----

3. **CONCLUSIONI**

Il Committente non si occupa di attività agricola; tra gli immobili di proprietà non ci sono terreni, tantomeno caratterizzati da composizione/estensione tali da potersi considerare coltivabili e dalle rese produttive/reddituale che consentano la sussistenza di una figura imprenditoriale nell'ambito agricolo.

La porzione di edificio oggetto di richiesta è stato autorizzato e realizzato in epoca non recente, sulla scorta delle esigenze di superfici coperte funzionali e strumentali allo svolgimento dell'attività agricola, in riferimento alla composizione aziendale dell'epoca.

Dalla descrizione e dai cenni storici riportati, si desume come le esigenze strumentali in materia di superfici coperte, siano repentinamente, e si può azzardare, definitivamente, variate, sino ad annullarsi.

Tale ultimo aspetto citato, congiuntamente all'impiego del Committente in settore diverso dal primario, oltremodo a titolo di dipendente a tempi pieno, e le evoluzioni del mercato generale dei prodotti agricoli e dell'aumento dei costi diretti ed indiretti per il conseguimento degli stessi, portano a definire come la porzione di edificio oggetto della presente non detenga un legame funzionale e la connessione con il mondo agricolo.

Vicenza, 20 Luglio 2021

Per. Agr. Povolo Guido

A blue circular stamp from the "Consorzio Agrario e dei Periti Agrari della Provincia di Vicenza" is visible. The stamp contains the text "ISCRIZIONE" and "1100 - PROVINCIA DI VICENZA". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

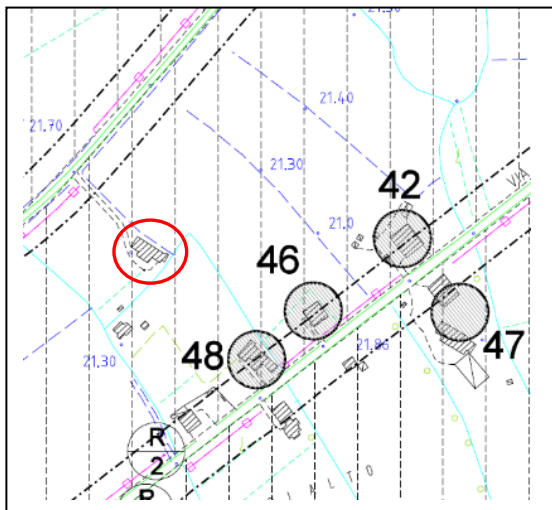


EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

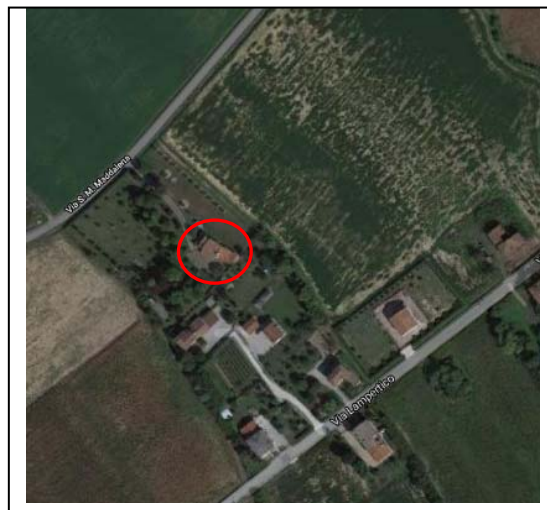
ANF n. 09 – (Rif. istanza: prot. n. 2289 del 14.04.2021)

1-Ubicazione fabbricato

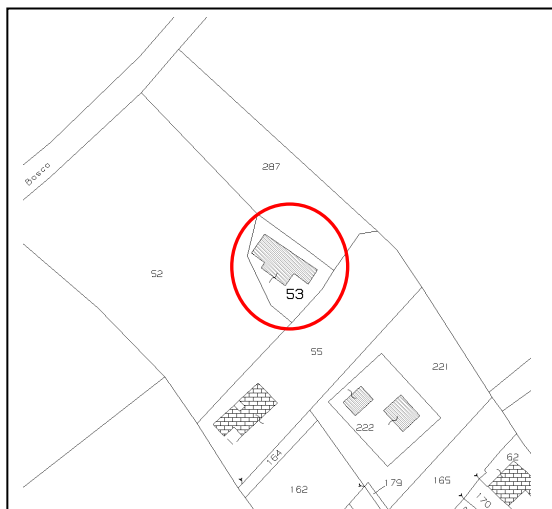
Indirizzo	Id. catastale (N.C.T.)	Id. urbanistico	Presenza vincoli	Proprietario
Via F. Lampertico - Montegaldella	Foglio 8, mappale 53	Z.T.O. "E2-2 Agricola di limitata importanza per la funzione produttiva agricola"	NO	Totti Claudio e Cagliari Miliana



Estratto P.R.G. vigente



Estratto ortofoto



Estratto mappa catastale



2- Documentazione fotografica



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

**3- Stato di fatto**

Dati planivolumetrici		Descrizione	Destinazione d'uso
Superficie lorda	35 m ²	Il fabbricato è destinato principalmente ad abitazione e parzialmente ad uso deposito attrezzi agricoli. Il fabbricato è stato realizzato in muratura di laterizio intonacata e con tetto a due falde in coppi.	P.T.: abitazione, ricovero attrezzi e ripostiglio. P.1: abitazione
Sup. pertinenza (catastale)	7.287 m ² (foglio 8, mappali 52,53, 287)		
Piani fuori terra	2		
Piani interrati	0		
Stato conservazione	Buono		

4- Indicazioni di progetto

Parere urbanistico	
La struttura si presta, per dimensione ed altezze, ad essere trasformata ad uso abitativo (accessori e/o locali ad abitazione).	
Dati di progetto	
Intervento ammesso	Ristrutturazione edilizia (art. 3, co. 1, lett. d) D.P.R. 380/2001)
Destinazione d'uso ammessa	Residenziale
Superficie coperta ammessa a cambio di destinazione d'uso	35 m ²
Unità abitative	Da accorpare con unità esistente
Prescrizioni	
▪ Tutti gli interventi devono comporsi armonicamente con il contesto dell'area in cui è inserito il fabbricato, secondo i caratteri tipologici delle forme tradizionali dell'edilizia rurale e progettati secondo tecniche e principi costruttivi sostenibili. ▪ Non si ammettono interventi di demolizione con ricostruzione dell'edificio esistente. ▪ A seguito della trasformazione dell'edificio, viene automaticamente a decadere la possibilità di costituire nuove strutture agricolo-produttive all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante (condizione da trascriversi nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente). ▪ Non si ammette l'applicazione della L.R. 14/2019.	



**ALLEGATO: relazione/dichiarazione agronomica
attestazione della non funzionalità del fabbricato
/ annesso alla conduzione del fondo**

STUDIO TECNICO AGRARIO POVOLO

Per. Agr. Povoło Guido
Contrà dei Torretti 67 - 36100 VICENZA
tel. 3356607448
pec: guido.povoło@peritiagrari.pro



RELAZIONE TECNICO - AGRONOMICA

OGGETTO: valutazione funzionalità struttura agricolo produttiva

COMMITTENTI: Totti Claudio e Cagliari Miliana

COMUNE DI: MONTEGALDELLA

PROVINCIA DI: VICENZA



I Sigg.ri Totti Claudio e Cagliari Miliana ha conferito allo scrivente Povolo 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 ai fini della verifica sulla funzionalità di una porzione di edificio oggi classificata struttura agricolo produttiva.

PREMESSA

Il sottoscritto redige la presente esclusivamente in funzione di quanto contenuto nelle dichiarazioni verbali rilasciate da parte della Committenza e da quanto acquisito dalla consultazione della documentazione resa disponibile.

La presente ha come scopo la verifica della sussistenza del requisito di funzionalità della porzione di edificio, in relazione alla destinazione ed al collegamento con l'attività agricola.

INDICE:

1. DESCRIZIONE

- a) Note generali e cenni storici**
- b) Descrizione catastale**
- c) Terreni e prodotti**
- d) Parco mezzi ed attrezzi agricoli**
- e) Acquisti ed integrazioni**
- f) Fabbricati esistenti**
- g) Titolarità**

2. MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA

3. CONCLUSIONI

1. DESCRIZIONE

a) Note generali:

I Sigg.ri Totti Cagliari sono proprietari di terreni ed edificio posti in zona agricola del Comune di Montegaldella, in Via Santa Maria Maddalena, ubicato a circa 1,1 Km in direzione Sud Ovest rispetto al centro del paese. I terreni, estesi complessivi e catastali 6.715 mq, sono ricompresi in un unico corpo, in zona pianeggiante ad una quota di circa 23 m slm, confinanti con la particella su cui insiste l'edificio.

L'ambito in cui si inserisce il compendio è aperto, in area caratterizzata da coltivi dalla forma regolare, perlopiù a seminativo. La zona presenta una rete viaria che collega le varie contrade e località con i centri maggiori (Montegalda e Longare); l'edificazione è rada, raramente composta in aggregati di chiara origine rurale, e perlopiù è posta in prossimità delle strade pubbliche.

Il Sig.ri Totti non svolge attività agricola, in quanto è occupato nel terziario (ristorazione).

b) Descrizione catastale

Quanto oggetto di richiesta, ricade catastalmente sul mappale 53 del fo. 8 di Montegaldella, ed è individuato da porzione di un'unità immobiliare maggiore a destinazione residenziale censita come abitazione di Cat. A/2 di classe 3 e consistenza catastale di 10,5 vani utili.

I terreni sono descritti rispettivamente dai Mappali 52 e 287 del foglio 8, per totali 6.715 mq.

c) Terreni e prodotti

I terreni sono costituiti da un corpo unico che attornia il fabbricato, di forma pseudo quadrata, confinano a Nord con Via Santa Maria Maddalena, sugli altri lati con coltivi a seminativo; di fatto, l'area in parola rappresenta la pertinenza scoperta dell'edificio, in quanto accoglie la viabilità di accesso dalla strada pubblica, spazi di parcheggio e manovra, nonché il giardino dell'abitazione, composto sia da spazi a verde (prato e piante ornamentali), che da piccolo frutteto/vigneto.

I prodotti conseguiti dalla gestione dei terreni, considerabili ai fini agricoli, sono rappresentati da modestissime quantità di frutta ed uva, che vengono interamente destinate al consumo interno familiare.

d) **Parco macchine ed attrezzi agricoli**

I Committenti non dispongono di alcun elemento riferito al settore primario (mezzi, attrezzi); gli unici riferimenti in questo senso sono rappresentati da rasaerba ed altri attrezzi minuti e manuali, utilizzati per la gestione del giardino e dei fruttiferi che, si ribadisce, sono strette pertinenze dell'abitazione.

e) **Acquisti ed integrazioni**

Alla luce di quanto riportato nei passaggi precedenti (assenza di significatività dimensionale delle superfici coltivate, autoconsumo dei prodotti ed assenza di dotazione in mezzi ed attrezzi), i Committenti non acquistano materiali e sostanze, al fine di reintegrare la fertilità del terreno (concimi), o di provvedere alla sostituzione delle rotture o delle consumazioni (pali, tiranti, sostegni, reti), nonché di quanto dedicato al controllo delle infestanti e degli attacchi parassitari (sostanze fitoiatriche), se non per quanto riferito alla gestione "residenziale" del verde circostante l'abitazione.

f) **Fabbricati esistenti**

L'unità immobiliare in cui è ricompresa la porzione oggetto della presente, è identificata da una casa di abitazione unifamiliare disposta in parte su di un solo piano fuori terra ed in parte su due, dotata di due portici.

L'impostazione è quella classica, che vede al piano terra la zona giorno, con cucina, soggiorno, cantina, due ripostigli ed un servizio igienico, ed al piano primo n. 4 quattro camere da letto, un ripostiglio, un servizio igienico ed un corridoio. All'interrato si trova una cantina collegata al piano superiore da una scala pedonale.

Il pianterreno è completato dalla porzione che, oggetto della presente, risulta "compressa" tra la parte principale dell'edificio ed un ripostiglio; l'annesso rustico in parola è individuato da un unico spazio della superficie di 34,61 mq, è dotato di accesso carrabile e presenta una scala che consente di accedere ad un vano interrato a destinazione di cantina.

Non sono presenti altri edifici destinati, od utilizzati, ad impieghi legati all'attività agricola.

g) **Titolarità**

L'edificio in cui è compresa la porzione ad annesso rustico oggetto della presente, è di piena ed esclusiva proprietà dei Sigg.ri Totti Claudio e Cagliari Miliana, coniugi in regime di comunione dei beni, e rappresenta la loro residenza.

I terreni identificati dai Mappali 52 e 287, sono di proprietà della Sig.ra Cagliari Miliana.

La proprietà della casa di abitazione deriva da atto notarile pubblico a magistero del Notaio Boschetti di Vicenza del 28 dicembre 1990.

Il terreno di cui al Mappale 287 deriva da atto di compravendita del 14 aprile 2016, a magistero Notaio Piovene Porto Godi Mario.

-----OoO-----

2. **MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA**

I Committenti non si occupano di attività agricola, e non se ne sono mai occupati, se non a livello hobbistico (mantenimento e manutenzione del giardino e dei fruttiferi).

I terreni di proprietà, così come descritto in precedenza, di fatto rappresentano la stretta pertinenza scoperta direttamente collegata (e funzionale) alla casa di abitazione, individuanti, come classicamente avviene, il giardino, la viabilità di servizio e piccolo frutteto. I prodotti conseguiti, di quantità modestissime, sono interamente destinati all'autoconsumo.

La consistenza complessiva pari a mq 6.715, così come desunta dalla consultazione delle visure catastali, ai fini "produttivi" è molto ridimensionata, alla luce del fatto che ampia superficie è interessata da viabilità di servizio, tare e zone di manovra, che riducono significativamente l'area effettivamente (ed eventualmente) utilizzabile ai fini agricoli.

A parere dello scrivente, la consistenza netta si potrebbe aggirare su circa 4.500 mq, quantitativo inferiore al limite dei 5.000 mq, considerata quale superficie minima ai fini della sussistenza di un'attività agricola.

Appare quindi evidente come ricorrano i presupposti per cui la porzione di edificio oggetto della presente, possa essere decretata non più funzionale all'attività agricola, alla luce dell'assenza di requisiti soggettivi (assenza di azienda agricola, titolarità e/o utilizzo non in capo ad un imprenditore agricolo), oggettivi (assenza del reparto zootecnico, assenza di mezzi ed attrezzi agricoli, investitura non ai fini agricoli), strutturali (promiscuità con locali residenziali) e di idoneità tecnica (modeste dimensioni), elementi tutti che concorrono alla determinazione del fatto che quanto oggetto della presente ha perso, ed ormai da tempo immemore, i requisiti di connessione e relazione funzionale con il settore primario.

-----OoO-----

3. **CONCLUSIONI**

I Committenti non si occupano di attività agricola; il fondo non è più coltivato direttamente da anni, mentre l'edificio in proprietà (che include l'oggetto della presente), nelle porzioni utilizzate, è ad esclusivo uso residenziale.

La porzione oggetto della presente è stata edificata in epoca coeva all'edificio principale, ed aveva, probabilmente, funzione di ricovero mezzi, attrezzi e deposito materiali riferito a fondo rustico di ridotte dimensioni.

Dalla descrizione e dai cenni storici riportati, si desume come, repentinamente, e si può azzardare, definitivamente, l'organizzazione produttiva generale del fondo rustico originario (ipotizzata), sia radicalmente mutata, semplificando l'ordinamento produttivo (abbandono di coltivazioni ai fini di reddito) e convertendo la superficie che attornia l'edificio in giardino residenziale.

Proprio in virtù di tali accadimenti, l'attività agricola del fondo originario si è talmente ridimensionata da non costituire più una garanzia al sostentamento di una famiglia coltivatrice, tant'è che i Sigg.ri Totti e Cagliari sono impiegati in settori diversi dal primario. Tale ultimo aspetto citato, congiuntamente alle evoluzioni del mercato generale dei prodotti agricoli e dell'aumento dei costi diretti ed indiretti per il conseguimento degli stessi, portano a definire come la porzione di edificio oggetto della presente non detenga un legame funzionale e la connessione con il mondo agricolo.

Vicenza, 16 Luglio 2021

Per. Agr. Povoło Guido



The image shows a blue circular stamp with the text "CONSIGLIO REGIONALE DEL VENETO" around the top edge and "PROVINCIA DI VENEZIA" around the bottom edge. In the center of the stamp, it reads "ISCRIZIONE" and "POVOLO GUIDO". Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink that appears to read "Guido Povoło".

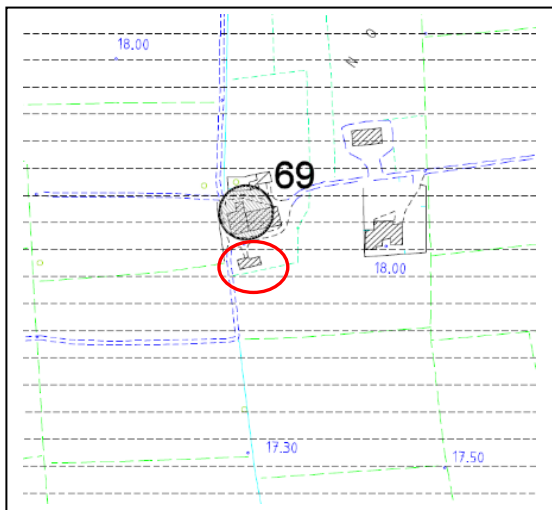


EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

ANF n. 10 – (Rif. istanza: prot. n. 4264 del 21.08.2020)

1-Ubicazione fabbricato

Indirizzo	Id. catastale (N.C.T.)	Id. urbanistico	Presenza vincoli	Proprietario
Via Ca Nova - Montegaldella	Foglio 13, mappale 09,	Z.T.O. "E2-1 Agricola di primaria importanza per la funzione agricola produttiva	NO	Donadello Ernesto



Estratto P.R.G. vigente



Estratto ortofoto



Estratto mappa catastale



2- Documentazione fotografica



Foto 1

**3- Stato di fatto**

Dati planivolumetrici		Descrizione	Destinazione d'uso
Superficie lorda	125 m ²	Il fabbricato è con super D.I.A. n. 105 del 2003 e successivi Permesso di Costruire n. 1586/06 del 2006 e Permesso di Costruire n. 2115/16 del 2016. È disposto su un unico piano, con una superficie lorda di 124, 71 mq, altezza in colmo 4,09 m e 2,50 m in gronda. La tipologia e le finiture del fabbricato sono in armonia con il contesto rurale in cui è inserito.	P.T.: ricovero attrezzi, magazzino agricole e servizi igienici
Sup. pertinenza	1.200 m ²		
Piani fuori terra	1		
Piani interrati	0		
Stato conservazione	Buono		

4- Indicazioni di progetto

Parere urbanistico	
La struttura si presta, per dimensione ed altezze, ad essere trasformata ad uso abitativo (accessori e/o locali ad abitazione). Rif. normativo: art. 44, co. 5, L.R. 11/2004 e s.m.i.	
Dati di progetto	
Intervento ammesso	Ristrutturazione edilizia (art. 3, co. 1, lett. d) D.P.R. 380/2001)
Destinazione d'uso ammessa	Residenziale
Superficie coperta ammessa a cambio di destinazione d'uso	125 m ²
Unità abitative	n. 1
Prescrizioni	
▪ Tutti gli interventi devono comporsi armonicamente con il contesto dell'area in cui è inserito il fabbricato, secondo i caratteri tipologici delle forme tradizionali	



dell'edilizia rurale e progettati secondo tecniche e principi costruttivi sostenibili.

- Non si ammettono interventi di demolizione con ricostruzione dell'edificio esistente.
- A seguito della trasformazione dell'edificio, viene automaticamente a decadere la possibilità di costituire nuove strutture agricolo-produttive all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante (condizione da trascriversi nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente).
- Non si ammette l'applicazione della L.R. 14/2019.



**ALLEGATO: relazione/dichiarazione agronomica
attestazione della non funzionalità del fabbricato
/ annesso alla conduzione del fondo**

COPIA

PROVINCIA
VICENZA

COMUNE
MONTEGALDELLA

**RELAZIONE
TECNICO – AGRONOMICA
INERENTE AD UNA
STRUTTURA AGRICOLA
PRODUTTIVA NON PIU’
FUNZIONALE AL FONDO
RUSTICO**

**Richiedente e Proprietario:
DONADELLO ERNESTO
Via Ca’ Nova snc
MONTEGALDELLA**

Dott. Agronomo Riccardo Lotto

**Al Sig. Sindaco e al Responsabile dell'Ufficio Tecnico
del Comune di Montegaldella**

Al Sig. Donadello Ernesto

OGGETTO: relazione tecnico-agronomica inerente alla richiesta di cambio di destinazione d'uso di una struttura agricola produttiva non più funzionale al fondo rustico collegato, come da richiesta del proprietario al Comune di Montegaldella con Prot. n. 4264 del 21.08.2020

1. PREMESSA

Il sottoscritto **Lotto Riccardo**, Agronomo Libero professionista con studio in Via Zocco 103 a Montegaldella (Vi), iscritto al n. 140 dell'Albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Vicenza, ha ricevuto l'incarico dal Sig. Donadello Ernesto, nato a Montegaldella il 23.03.1957 e residente in Via Ponzimiglio n. 4 a Montegaldella, con C.F.: DND RST 57C23 F515L, per redigere una relazione tecnico-agronomica finalizzata al cambio della destinazione di un fabbricato rurale da struttura agricola produttiva ad un locale residenziale compatibile con il contesto rurale circostante; allo scopo ha richiesto la documentazione al Committente, per una maggiore conoscenza dei luoghi e per assumere le informazioni sull'attuale e definitivo assetto strutturale del fondo rustico.

La variazione richiesta è inerente ad un annesso rustico presente sul mappale 110 del Foglio 13 del Comune di Montegaldella, per la quale il Sig. Donadello Ernesto ha già versato per oneri istruttori 1.500,00 € alla Tesoreria Comunale in data 01.04.2021.

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato oggetto della richiesta di cambio di destinazione d'uso risulta inserito in zona territoriale omogenea di tipo E2-2 agricola nel P.R.G.

La superficie lorda di pavimento dell'intero manufatto rurale esistente è pari a 124,71 mq, dislocata su un unico piano, con un'altezza di 409 cm in colmo e 250 cm in gronda; il manufatto è destinato attualmente a bagno, magazzino e deposito attrezzi agricoli in un unico corpo di fabbrica a disposizione del richiedente.

L'accesso carraio alla strada pubblica avviene direttamente da via Cà Nova, dove sono presenti i principali servizi pubblici quali l'energia elettrica, acquedotto, oltre a quelli a domanda individuale; l'immobile si trova a circa 2.500 ml dal centro del capoluogo di Montegaldella, con la Via Cà Nova che dirama dalla strada comunale di Via Bertoniara, che a sua volta si stacca dalla provinciale di collegamento Montegaldella-Bastia di Rovolon.

L'intera struttura edilizia è stata legittimamente edificata secondo le autorizzazioni seguenti, rilasciate dal Comune di Montegaldella ed in particolare l'annesso rustico è stato costruito e successivamente modificato con:

- ☐ Super DIA n. 105 del 2003:
- ☐ P.C. n. 1586/06 del 2006
- ☐ P.C. n. 2115/16 del 2016

e da allora non ha più subito interventi edilizi.

RELAZIONE

2. DESCRIZIONE DEL FONDO

Il Sig. Donadello Ernesto è il proprietario dell'immobile oggetto di cambio di destinazione d'uso (mappale 110), contornato da circa 1.200 mq di terreno pertinenziale utilizzato a cortile, accesso, parco e giardino e non utilizzato per la produzione di derrate agricole salvo un piccolo orto per prodotti autoconsumati dalla propria famiglia.

2.1. Capitale fondiario

2.1.1. Terreni

Il Sig. Donadello Ernesto è il proprietario dei terreni citati, di origine alluvionale che presentano una tessitura di medio impasto dove le diverse frazioni della terra fine (sabbia, limo, argilla) sono presenti in proporzioni tali che le caratteristiche fisiche e fisico-chimiche di ciascuna, si completano vicendevolmente e con un buon "franco di coltivazione" ed una buona fertilità.

La viabilità presente ed i collegamenti con l'esterno sono in buono stato di manutenzione ed ordinari rispetto alle esigenze del fondo; la sistemazione superficiale dell'appezzamento consente il normale allontanamento delle acque meteoriche che avviene con il recapito delle acque al competente Consorzio di Bonifica ed Irrigazione "Alta Pianura Veneta".

Il fondo rustico originario, oggi condotto direttamente dal proprietario, si è progressivamente ridotto nel tempo, arrivando alla superficie minima indicata in circa 1200 mq di pertinenza all'annesso rustico, oltre al mappale 90 (145 mq di cortile di accesso al fondo di cui è proprietario per 1/7), il mappale 111 sempre del Foglio 13, della superficie catastale di 12.000 mq destinati ad un pioppeto di recente impianto; la superficie complessiva a disposizione è pari quindi a 13.350 mq circa

2.1.2. Fabbricati

Nel terreno rurale di proprietà risulta presente il fabbricato oggetto di richiesta di cambio d'uso (mappale 110) destinato ad annesso rustico (struttura agricola produttiva secondo la definizione della legislazione vigente), non più utilizzato ai fini agricolo-produttivi, per la superficie lorda di pavimento complessiva di 124,71 mq; il Committente è proprietario per 1/14 anche del mappale 118 con soprastante fabbricato destinato un tempo a casa colonica con stalla e deposito attrezzi e prodotti, la cui copertura è ancora in buone condizioni di manutenzione, senza alcuna infiltrazione

di acqua piovana.

2.2. Capitale agrario

L'azienda non svolge alcuna attività agricola ma solo di tipo selvicolturale per la cura e la manutenzione del pioppeto aziendale nel quale è previsto il taglio produttivo ogni 10 anni circa; le macchine (1 trattore) e le poche attrezzature utilizzate per la coltivazione del pioppeto sono ricoverate negli spazi a disposizione corrispondenti alla propria quota di proprietà all'interno del fabbricato presente sul mappale 118 di cui il richiedente è proprietario per 1/14.

2.3. Colture praticate

La superficie in proprietà è coltivata a pioppeto salvo una piccola porzione di orto familiare per l'autoconsumo.

2.4. Allevamenti

Non è presente alcun tipo di allevamento, nemmeno a carattere familiare.

3. GESTIONE DELL'AZIENDA

Il nucleo familiare afferente al Sig. Donadello Ernesto ha un'occupazione extra-agricola poiché la superficie aziendale è talmente modesta che non consente un proficuo impiego diretto.

4. DESCRIZIONE DELLA RICHIESTA

Con la richiesta in oggetto si chiede la trasformazione di una porzione degli accessori rurali come precisamente descritti nelle tavole grafiche allegate con le quali si evidenzia il cambio di destinazione d'uso dell'attuale locale magazzino, ricovero attrezzi e bagno ad uso residenziale per la superficie lorda di 124,71 mq

5. CONCLUSIONI

Dal punto di vista agronomico ed ambientale si ritiene che la richiesta di modificare la destinazione d'uso degli annessi rustici del Sig. Donadello, sia meritevole di accoglimento in quanto:

- consente il completo recupero di un fabbricato rurale sovrabbondante e non più utilizzato per le necessità agricole attuali della proprietà;
- l'azienda agricola collegata ai fabbricati rurali esistenti è stata ridimensionata e ad oggi ridotta sostanzialmente al pioppeto di 12.000 mq di terra e al terreno pertinenziale al fabbricato.
- il Sig. Donadello è proprietario ma è pensionato e nessun componente della famiglia si dedica all'agricoltura.

Il fabbricato oggetto della richiesta ha accesso diretto dalla strada comunale di via Cà Nova ed all'interno della proprietà sono a disposizione ampie superfici per il parcheggio, per il verde ed il verde attrezzato in funzione delle esigenze residenziali; nella zona sono inoltre presenti i principali sottoservizi quali: energia elettrica, telefono, acquedotto, servizio raccolta rifiuti, ecc.

In base alla descrizione, alle analisi e alle considerazioni svolte, il manufatto ad uso annesso rustico risulta oggi non più funzionale alle esigenze del fondo rustico a cui era un tempo asservito e

La tipologia e le finiture del fabbricato sono già in armonia con gli altri fabbricati presenti nella zona e nell'area dove è inserito; il fabbricato residenziale post autorizzazione comunale presenterà comunque le caratteristiche in rispetto delle N.T.A. e del Regolamento Edilizio del Comune di Montegaldella.

Dott. Agronomo Riccardo Lotto

LOTTO RICCARDO
2021.05.27 18:20
ON LOTTO RICCARDO
CAP. SEZ. A
O-06NAF
2.5.4.11-14-15-140
DOTTORE AGRONOMO
RICCARDO
RSA/2048-1110