



REGIONE VENETO
PROVINCIA DI PADOVA
COMUNE DI MASSANZAGO

ELABORATO
P.03

PIANO DEGLI INTERVENTI - Variante n. 10.5
SCHEDE DEI NUOVI FABBRICATI RURALI ESISTENTI
NON FUNZIONALI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA



COMUNE DI MASSANZAGO
Sindaco
Scattolin Stefano

*Responsabile Edilizia Privata,
Ambiente e Urbanistica*
Arch. Stangherlin Davide

Adozione
con D.C.C. N. DEL
Approvazione
con D.C.C. N. DEL

Giugno 2023

MRM PLUS
Progettazione
Dott. Malaspina Gianluca | Urbanista
Dott. Miotello Michele | Pianificatore



Sommario

N° 50	2
*****	4
ALLEGATO: relazione/dichiarazione agronomica	4
attestazione della non funzionalità del fabbricato / annesso alla conduzione del fondo	4
*****	4
N° 51	5
*****	7
ALLEGATO: relazione/dichiarazione agronomica	7
attestazione della non funzionalità del fabbricato / annesso alla conduzione del fondo	7
*****	7
N° 52	8
*****	10
ALLEGATO: relazione/dichiarazione agronomica	10
attestazione della non funzionalità del fabbricato / annesso alla conduzione del fondo	10
*****	10
N° 53	11
*****	13
ALLEGATO: relazione/dichiarazione agronomica	13
attestazione della non funzionalità del fabbricato / annesso alla conduzione del fondo	13
*****	13



N° 50

PROPRIETA': BETTIO LORIS

INDIRIZZO: via Cornara

DESTINAZIONE ESISTENTE: Annesso rustico non più funzionale ad attività agricola

STATO DI CONSERVAZIONE: fabbricato abbandonato (al "grezzo")

Dati edilizi

Superficie coperta (SC)

m²: 318

Superficie fondo agricolo

m² 2.373

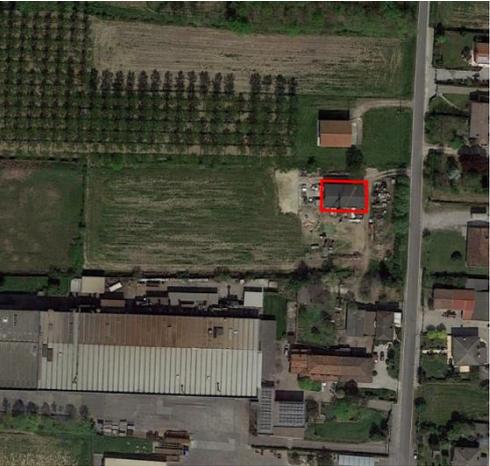
Volume

m³

Piani fuori terra: n. 1

Individuazione catastale

Foglio 3 Mappale 1194

<p>Allegato fotografico</p> 	<p>Estratto mappa catastale</p> 
<p>Estratto foto aerea (fonte: <i>google earth</i>)</p> 	<p>Estratto Piano degli Interventi</p>

Parere urbanistico

(1) 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. 61 N.T.O.

Prescrizioni progettuali

- ⇒ Intervento ammesso: Ristrutturazione edilizia (art. 3, co. 1, lett. d) D.P.R. 380/2001) ad eccezione della demolizione con ricostruzione
- ⇒ Destinazione d'uso ammessa: residenziale
- ⇒ Volume ammesso a cambio d'uso: fino ad un massimo di 800 m³
- ⇒ Unità abitative: n. 1

(2) Prima del rilascio del titolo abilitativo edifici esistenti e quelli riportati nella presente scheda; accerta inoltre la



irregolarità amministrativa delle costruzioni stesse.

- (3) Le opere di urbanizzazione, comprese le opere di salvaguardia idraulica e la mitigazione ambientale, vengono definite in sede di progetto edilizio.
- (4) Il progetto edilizio deve assicurare la disponibilità delle aree a verde ed a parcheggio.
- (5) Le distanze dai confini e tra i fabbricati dovranno rispettare le normative ed i regolamenti vigenti.
- (6) Sarà rispettato l'equilibrio idraulico dell'area attraverso idonei sistemi di drenaggio e smaltimento delle acque meteoriche.
- (7) 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.
- (8) 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).
- (9) Non si ammette l'applicazione della L.R. 14/2019.
- (10) La presente scheda progettuale non sostituisce eventuali verifiche di compatibilità previste dalla legge.

N.B. Le altre informazioni contenute nella scheda sono state estrapolate dalla relazione agronomica pervenuta al comune.



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

Al Comune di Massanzago

Ufficio Tecnico Comunale

Richiedente: Bettio Loris

Abitazione: Via Cornara, Massanzago

Oggetto: Relazione tecnico-descrittiva per annesso rustico non più funzionale alle esigenze del fondo

RELAZIONE TECNICO AGRONOMICA

1. Premessa

Il sottoscritto, Dot. Angelo Cancellier, residente a Treviso in via Collalto n. 40 , iscritto all'albo dei Dottori Agronomi della provincia di Venezia al n. 363, a seguito dell'incarico, avuto dal signor Bettio Loris residente a Noale (VE) in via S. Pio X propone la Relazione Tecnico-Descrittiva che giustifica il cambio di destinazione d'uso di un annesso rustico di proprietà sito in Via Cornara a Massanzago (PD).

Si procede quindi a descrivere l'evento secondo quanto segue:

2. Descrizione del fondo

Annesso agricolo di proprietà del signor Bettio Loris con un terreno circostante pari a 2373 mq.

Il fondo di proprietà del signor Bettio Loris si trova in zona territoriale omogenea "E" nel comune di Massanzago (PD).

Il fondo non viene coltivato, viene solo mantenuto con sfalci periodici del prato per contenere le infestanti.

3. Fabbricati rurali

All'interno del fondo è presente un immobile ad uso annesso rustico, comune di Massanzago foglio 3 mappale 1194, catastalmente censito come F/6 pari a 183 mq. L'annesso rustico attualmente di proprietà del signor Bettio Loris ha smesso di svolgere la sua normale funzione di ricovero attrezzi e macchine in quanto allo stato attuale presso l'area in oggetto non viene svolta attività agricola.

Fabbricati e o strutture di proprietà del signor Bettio Loris

Annesso rustico per deposito mezzi e attrezzature per l'attività agricola

mq 318

4. Macchine e attrezzature

Le attrezzature rimaste nell'annesso rustico risultano obsolete e fuori uso pertanto non più utilizzabili per eventuali lavorazioni presso il fondo di proprietà. Tali attrezzature saranno oggetto di smaltimento presso centri autorizzati, in quanto non più funzionali per lo svolgimento dell'attività agricola.

5. Cambio destinazione d'uso

L'intervento in oggetto, consiste nel riqualificare l'annesso rustico che risulta non essere più funzionale alla conduzione del fondo, visto che l'attuale titolare non esercita attività agricola.

Il titolare Bettio Loris non ha alcun reddito da attività agricola non essendo in possesso di partita IVA per svolgere l'attività agricola e nemmeno di un' iscrizione in C.C.I.A.A.

Il signor Bettio Loris (attuale proprietario dell'annesso rustico) chiede la modifica di destinazione d'uso da annesso rustico a edificio residenziale.

L'edificio interessato al cambio di destinazione d'uso, risulta attualmente inutilizzato.

6. Giustificazione dell'intervento e conclusioni

Il Signor Bettio Loris non svolgendo attività agricola presso il fondo in oggetto, propone di riqualificare il fabbricato presente (foglio 3 mappale 1194).

Essendo cessata l'attività agricola, valutazioni di tipo economico e di convenienza riguardanti il cambio di destinazione d'uso, non necessitano di essere riportate in quanto sono modifiche o migliorie non in funzione del fondo rustico descritto in precedenza.

Si ritiene pertanto che il fondo in oggetto abbia perso il nesso funzionale agricolo originario. L'annesso agricolo oggetto di verifica risulta idoneo per le opere di edificazione previste dal piano regolatore vigente.

La modifica richiesta dal signor Bettio Loris, è supportata da questa relazione agronomica per individuare l'annesso rustico interessato alla riqualificazione urbanistica, e per giustificare la cessata funzionalità rispetto al fondo agricolo precedentemente illustrato.

Il fabbricato, nei limiti previsti dalla presente relazione si ritiene conforme alla normativa regionale, il cambio di destinazione d'uso verrà realizzato nel rispetto delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) e del regolamento edilizio del PATI del Comune di Massanzago (Pd), inoltre la nuova edificazione prevista sarà in armonia con le caratteristiche tipiche dell'architettura rurale della zona.

Mirano li 09/01/2023

Dottore Agronomo

Angelo Cancellier





N° 51

PROPRIETA': GUMIERO MASSIMO E MAURO

INDIRIZZO: via Cornara

DESTINAZIONE ESISTENTE: Annesso rustico non più funzionale ad attività agricola

STATO DI CONSERVAZIONE: fabbricato abbandonato (al "grezzo")

Dati edilizi

Superficie coperta (SC)

m²: 121,41

Superficie fondo agricolo

m² 11.275

Volume

m³ 520,04

Piani fuori terra: n. 1

Individuazione catastale

Foglio 3 Mappali 593 e 596

<p>Allegato fotografico</p> 	<p>Estratto mappa catastale</p> 
<p>Estratto foto aerea (fonte: google earth)</p> 	<p>Estratto Piano degli Interventi</p>

Parere urbanistico

(1) 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. 61 N.T.O.

Prescrizioni progettuali

- ⇒ Intervento ammesso: Ristrutturazione edilizia (art. 3, co. 1, lett. d) D.P.R. 380/2001) ad eccezione della demolizione con ricostruzione
- ⇒ Destinazione d'uso ammessa: residenziale



- ⇒ Volume ammesso a cambio d'uso: fino ad un massimo di 800 m³
- ⇒ Unità abitative: n. 1

- (2) Prima del rilascio del titolo abilitativo edifici esistenti e quelli riportati nella presente scheda; accerta inoltre la irregolarità amministrativa delle costruzioni stesse.
- (3) Le opere di urbanizzazione, comprese le opere di salvaguardia idraulica e la mitigazione ambientale, vengono definite in sede di progetto edilizio.
- (4) Il progetto edilizio deve assicurare la disponibilità delle aree a verde ed a parcheggio.
- (5) Le distanze dai confini e tra i fabbricati dovranno rispettare le normative ed i regolamenti vigenti.
- (6) Sarà rispettato l'equilibrio idraulico dell'area attraverso idonei sistemi di drenaggio e smaltimento delle acque meteoriche.
- (7) 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.
- (8) 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).
- (9) Non si ammette l'applicazione della L.R. 14/2019.
- (10) La presente scheda progettuale non sostituisce eventuali verifiche di compatibilità previste dalla legge.

N.B. Le altre informazioni contenute nella scheda sono state estrapolate dalla relazione agronomica pervenuta al comune.



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

Al Responsabile Settore Urbanistica
Edilizia Privata ed Ambiente del
Comune di Massanzago

DITTA : **GUMIERO MAURO**
GUMIERO MASSIMO

proprietario del mapp. 596
proprietario del mapp. 593

OGGETTO : **Osservazione alla Variante Parziale n° 10.4 al Piano degli Interventi.**
Richiesta di Variante al fine di apportare un perfezionamento al provvedimento
adottato con delibera n° 37/2022 del 08.11.2022.
**Integrazione alla documentazione allegata in data 22.02.2023 Prot. n°
2388.**

Con riferimento all'osservazione di cui in oggetto presentata in data 22.02.2023 Prot. n°
2388 con la presente si integra la relazione agronomica sulla cessata funzionalità dell'immobile
oggetto di richiesta di Variante.

Distinti Saluti



Agr. Giorgio Simionato



CONSIGLIO
DIREZIONE
AMMINISTRAZIONE

PERIZIA TECNICA

RELAZIONE RELATIVA ALLA CESSATA FUNZIONALITA' DELL'IMMOBILE SITO IN MASSANZAGO (PD) – Via CORNARA FG. 3 MAPPALE 593-596

COMMITTENTI:

GUMIERO MASSIMO

Via Cornara, 35/B

35010 MASSANZAGO (PD)

e

GUMIERO MAURO

Via Cornara, 35/C

35010 MASSANZAGO (PD)



IL TECNICO:

Agr. **GIORGIO SIMIONATO**



Agr. Giorgio Simionato – Via Zeminianella 4/B – 35010 Massanzago
Cell. 348 5236033 – indirizzo mail: giorgio.simionato@pecagrotecnici.it



Il sottoscritto agr. Simionato Giorgio, iscritto al n° 58 dell'Albo degli Agrotecnici ed Agrotecnici Laureati della Provincia di Padova, ricevuto l'incarico dai signori Gumiero Massimo nato a Camposampiero il 20/01/1970 e residente in Via Cornara 35/B Massanzago (PD) e Gumiero Mauro nato a Camposampiero il 05/05/1975 e residente in Via Cornara n. 35/C Massanzago (PD)

Dopo aver espletato un accurato sopralluogo, redige quanto segue.

**RELAZIONE RELATIVA ALLA CESSATA FUNZIONALITA'
DELL'IMMOBILE SITO IN MASSANZAGO VIA CORNARA
FG. 3 MAPPALE 596-593**

Il compendio agricolo di cui alla presente relazione è costituito da:

- 1) annesso rustico posto a Massanzago (PD) via Cornara, di mq 121.41 posto al confine fra le proprietà dei sigg.ri Gumiero e comprendente: le abitazioni degli stessi sovrastanti Mappale 596 del sig. Gumiero Mauro e mappale 593 del sig. Gumiero Massimo su di una superficie di pertinenza di mq 7445.
- 2) Dei terreni agricoli contigui identificati in catasto al Fg. 3 mapp. 19-969-595-968 di complessivi mq 11.275.
- 3) Altre pertinenze agricole pari a mq 390, insistenti più a nord nei contigui terreni ricadenti entro il comune di Trebaseleghe (PD), in comproprietà fra i Flli Gumiero Massimo, Mauro, Nicola e la madre Milanese Giuseppina, sovrastanti l'area di pertinenza individuata catastalmente al mapp. 681 del Fg. 29 di mq 1.598.



- 4) Altri terreni agricoli contigui o in prossimità dei predetti fabbricati anche questi ricadenti entro il comune di Trebaseleghe (PD) e individuati catastalmente al Fg. 29 mapp. 682 - 755 - 756 - 757 - 758 pari a mq 18.876.

Complessivamente i terreni agricoli e le aree di pertinenza dei fabbricati in conduzione riguardano una superficie di mq 39.194

Il fabbricato con destinazione ricovero attrezzi realizzato nel 2002 a confine tra le proprietà Gumiero Massimo e Gumiero Mauro nel comune di Massanzago (PD) di mq 121.41 , si distribuisce su un unico piano ma risulta non più in uso e completamente dismesso a causa della perifericità rispetto alle proprietà rustiche ancora in possesso ai titolari e risultando più che sufficienti alle esigenze dell'attività agricola.

Titoli autorizzativi dell'immobile:

Dell'immobile non più funzionale è stata acquistata la piena proprietà da parte dei sigg.ri Gumiero Massimo e Gumiero Mauro in data 06/02/2006 a rogito notaio Merone Rep. 150.195 racc. 39399.

L'immobile è stato edificato in forza della Concessione Edilizia 54/01 del 20/08/2001, mentre le abitazioni sono state oggetto di condono con permesso di costruire in sanatoria:

- n. 33 del 22/03/2019 Gumiero Mauro e
- n. 36 del 04/02/2020 Gumiero Massimo.

I fabbricati agricoli entro il comune di Trebaseleghe (PD) sono stati realizzati invece in epoca antecedente il 1967.

Agr. Giorgio Simionato



CONFESSIONE
TECNICA
AGROTECNICA

Situazione post intervento:

L'intervento previsto per l'unità non più funzionale, prevederà la trasformazione dei locali in abitazione e comporterà una riconversione con riqualificazione e consolidamento degli immobili.

L'intervento prevederà anche l'adeguamento alle norme antisismiche. l'installazione degli impianti tecnologicamente atualizzati, la coibentazione delle murature e delle coperture.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra si ritiene di poter affermare che l'immobile di cui sopra di cui si chiede il cambio di destinazione d'uso non abbia più alcun collegamento funzionale e produttivo con il fondo rustico

Massanzago, 16 marzo 2023



IL TECNICO
Agr. Simionato Giorgio



N° 52

PROPRIETA': PERTILE MASSIMO

INDIRIZZO: via Montello

DESTINAZIONE ESISTENTE: Annesso rustico non più funzionale ad attività agricola

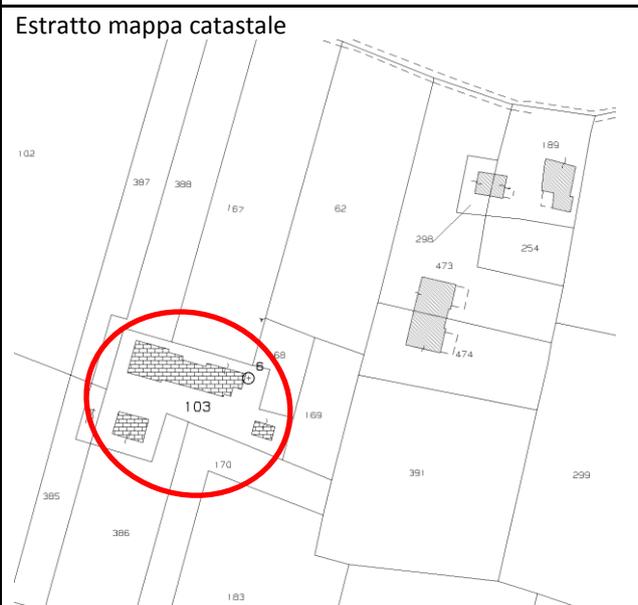
STATO DI CONSERVAZIONE: discreto

Dati edilizi

Superficie coperta (SC)
m²: 421,99 (fabbricato lato sud)
e m² 298,62 (fabbricato lato est)
Superficie fondo agricolo
m² 16.785
Volume
m³ 1.688
Piani fuori terra: n. 2

Individuazione catastale

Foglio 10 Mappale 103
Sub 112 e Sub 3





Parere urbanistico

(1) 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. 61 N.T.O.

Prescrizioni progettuali

- ⇒ Intervento ammesso: Ristrutturazione edilizia (art. 3, co. 1, lett. d) D.P.R. 380/2001)
- ⇒ Destinazione d'uso ammessa: residenziale
- ⇒ Volume ammesso a cambio d'uso: 800 m³ (è possibile recuperare ulteriore volume esistente, comunque fino ad un massimo di 1.200 m³, previo versamento del contributo straordinario)
- ⇒ Unità abitative: n. 2

- (2) Prima del rilascio del titolo abilitativo edifici esistenti e quelli riportati nella presente scheda; accerta inoltre la irregolarità amministrativa delle costruzioni stesse.
- (3) Le opere di urbanizzazione, comprese le opere di salvaguardia idraulica e la mitigazione ambientale, vengono definite in sede di progetto edilizio.
- (4) Il progetto edilizio deve assicurare la disponibilità delle aree a verde ed a parcheggio.
- (5) Le distanze dai confini e tra i fabbricati dovranno rispettare le normative ed i regolamenti vigenti.
- (6) Sarà rispettato l'equilibrio idraulico dell'area attraverso idonei sistemi di drenaggio e smaltimento delle acque meteoriche.
- (7) 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.
- (8) 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).
- (9) Non si ammette l'applicazione della L.R. 14/2019.
- (10) La presente scheda progettuale non sostituisce eventuali verifiche di compatibilità previste dalla legge.

N.B. Le altre informazioni contenute nella scheda sono state estrapolate dalla relazione agronomica pervenuta al comune.



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

Agr. Giorgio Simionato



PERIZIA TECNICA

RELAZIONE RELATIVA ALLA CESSATA FUNZIONALITA' DELL'IMMOBILE SITO IN MASSANZAGO (PD) – Via Montello FG. 10 MAPPALE 103

COMMITTENTI:

PERTILE MASSIMO

Via Montello, 9/B

35010 MASSANZAGO (PD)



IL TECNICO:

Agr. **GIORGIO SIMIONATO**





Il sottoscritto agr. Simionato Giorgio, iscritto al n° 58 dell'Albo degli Agrotecnici ed Agrotecnici Laureati della Provincia di Padova, ricevuto l'incarico dal signor Pertile Massimo nato a Noale (VE) il 16 giugno 1966 e residente in Massanzago Via Montello 9/B - 35010 Massanzago (PD)

Dopo aver espletato un accurato sopralluogo, redige quanto segue.

**RELAZIONE RELATIVA ALLA CESSATA FUNZIONALITA' DEGLI
IMMOBILI SITI IN MASSANZAGO VIA MONTELLO
FG. 10 MAPPALE 103 sub 3-12**

Il compendio agricolo di cui alla presente relazione è costituito da:

- 1) annessi rustici posti a Massanzago (PD) via Montello, di mq 314.29 mappale 103 sub 12 posto su di un intero fabbricato, comprendente: le abitazioni del sig. Pertile Massimo e della moglie Malvestio Daniela, mappale 103 sub 16 e della madre Pellizzon Gabriella mappale 103 sub 6 su di una superficie di pertinenza di mq 1882.
- 2) Dei terreni agricoli contigui identificati in catasto al Fg. 10 mapp. 167 168 – 169 – 170 – 384 - 386 – 388 – 183 – 62 di complessivi mq 16.785
- 3) Altre pertinenze agricole pari a mq 421.99 (fabbricato lato sud) e mq 298.62 (fabbricato lato est), insistenti nei contigui terreni ricadenti entro il comune di Massanzago (PD), in comproprietà fra il sig. Pertile Massimo e la madre Pellizon Gabriella sovrastanti l'area di pertinenza individuata catastalmente al mapp. 103 del Fg. 10 di mq 1.882.



Complessivamente i terreni agricoli e le aree di pertinenza dei fabbricati in conduzione riguardano una superficie di mq 18.667.

Il fabbricato con destinazione abitativa e ricovero attrezzi ed il fabbricato sito sul lato est, si distribuiscono su due piani, ma per la parte ad uso agricolo risulta non più in uso e completamente dismesso a causa della mancanza di funzionalità e dell'attuale situazione di degrado, risultando più che sufficiente la vicina pertinenza sul lato sud alle esigenze dell'attività agricola.

Titoli autorizzativi dell'immobile:

Degli immobili non più funzionali è stata acquistata la comproprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno da parte dei sigg.ri Pertile Massimo e Pellizzon Gabriella in data 07/07/2022 seguito testamento olografo pubblicato con rogito notaio Roberta Cardarelli rep n. 22659 e racc. n. 14292

L'immobile con destinazione agricola e residenziale è stato edificato in epoca antecedente il 1967 con Concessione Edilizia 17/02 del 14/03/2000 e della successiva DIA prot. n. 7036 del 23/06/2003 è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia ed ampliamento al fine di migliorare la funzionalità nella residenza del sig. Pertile Massimo.

Il fabbricato interamente ad uso agricolo sul lato est è stato realizzato anch'esso in epoca antecedente il 1967 e poi non è più stato oggetto di successivi interventi edilizi.

Agr. Giorgio Simionato



Situazione post intervento:

L'intervento previsto per gli immobili non più funzionali, prevederà la trasformazione e ristrutturazione dei locali in abitazione e comporterà una riconversione con riqualificazione e consolidamento degli immobili.

L'intervento prevederà anche l'adeguamento alle norme antisismiche. l'installazione degli impianti tecnologicamente atualizzati, la coibentazione delle murature e delle coperture.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra si ritiene di poter affermare che gli immobili di cui sopra, il si chiede il cambio di destinazione d'uso non abbia più alcun collegamento funzionale e produttivo con il fondo rustico

Massanzago, 06 giugno 2023



IL TECNICO
Agr. Simionato Giorgio



N° 53

PROPRIETA': CORO' GIORGIO

INDIRIZZO: via Arzaroni Ovest

DESTINAZIONE ESISTENTE: Annesso rustico non più funzionale ad attività agricola

STATO DI CONSERVAZIONE: Discreto

Dati edilizi

Superficie coperta (SC)
unità "A" m² 110 unità "B"
m² 118

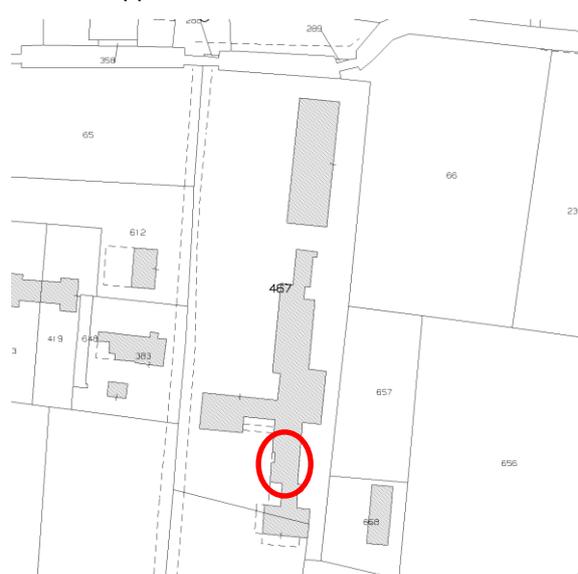
Volume
unità "A" m³ 352 unità "B"
m³ 390
Piani fuori terra: n. 2

Individuazione catastale
Foglio 1 Mappale 467

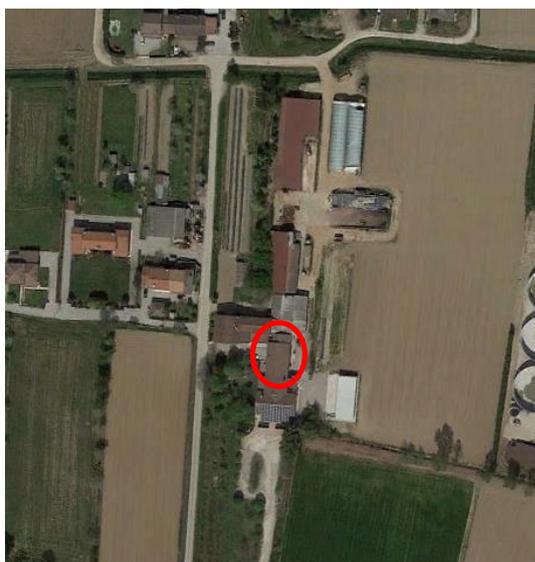
Allegato fotografico



Estratto mappa catastale



Estratto foto aerea (fonte: google earth)



Estratto Piano degli Interventi

Parere urbanistico

(1) 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. 61 N.T.O.



Prescrizioni progettuali

- ⇒ Intervento ammesso: Ristrutturazione edilizia (art. 3, co. 1, lett. d) D.P.R. 380/2001) ad eccezione della demolizione con ricostruzione
 - ⇒ Destinazione d'uso ammessa: residenziale
 - ⇒ Volume ammesso a cambio d'uso: fino ad un massimo di 800 m³
 - ⇒ Unità abitative: n. 2
- (2) Prima del rilascio del titolo abilitativo edifici esistenti e quelli riportati nella presente scheda; accerta inoltre la irregolarità amministrativa delle costruzioni stesse.
 - (3) Le opere di urbanizzazione, comprese le opere di salvaguardia idraulica e la mitigazione ambientale, vengono definite in sede di progetto edilizio.
 - (4) Il progetto edilizio deve assicurare la disponibilità delle aree a verde ed a parcheggio.
 - (5) Le distanze dai confini e tra i fabbricati dovranno rispettare le normative ed i regolamenti vigenti.
 - (6) Sarà rispettato l'equilibrio idraulico dell'area attraverso idonei sistemi di drenaggio e smaltimento delle acque meteoriche.
 - (7) 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.
 - (8) 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).
 - (9) Non si ammette l'applicazione della L.R. 14/2019.
 - (10) La presente scheda progettuale non sostituisce eventuali verifiche di compatibilità previste dalla legge.

N.B. Le altre informazioni contenute nella scheda sono state estrapolate dalla relazione agronomica pervenuta al comune.



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

REGIONE VENETO	PROVINCIA DI PADOVA	COMUNE DI MASSANZAGO
<p>RELAZIONE AGRONOMICA SU PORZIONE DI FABBRICATO NON PIÙ FUNZIONALE ALLE ESIGENZE DEL FONDO COME STRUTTURA AGRICOLO-PRODUTTIVA (per variazione di destinazione d'uso a civile residenza) rif. L.R. 11/2004 e s.m.i.</p>		
<p>Committente: CORÒ GIORGIO VIA ARZARONI OVEST, 26B MASSANZAGO PD</p>		
<p>AA STUDIO TECNICO LANFRANCO DONANTONI MOGLIANO VENETO TV DOTTORE AGRONOMO</p> <p>Docente di ESTIMO RURALE CIVILE E AMBIENTALE I.I.S. "8 Marzo - Lorenz" Mirano VE PROBLEMATICHE AMBIENTALI E LIFE CYCLE ASSESSMENT I.T.S. "RED Marconi" Padova PD</p> <p>31021 Mogliano Veneto TV, v. Rossini 10 tel-335 26 15 00 fax-041 268 72 55 email-ldonant@alice.it pec-l.donantoni@epap.conafpec.it c.f. DNN LFR 58C115 G224N p.i. 0248 051 0268</p>		
MARZO 2023		

Il sottoscritto Lanfranco Donantoni,

⇒ iscritto dal 1984 all'ordine provinciale dei dottori agronomi di Treviso con numero 223

è stato incaricato dal sig. Giorgio Corò di redigere una **RELAZIONE AGRONOMICA DI ANALISI DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO NON PIÙ FUNZIONALE ALLE ESIGENZE DEL FONDO** (attività di coltivazione e/o multifunzionali), in vista di una possibile variazione di destinazione d'uso a civile residenza.

PROPRIETARIO

CORÒ GIORGIO

- ⇒ nato a CAMPOSAMPIERO PD il 08.06.1953
- ⇒ residente a MASSANZAGO PD in via ARZARONI OVEST, 12/1+
- ⇒ in qualità di proprietario dell'immobile di seguito specificato

RIFERIMENTI DEL FABBRICATO NEL SUO COMPLESSO

Trattasi di immobile a destinazione agrituristica:

- ⇒ ubicato in via ARZARONI OVEST
- ⇒ in Z.T.O E
- ⇒ seguenti riferimenti catastali (allegati visura e planimetria catastali):
 - Intestatarario CORÒ GIORGIO
 - Comune di Massanzago
 - Foglio 1°
 - Particella 467

DETTAGLIO DELLA PORZIONE DI FABBRICATO OGGETTO DI ANALISI

Trattasi di due unità ad alloggio -EX AGRITURISMO (evidenziate nell'allegata tavola con la dicitura UNITÀ A e UNITÀ B)- in precedenza destinate all'attività agrituristica della società agricola AGRIVERDE DI CORÒ GIORGIO & FIGLI S.S.

Le 2 unità occupano una cubatura e un sedime NETTI rispettivamente di 352 mc e 110 mq e di 390 mc e 118 mq.

Tali unità sono costituite dai seguenti vani:

UNITÀ A

PIANO 1°

SOGGIORNO-CUCINA, CAMERA, BAGNO, DISIMPEGNO, CAMERA, BAGNO, CAMERA, RIPOSTIGLIO, BALLATOIO, VANO SCALA

UNITÀ B

PIANO TERRA

LAVANDERIA, DISIMPEGNO, INGRESSO, VANO SCALA + SOTTOSCALA

PIANO 1°

CUCINA, DISIMPEGNO, SOGGIORNO, CAMERA, CAMERA, BAGNO, CAMERA, BAGNO, DISIMPEGNO, DISIMPEGNO, VANO (SOPRA SCALE)

MOTIVI DELLA PERDITÀ DI RURALITÀ -AI FINI PRODUTTIVI- DELLA PORZIONE DI FABBRICATO

L'attività agrituristica intestata a SOCIETA' AGRICOLA AGRIVERDE DI CORÒ GIORGIO E FIGLI S.S., a far data dal 30.01.20218 non prevede più la fornitura di alloggio (in allegato la relativa S.C.I.A.); **pertanto le 2 unità sono attualmente non utilizzate/utilizzabili.**

Si evidenzia inoltre che la società agricola in parola (allegata visura camerale) risulta comunque dotata di edifici produttivi utili alle attività in essere; **per la conformazione dei vani le unità in parola, al contrario, non possono -di fatto- avere altri utilizzi che non siano la civile residenza.**

In dettaglio, si rileva che le porzioni in parola non possono essere utilizzate come strutture agricolo-produttive

- ⇒ **Per le attività di allevamento:** sono evidenti le limitazioni di carattere funzionale, tecnico e igienico-sanitario

Comune di Massanzago prot. in arrivo nr. 0003912 del 23-03-2023

- ⇒ **Per le attività di coltivazioni di fondi:** sono evidenti le limitazioni di carattere funzionale e tecnico (es. nessuna possibilità di impiego come deposito attrezzi e/o prodotti di scorta)
- ⇒ **Per le attività di trasformazioni di prodotti aziendali:** sono evidenti le limitazioni di carattere funzionale, tecnico e igienico-sanitario
- ⇒ **Per le attività di vendita di prodotti aziendali:** sono evidenti le limitazioni di carattere funzionale, tecnico e igienico-sanitario
- ⇒ **Per le attività di ristorazione agrituristica:** sono evidenti le limitazioni di carattere funzionale, tecnico e igienico-sanitario
- ⇒

Si evidenzia che le 2 unità sono ubicate al piano primo di un fabbricato ad uso agrituristico, con caratteristiche tipiche - accessi, forometrie, suddivisione in vani, superfici utili, volumi, impianti- dell'edilizia residenziale.

SI RITIENE QUINDI NON PRATICABILE LA RICONVERSIONE A STRUTTURE AGRICOLO-PRODUTTIVE.

DESTINAZIONE D'USO DELLA PORZIONE DI FABBRICATO

Le due unità verrebbero utilizzate come residenza dai sigg. Corò Elena e Corò Michele, entrambi soci della Società Agricola Agriverde (come indicato nella allegata visura camerale), nonché aventi la qualifica di Imprenditori Agricoli Professionali -IAP- (allegate le 2 attestazioni).

NON COMPETENZA DI AVEPA NEL CASO IN QUESTIONE

Lo scrivente ha contattato il competente ufficio di Avepa che, nella persona del dr. Saverio Sanfratello, ha confermato che per la presente richiesta:

- non rientra nella competenza di Avepa, trattandosi di un cambio di destinazione d'uso
- deve essere fatto riferimento alla L.R. 11/2004 che così recita:
"Art. 45 - Vincoli.

...

4. *Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione del piano degli interventi (PI)"*

"Art. 43 - Tutela del territorio agricolo nel Piano Regolatore Comunale.

...

2. *Il piano degli interventi (PI) individua:*

...

d) *le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal PAT per gli edifici con valore storico-ambientale di cui al comma 1, lettera a)"*

CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto, si ritiene che le 2 porzioni di fabbricato possano essere svincolate dall'attuale destinazione di struttura agricolo-produttiva (nel caso specifico ad uso agrituristico), riconvertendoli all'uso residenziale; comunque in ossequio all'articolo 44 della Legge Regionale n. 11/04 e s.m.i., che considera ammissibili, nelle zone agricole, esclusivamente gli

Comune di Massanzago prot. in arrivo nr. 0003912 del 23-03-2023

interventi edilizi che risultano funzionali all'esercizio dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive.

Mogliano Veneto TV, 23 marzo 2023

IL TECNICO INCARICATO

Lanfranco Donantoni
(dottore agronomo)



in allegato:

- 01 e 02 visura e planimetria catastali
- 03 tavola di dettaglio UNITÀ e UNITÀ B
- 04 S.C.I.A. aggiornata attività agrituristica
- 05 visura camerale
- 06 attestazioni IAP

Con la presente informiamo che, ai sensi della normativa vigente in oggetto, i Vs. dati sono inseriti nel nostro archivio e vengono utilizzati ai fini amministrativi interni e per gli adempimenti derivanti da obblighi di legge.

In ogni momento è possibile modificare o cancellare i dati presenti nel nostro archivio.

Per informazioni, rivolgersi a Lanfranco Donantoni.