



Comune di
FUMANE

Provincia di
Verona

P.I.

Seconda Fase

Elaborato

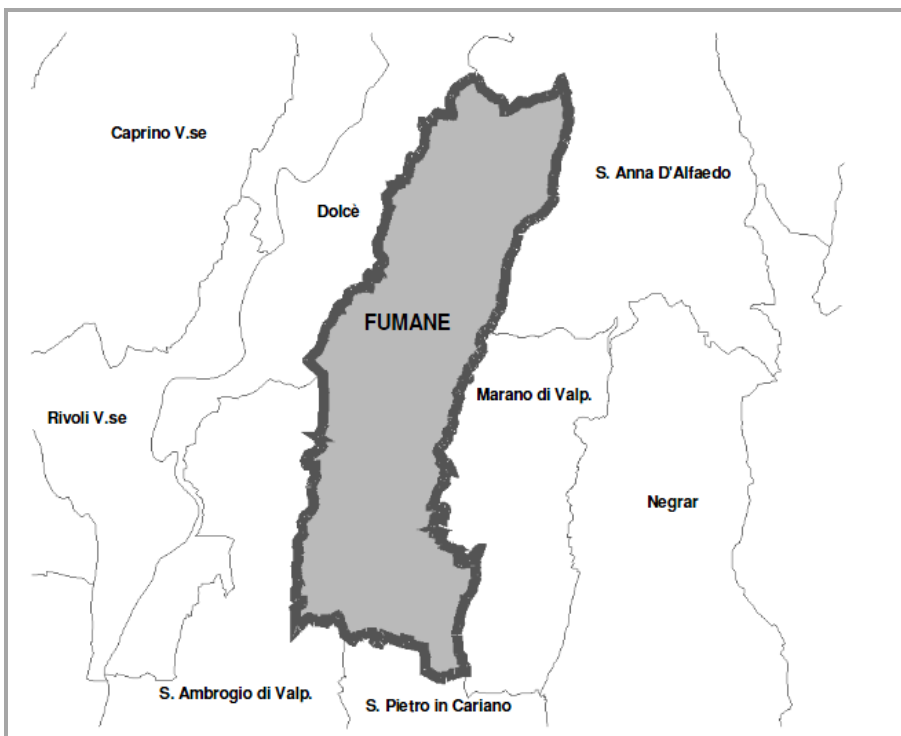


Scala



RACCOLTA SCHEDE EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI AL FONDO

Accordi Pubblico/Privato ai sensi Art. 6 LRV n° 11/2004 e smi



GRUPPO DI LAVORO

Ufficio Tecnico Comunale
Arch. Andrea Marzuoli

Progettista incaricato PI
Arch. Emanuela Volta

COLLABORAZIONI SPECIALISTICHE

Quadro Conoscitivo
Dott. Arcangelo Condomitti

Comune di Fumane

Sindaco Mirco Corrado Frapporti

Progettista incaricato

Arch. Emanuela Volta

Elaborato adeguato alla DCC n. 59 del 17/12/2018

Arch. Emanuela Volta - Via Belvedere 4/d - 37064 Povegliano V.se (VR)
Tel/Fax 045/6350196 - e-mail: volta.emanuela@gmail.com

Gennaio 2019

EDIFICIO NON FUNZIONALE N° 2

ACCORDO N° NF_2

ACCORDI RIFERITI A SCHEDATURE DI EDIFICI NON FUNZIONALI		
N. ACC.	NOME	N. PROT.
NF_2	GASPARINI DARIO	4381/2017
NF_3	SALVETTI PAOLO, SALVETTI IRENE, SALVETTI ELISA	4907/2017
NF_4	STERZA PAOLA MARIA	4908/2017
NF_5	MICHELAZZI ANDREA	4906/2017
NF_6	FASOLI GIANLUIGI	7776/2015
NF_7	ALLEGRI NI NICOLA	4783/2017
NF_8	ZIVELONGHI FIORELLA	4926/2017

AL SIGNOR SINDACO
IL COMUNE DI FUMANE

Comune di Fumane			29 GIU 2017
PARTE RISERVATA ALL'UFFICIO	REGISTRO MANIFESTAZIONE N. _____		Nr. 0004381
PROTOCOLLO N. _____			Titolario
			6 1

MODELLO B
RICHIESTA DI SCHEDATURA FABBRICATO NON PIU' FUNZIONALE AL FONDO

MANIFESTAZIONI DI INTERESSE E RICHIESTE PRIMA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI, DA REDIGERE IN ATTUAZIONE DEL PAT - PIANO DI ASSETTO TERRITORIALE: SCHEDATURA DEI FABBRICATI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

Cognome Nome / Ragione Sociale	GASPARINI DARIO
Codice Fiscale	GSPDRA72C01F861X
Residenza anagrafica/ Fiscale	VIA VERAGO DI SOPRA 1 - FUMANE
Proprietario / Altro	PROPRIETARIO
Recapito telefonico:	_____
Tecnico di riferimento (con recapito telefonico): ARCH. ANDREA MANTOVANI	
Via Valpolicella 58, S.Pietro In Cariano VR, 045/7702369, a.mantovani@awn.it	
andrea.mantovani2@archiworldpec.it	

UBICAZIONE	<input type="checkbox"/> Via/Piazza
	<input type="checkbox"/> Frazione NAVESA
DATI CATASTALI:	Foglio 22 MAPP 315

CONTENUTO E MOTIVAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

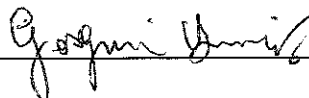
RICHIESTA DI CAMBIO DESTINAZIONE D'USO IN RESIDENZIALE DELL'EDIFICIO

N.B. a completamento della richiesta è obbligatoria la compilazione della "Scheda fabbricato non più funzionale alla conduzione del fondo", allegata alla presente manifestazione di interesse.

DATA

29.06.2017

FIRMA



Allegato al Modello B)

Scheda fabbricato non più funzionale alla conduzione del fondo

**PIANO DEGLI INTERVENTI COMUNE DI FUMANE
RILEVAZIONE DEI FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA
AGRICOLA**

Azienda agricola ancora in attività:

Denominazione Ditta (se ancora in attività): _____

Sede ditta: Via _____

Loc. _____

CAP _____ Città _____ Provincia _____

Tel _____ Cell: _____

Mail: _____

Sede Legale : Via _____

Loc. _____

CAP _____ Città _____ Provincia _____

Tel _____ Cell: _____

Mail: _____

Proprietario non titolare di Azienda agricola:

Nome e Cognome: GASPARINI DARIO

Residente in Via/Piazza VIA VERAGO DI SOPRA 1 – 37020 - FUMANE

Città FUMANE Provincia VR Tel _____

Cell: _____ Mail: _____

INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI

Superficie totale della Ditta Proprietaria (se ancora in attività): _____

Numero corpi aziendali: _____ di cui nel Comune: _____

Proprietario non titolare di Azienda agricola

Destinazione d'uso originale	Superficie totale del fabbricato (mq)	Superficie non più funzionale all'azienda agricola (mq)	Estremi catastali		
			Foglio	Mappale	
1	Abitazione				
2	Stalla				
3	Deposito Prodotti (Specificare il tipo di materiale depositato)				
4	Ricovero macchine ed attrezzi	137	137	22	315
5	Cantina				
6	Altro				

INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI

Art. 10 - C/1 - 1/10000

EPOCA DI COSTRUZIONE:

- 4 - dopo il 1985

GRADO DI CONSERVAZIONE

- 1 - buono

NUMERO PIANI 2

TIPO DI INTERVENTO

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

CONSISTENZA DEL FABBRICATO

Art. 10 - C/1 - 1/10000

- *volume esistente mc: 740,0*
- *volume in aumento mc: _____*
- *volume totale mc: _____*

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE

Art. 10 - C/1 - 1/10000

DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI

DESTINAZIONE D'USO RICHIESTA

Art. 10 - C/1 - 1/10000

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

MODALITÀ ATTUATIVE

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

RELAZIONE AGRONOMICA

- *Data relazione agronomica: 7 MARZO 2014*
- *Professionista incaricato: ZANIN DIEGO, PERITO AGRARIO*
- *Motivazione non funzionalità:*

L'annesso è stato costruito dal signor Gasparini Gaetano con concessione edilizia n. 2597 del 29.09.2000 rilasciata dal Comune di Fumane.

Il Sig. Gasparini Dario è entrato in possesso dell'edificio a seguito della sua donazione ricevuta dal padre, Gaetano Gasparini, e non essendo egli titolare di alcuna azienda agricola chiede di poter cambiare la destinazione d'uso per adibirlo a residenza.

Nel 2014 l'AVEPA ha certificato che l'edificio non è più funzionale alla conduzione del fondo agricolo per 300 mc, ai sensi della legislazione vigente.

ALLEGATI OBBLIGATORI

- ***Documentazione fotografica immobile***
- ***Estratti PAT (Tavv. 1-2-3-4)***
- ***Estratti PI***
- ***Estratto catastale***
- ***planimetrie stato autorizzato***
- ***Copia Relazione Agronomica***
- ***Copia certificazione AVEPA del 24.03.2014***

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



PROSPETTO EST



PROSPETTO OVEST



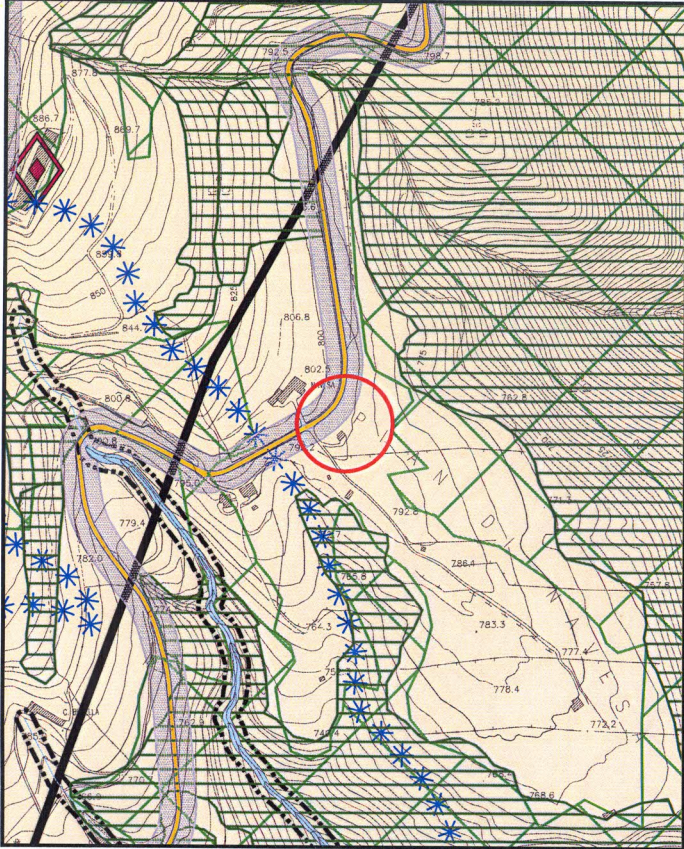
PROSPETTO NORD



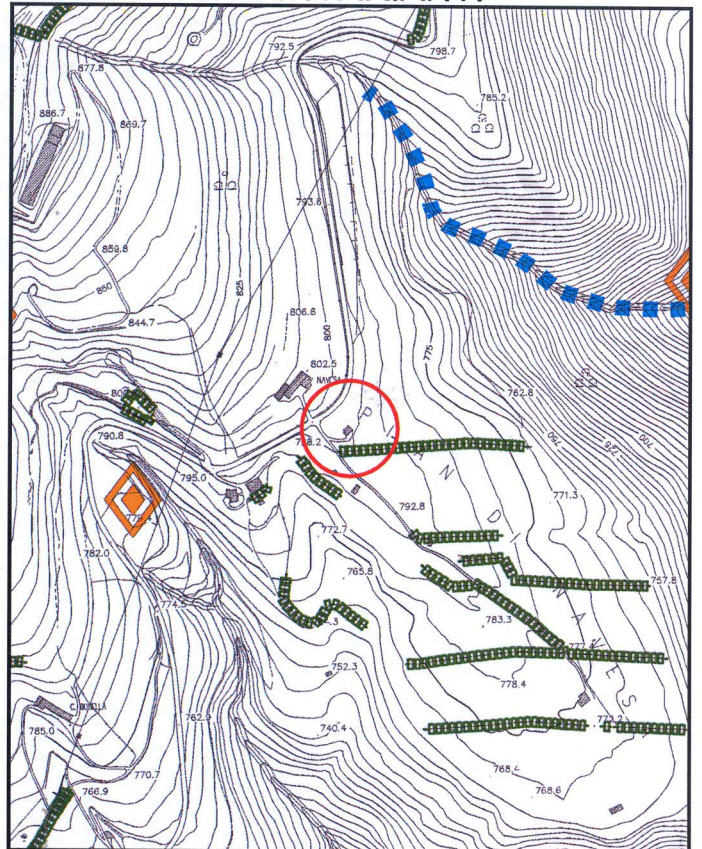
PROSPETTO SUD

ESTRATTI PAT

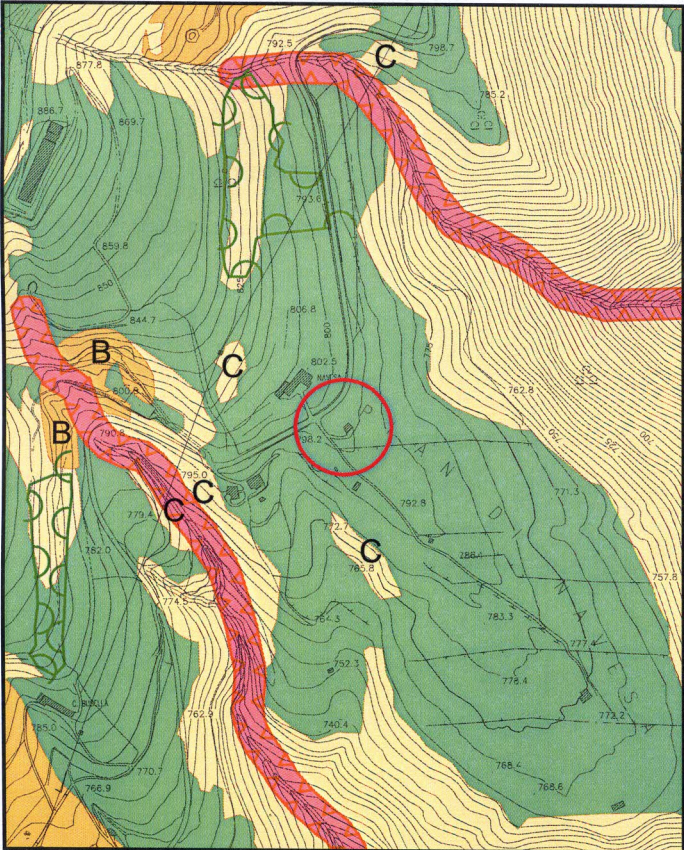
CARTA DEI VINCOLI



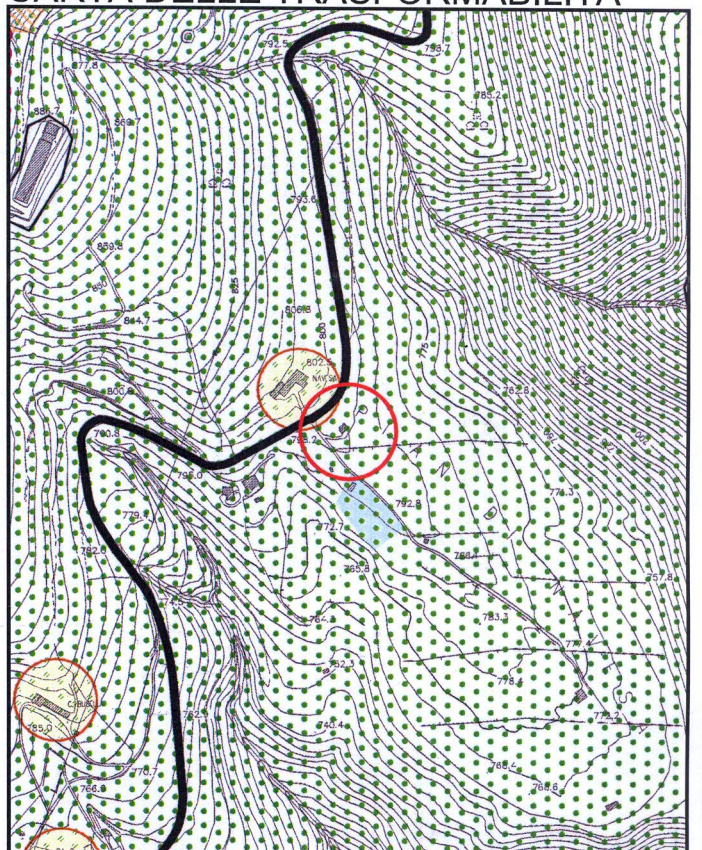
CARTA DELLE INVARIANTI



CARTA DELLE FRAGILITÀ

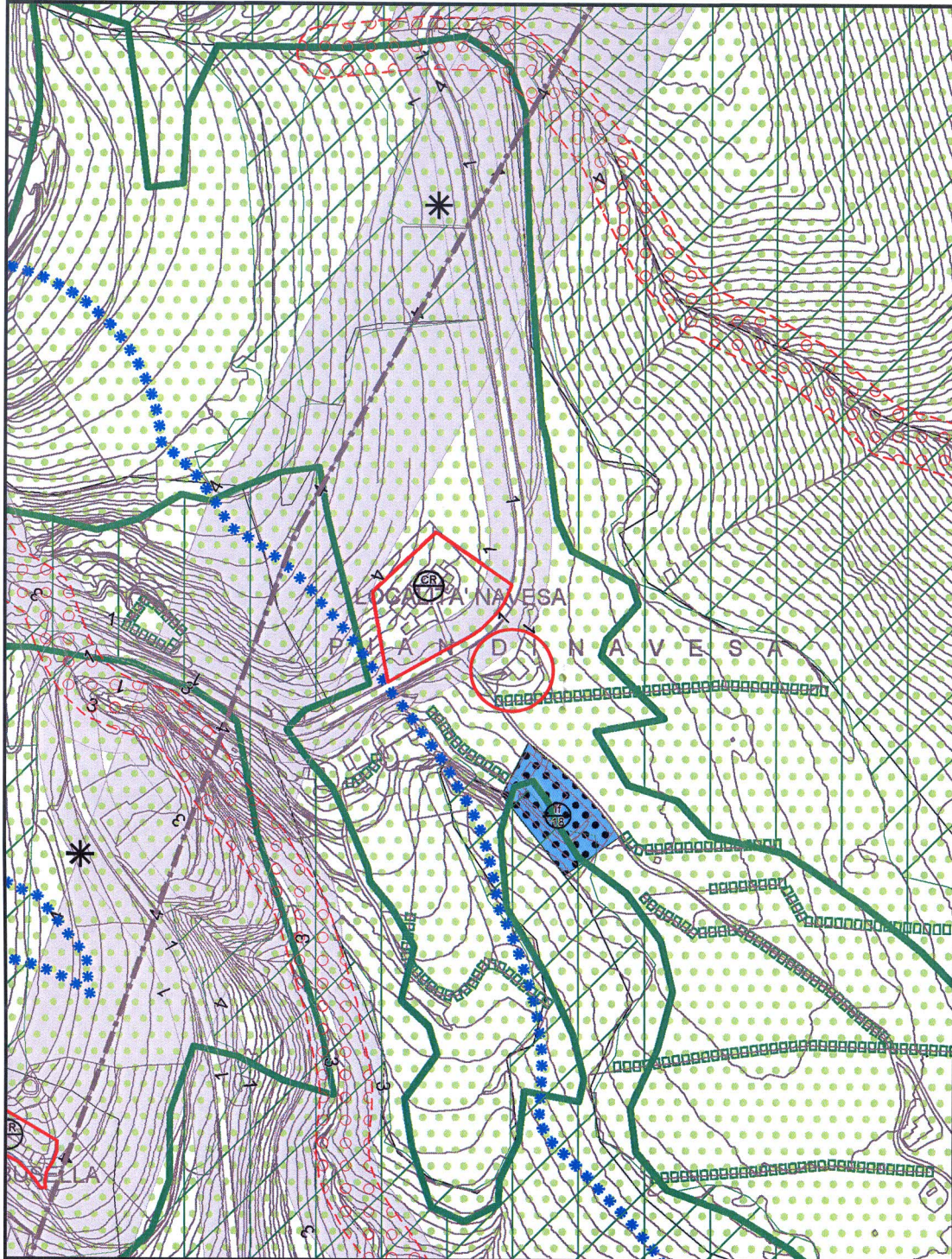


CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ



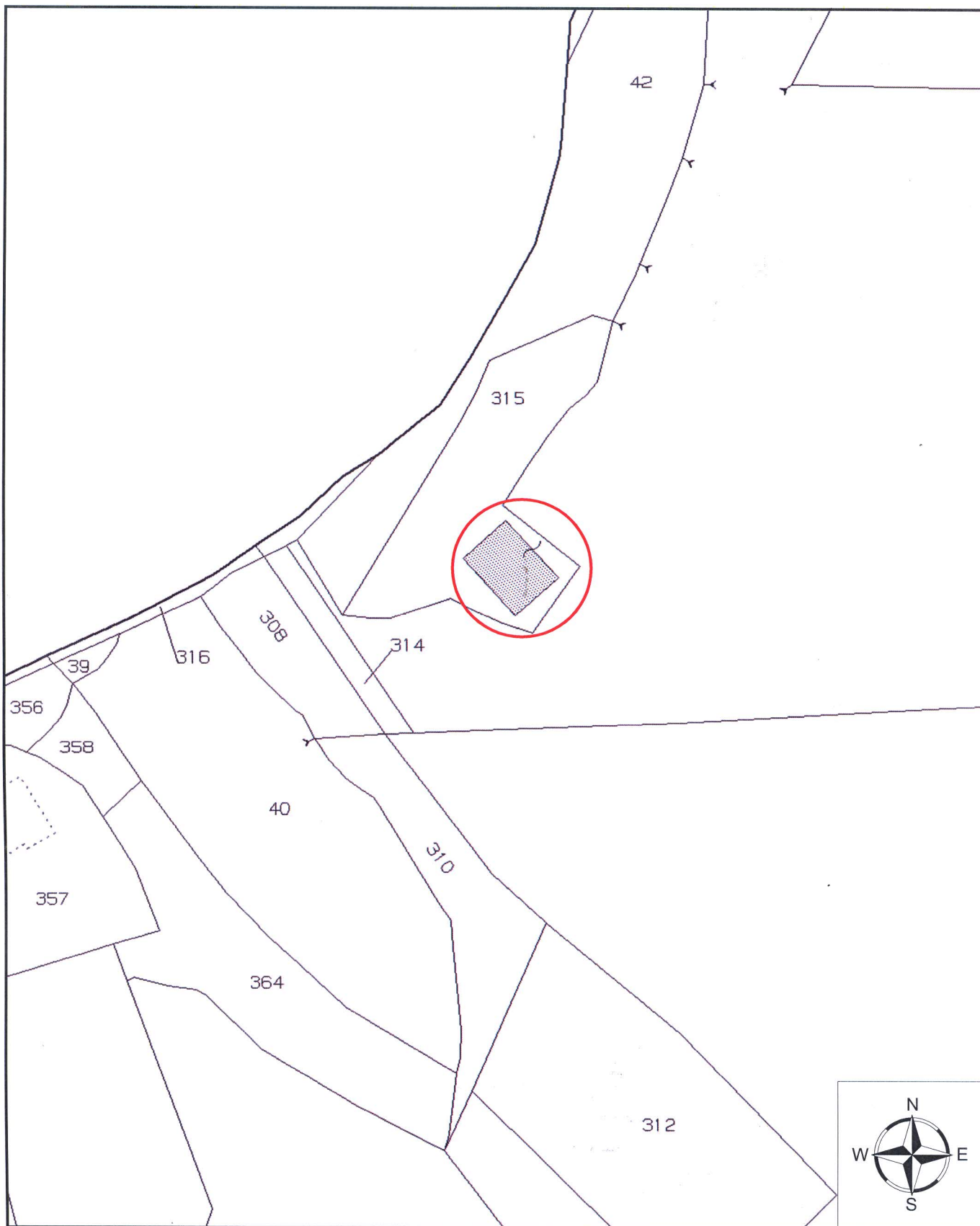
 Edificio oggetto di richiesta

ESTRATTO PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



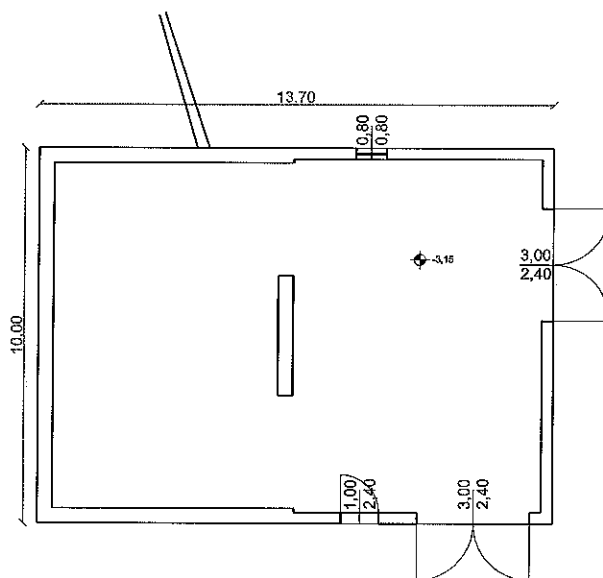
○ Edificio oggetto di richiesta

ESTRATTO CATASTALE - Foglio 22, mapp. 315

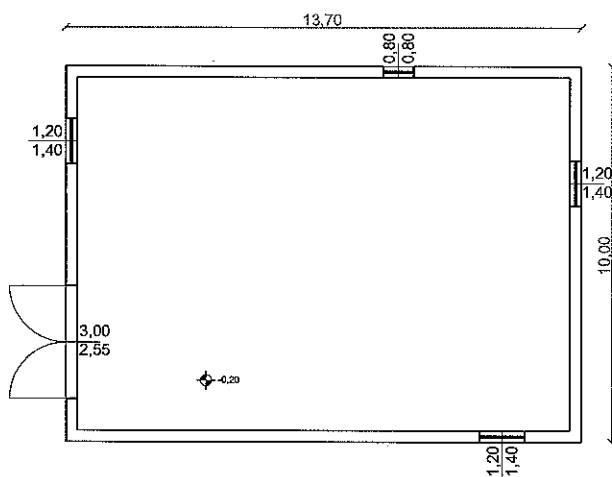


 Edificio oggetto di richiesta

STATO AUTORIZZATO scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

PROVINCIA DI VERONA

COMUNE DI FUMANE

**RICHIESTA DI CAMBIO D'USO IN RESIDENZA DI SAP
ESISTENTE IN ZONA MONTANA ex l.r. 11/2004 art. 48 comma 7
lett. D)**

Località: Navesa

Ditta: GASPARINI DARIO

il richiedente

Gasparini Dario

il tecnico



ALLEGATO: RELAZIONE AGRONOMICA

Z STUDIO TECNICO D

AGRICOLTURA
AMBIENTE
COSTRUZIONI RURALI
TOPOGRAFIA

d.r. ZANIN DIEGO
via Tonale 9/b, 37126 Verona

Tel. 045/8300157 Fax 045/2110119
e-mail: diego@studiotz.it

PREMESSA

Per incarico ricevuto dal signor Gasparini Dario, io sottoscritto p.a. Diego Zanin libero professionista iscritto al Collegio dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della provincia di Verona al n° 649 partita IVA 01762390233, procederò a redigere una relazione tecnica agronomica volta a dimostrare la non funzionalità di una porzione di un annesso rustico realizzato ai sensi della legge regionale n. 24/85 art. 6 ubicato in comune di Fumane (VR) località Navesa.

Si intende recuperare , come previsto dalla norma sopracitata, una volumetria di 300 mc. per realizzare una piccola unità abitativa mantenendo invariata la destinazione d'uso della parte rimanente dell'edificio.

In realtà l'intero l'edificio ha perso i requisiti di funzionalità con l'attività agricola come verrà meglio illustrato in seguito.

L'area ricade in zona montana e l'intervento viene richiesto in conformità a quanto previsto dall'art. 48 della Legge 11/2004 "norme transitorie" in quanto il comune di Fumane non ha ancora redatto il Piano di Assetto del Territorio ed il Piano degli Interventi (PI).

CRONISTORIA

L'edificio è stato costruito dal signor Gasparini Gaetano, titolare dell'omonima azienda agricola, tutt'ora attiva anche se data l'età del titolare è molto vicina la cessazione.

Il titolo edilizio è la concessione edilizia n. 2597 del 29.09.2000 rilasciata dal comune di Fumane.

Il signor Gasparini Gaetano con atto di donazione n. rep. 1810 del 26.05.2003 notaio Alba Bonaiuto, ha donato al figlio Gasparini Dario il fabbricato ed una piccola area agricola adiacente.

Da quel momento, come dichiarato dal signor Gasparini Dario e come risulta dalla situazione attuale del fascicolo aziendale del signor Gasparini Gaetano, il fabbricato ha cessato di avere funzionalità con l'attività agricola, in quanto il signor Gasparini Dario non svolge attività agricola di impresa e si limita al mantenimento del terreno circostante il fabbricato.



CONCLUSIONE

Dopo quanto esposto sia dal punto di vista normativo (art. 48 della L.R. 11/2004 in quanto la zona è montana ed il comune di Fumane non è dotato di PAT e PI) e sia dal punto di vista della necessità di superficie per la coltivazione del fondo secondo la sua attuale consistenza e caratteristica, si ritiene che il cambio d'uso per 300 mc. al piano primo dell'edificio esistente sia fattibile e giustificato in quanto tutto l'edificio non è più funzionale alla conduzione del fondo.

Verona lì 04.03.2014

Il tecnico

p.a. Diego Zanin



Allegati:

- Atto di donazione del 2003
- Concessione edilizia del fabbricato
- Elaborato grafico illustrativo

Prot. **24857** del **25 MAR, 2014** Class. IV/2 Fasc. -IV/2 Allegati: Vari Liv. Pubblico
Rep. del

LETTERA A MANO

Gasparini Dario
Via Verago di Sopra 1
37020 FUMANE (VR)

Oggetto: **L.R. 23 aprile 2004, n. 11 – D.G.R.V. 8 ottobre 2004, n. 3178.**
Certificazione non funzionalità edificio rurale – DITTA Gasparini Dario CUA
GSPDRA72C01F861X.

Il Dirigente dello Sportello unico agricolo di Verona

VISTA la domanda presentata in data 07/03/2014, prot. n. 19196, da Gasparini Dario, nato a Negrar il 01/03/1972, in qualità di proprietario, tesa ad ottenere il mutamento di destinazione d'uso da annesso rustico ad abitazione di un fabbricato rurale edificato in comune di Fumane FG 22 mapp. 315 (ex 41), previa certificazione di non funzionalità alle esigenze del fondo, ai sensi dell'art. 48, punto 7 ter, lett. d) della L.R. 23.04.2004, n. 11;

VISTA la documentazione allegata alla domanda così come integrata:

- relazione tecnica agronomica con dimostrazione che il fabbricato edificato in comune di Fumane FG 22 mapp. 315 (ex 41), non è più funzionale alle esigenze del fondo agricolo in quanto eccedente per dimensioni, in termini di congruità tecnica ed economica, le necessità del fondo;
- un elaborato grafico;

VISTO il verbale di sopralluogo del 21/03/2014 nell'ambito del quale è stato visionato l'immobile oggetto di domanda;

ACCERTATO che l'edificio sito in comune di Fumane FG 22 mapp. 315 (ex 41), ricade in zona agricola del territorio montano ai sensi della normativa vigente, e che:

- l'edificio risulta strutturato su due piani ed attualmente inutilizzato a fini agricoli, originariamente destinato a ricovero attrezzi agricoli e magazzino;
- l'edificio risulta pertinenziale a fondo limitato dell'ampiezza inferiore a 2 HA, investito in parte a prato e in parte a bosco;
- il richiedente non risulta esercitare attività agricola e l'edificio non appare condotto in ambito di azienda agricola;

FATTE SALVE le competenze istituzionali di altri Enti pubblici e i diritti di terzi, privati e pubblici;

VISTA la Legge Regionale 18.01.1994, n. 2 "Provvedimenti per il consolidamento e lo sviluppo dell'agricoltura di montagna e per la tutela e la valorizzazione dei territori montani";

VISTO l'art. 48 della Legge Regionale 23.04.2004, n. 11 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTE le circolari esplicative della Direzione Regionale Agroambiente e Servizi per l'Agricoltura prot. n. 48533 del 26.01.2007 e n. 318734 del 05.06.2007;

VISTE le Deliberazioni della Giunta Regionale 30 dicembre 2010, n. 3549, e 15 marzo 2011, n. 301, con le quali, rispettivamente, è stato costituito lo Sportello unico per l'agricoltura ed è stata affidata la gestione delle funzioni amministrative già svolte dai Servizi Ispettorati regionali per l'agricoltura;

CERTIFICA

che il fabbricato rurale edificato in comune di Fumane FG 22 mapp. 315 (ex 41), non è più funzionale alle esigenze del fondo agricolo per le motivazioni sopra accennate, precisando che il Comune dovrà valutare che l'intervento di mutamento di destinazione d'uso residenziale sia nei limiti di 300 mc., che l'allacciamento alle reti tecnologiche e per l'accessibilità varia sia a carico del richiedente, ai sensi dell'art. 48, punto 7 ter, lett. d) della L.R. 23.04.2004, n. 11.

Allega al presente provvedimento la seguente documentazione vistata, che ne costituisce parte integrale e sostanziale:

- domanda;
- relazione tecnica agronomica con dimostrazione che il fabbricato rurale edificato in comune di Fumane FG 22 mapp. 315 (ex 41), non è più funzionale alle esigenze del fondo agricolo in quanto eccedente per dimensioni, in termini di congruità tecnica ed economica, le necessità del fondo;
- un elaborato grafico;

La presente non costituisce titolo abilitante alla realizzazione di opere edilizie in zona agricola ma rappresenta atto endoprocedimentale necessario al rilascio del permesso di costruire da parte delle Autorità competenti le quali, tra l'altro, dovranno verificare che la volumetria rientri nei limiti di legge.

La presente Certificazione e la documentazione ad essa allegata vengono trasmesse, per la finalità sopra evidenziata, al soggetto richiedente.

Verona, 24 MAR. 2014



Il Dirigente
Marco Passadore

SPORTELLO UNICO AGRICOLO DI VERONA

via Sommacampagna 63/H · 37137 Verona
telefono 045 8636711 · fax 045 8636750
sportello.vr@avepa.it · sp.vr@cert.avepa.it
www.avepa.it · codice fiscale: 90098670277



EDIFICIO NON FUNZIONALE N° 4

ACCORDO N° NF_4

ACCORDI RIFERITI A SCHEDATURE DI EDIFICI NON FUNZIONALI		
N. ACC.	NOME	N. PROT.
NF_2	GASPARINI DARIO	4381/2017
NF_3	SALVETTI PAOLO, SALVETTI IRENE, SALVETTI ELISA	4907/2017
NF_4	STERZA PAOLA MARIA	4908/2017
NF_5	MICHELAZZI ANDREA	4906/2017
NF_6	FASOLI GIANLUIGI	7776/2015
NF_7	ALLEGRI NICOLA	4783/2017
NF_8	ZIVELONGHI FIORELLA	4926/2017

COMUNE DI FUMANE (VR)

17 LUG. 2017

ARRIVATO

AL SIGNOR SINDACO
DEL COMUNE DI FUMANE

PARTE RISERVATA ALL'UFFICIO

REGISTRO MANIFESTAZIONE N. _____ DEL _____

PROTOCOLLO N. _____ DEL _____

MODELLO B

RICHIESTA DI SCHEDATURA FABBRICATO NON PIU' FUNZIONALE AL FONDO

MANIFESTAZIONI DI INTERESSE E RICHIESTE PRIMA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI, DA REDIGERE IN ATTUAZIONE DEL PAT - PIANO DI ASSETTO TERRITORIALE: SCHEDATURA DEI FABBRICATI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

Cognome Nome

STERZA PAOLA MARIA

Codice Fiscale

STRPMR71M70B296H

Residenza anagrafica Thiermairstrabe, 29 – 85049 Ingolstad - Germania

Proprietario dell'immobile sito in Fumane Via Casterna n°41 - 37022

Recapito telefonico: _____

Tecnico di riferimento (con recapito telefonico): Geom. Michele Corsi – 347-0477170

UBICAZIONE



Via Casterna n°41
Frazione _____

DATI CATASTALI:

Foglio di Mappa di Fumane n°. 42

Particella 515 sub. 2

CONTENUTO E MOTIVAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Trattasi di porzione interrata di edificio residenziale originariamente autorizzata come ricovero attrezzi. Con la presente si richiede la possibilità di convertire il sedime interrato in quanto lo stesso non risulta più funzionale all'attività agricola che originariamente ha dato i requisiti per l'edificazione del compendio immobiliare.

Trattandosi di interrato si richiede la possibilità di calcolare la perequazione dell'immobile utilizzando come parametro la superficie dell'unità trattata anziché il volume, valutato che trattandosi di interrato la porzione in oggetto non comporta parametri di tipo volumetrico.

N.B. a completamento della richiesta è obbligatoria la compilazione della "Scheda fabbricato non più funzionale alla conduzione del fondo", allegata alla presente manifestazione di interesse.

DATA 14/07/2017

FIRMA

Paola Maria Sterza

Allegato al Modello B)
Scheda fabbricato non più funzionale alla conduzione del fondo

PIANO DEGLI INTERVENTI COMUNE DI FUMANE
RILEVAZIONE DEI FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA
AGRICOLA

Azienda agricola ancora in attività:

Denominazione Ditta (se ancora in attività): _____

Sede ditta: Via _____

Loc. _____

CAP _____ Città _____ Provincia _____

Tel _____ Cell: _____

Mail: _____

Sede Legale : Via _____

Loc. _____

CAP _____ Città _____ Provincia _____

Tel _____ Cell: _____

Mail: _____

Proprietario non titolare di Azienda agricola:

Nome e Cognome: **STERZA PAOLA MARIA**

Residente in Via **Thiermaistrabe, 29 – 85049 Ingolstad - Germania**

Proprietaria dell'immobile sito in Fumane Via Casterna n°41

Cell: _____ Mail: _____

INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI

Superficie totale della Ditta Proprietaria (se ancora in attività): _____

Numero corpi aziendali: _____ di cui nel Comune: _____

Proprietario non titolare di Azienda agricola

Destinazione d'uso originale	Superficie totale del fabbricato (mq)	Superficie non più funzionale all'azienda agricola (mq)	Estremi catastali		
			Foglio	Mappale	
1	Abitazione				
2	Stalla				
3	Deposito Prodotti (Specificare il tipo di materiale depositato) _____				
4	Ricovero macchine ed attrezzi	193,00	193,00	42	515 sub 2
5	Cantina				
6	Altro				

INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI

EPOCA DI COSTRUZIONE:

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

GRADO DI CONSERVAZIONE

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

NUMERO PIANI – 1 INTERRATO

TIPO DI INTERVENTO

- Ristrutturazione parziale
- Demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime
- Demolizione e ricostruzione con variazione di sedime
- Ristrutturazione totale
- Sostituzione edilizia
- Creazione sottotetto
- Ampliamento planimetrico
- Ristrutturazione con ampliamento
- Trasposizione con aumento di volume
- ✓ Cambio d'uso da ricovero attrezzi a pertinenza residenziale (garage e cantina)

CONSISTENZA DEL FABBRICATO

- volume esistente mc: interrato
- volume in aumento mc: 0
- volume totale mc: invariato interrato

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE

Ricovero attrezzi agricoli e magazzino

DESTINAZIONE D'USO RICHIESTA

- destinazioni d'uso residenziali;
- strutture ricettive a conduzione familiare tipo Bed and Breakfast, ecc.;
- attività di ristorazione;
- fabbricati finalizzati alla promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali e attività di commercio legate all'attività florovivaista;
- piccole lavorazioni artigianali di servizio, di artigianato artistico, non nocive né inquinanti e compatibili con l'uso agricolo e residenziale, limitatamente ai piani terra dei fabbricati, con un volume massimo di 1001 mc., una superficie utile di calpestio di 251 mq., un indice di copertura inferiore a 0,50 mc/mq.;
- ✓ accessori alla residenza (garage, cantina, ripostiglio)

- *uffici pubblici e privati;*
- *studi professionali e le attività compatibili con le zone residenziali (ammesse su tutti i piani, ma a condizione che implicino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali)*
- *attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio*

MODALITÀ ATTUATIVE

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

RELAZIONE AGRONOMICA

- *Data relazione agronomica:* /
- *Professionista incaricato:* /
- *Motivazione non funzionalità:* *cambio di proprietà dell'immobile*

ALLEGATI OBBLIGATORI

- ***Documentazione fotografica immobile***
 - ***Estratti PAT (Tavv. 1-2-3-4)***
 - ***Estratti PI***
 - ***Estratto catastale***
-

RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO

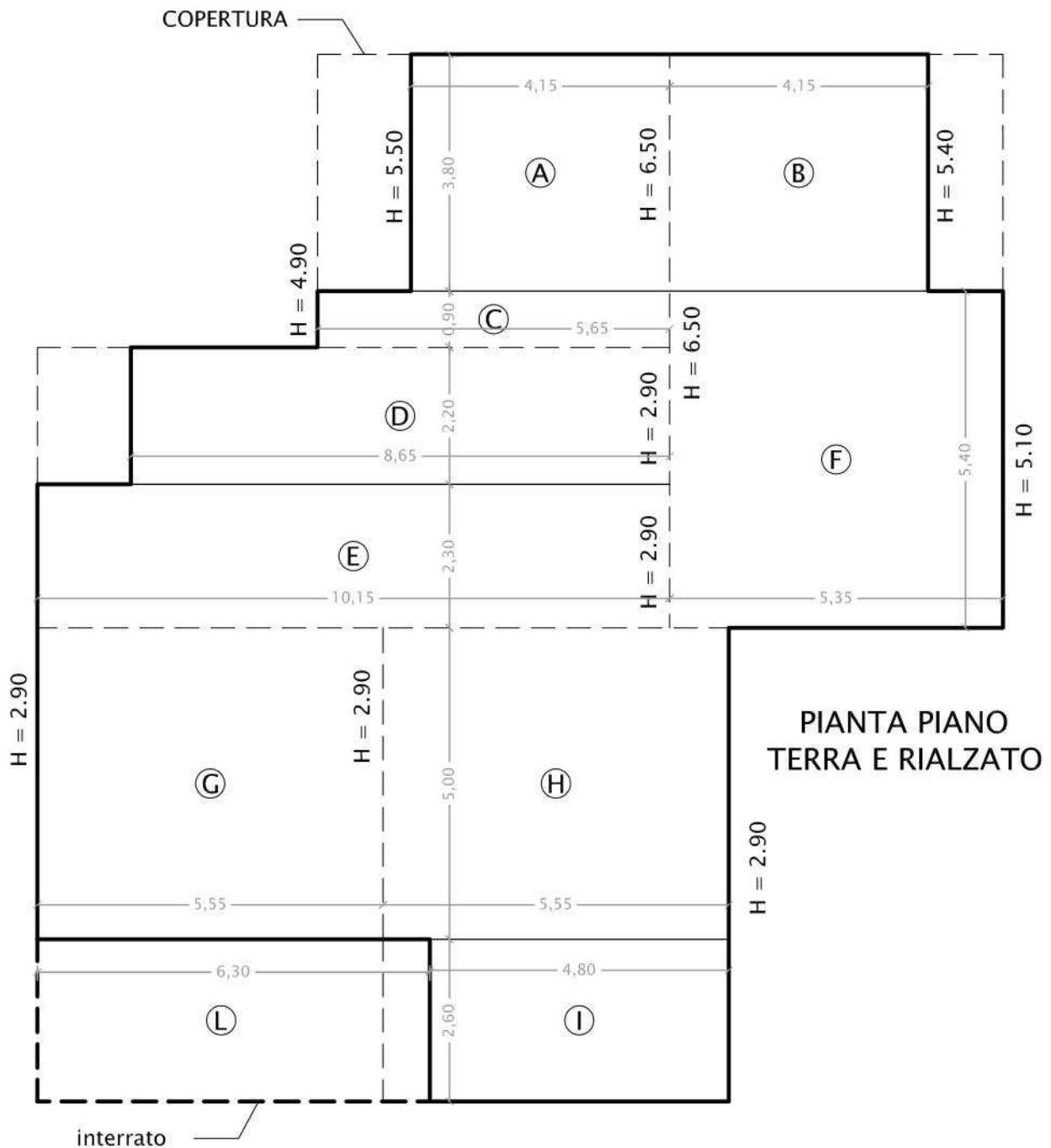
In riferimento alla richiesta relativa alla non funzionalità al fondo di una porzione di fabbricato censito in Comune di Fumane al foglio 42° mappale 515 sub 2, si evidenzia che il fabbricato al momento dell'edificazione risultava suddiviso in un piano primo a destinazione d'uso residenziale e un piano interrato con destinazione d'uso ricovero attrezzi.

Ad oggi l'intestato dell'unità risulta non avere i requisiti necessari per la conduzione agricola e di fatto la porzione interrata è pressoché inutilizzata.

La richiesta è volta unicamente alla conversione della porzione interrata per finalità complementare all'abitativo (garage).

Ci si rende disponibili alla presentazione di integrazioni e si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Tecnico di riferimento Geom. Michele Corsi – tel. 347-0477170 –
geometracorsimichele@gmail.com



CALCOLO SUPERFICIE INTERRATA ESISTENTE:

Superficie "A":	4,15 x 3,80	= 15,77 mq
Superficie "B":	4,15 x 3,80	= 15,77 mq
Superficie "C":	5,65 x 0,90	= 5,09 mq
Superficie "D":	8,65 x 2,20	= 19,03 mq
Superficie "E":	10,15 x 2,30	= 23,35 mq
Superficie "F":	5,35 x 5,40	= 28,89 mq
Superficie "G":	5,55 x 5,00	= 27,75 mq
Superficie "H":	5,55 x 5,00	= 27,75 mq
Superficie "I":	4,80 x 2,60	= 12,48 mq
Superficie "L"	6,30 x 2,60	= 16,38 mq
SUPERFICIE TOTALE		= 192,26 mq







EDIFICIO NON FUNZIONALE N° 5

ACCORDO N° NF_5

ACCORDI RIFERITI A SCHEDATURE DI EDIFICI NON FUNZIONALI		
N. ACC.	NOME	N. PROT.
NF_2	GASPARINI DARIO	4381/2017
NF_3	SALVETTI PAOLO, SALVETTI IRENE, SALVETTI ELISA	4907/2017
NF_4	STERZA PAOLA MARIA	4908/2017
NF_5	MICHELAZZI ANDREA	4906/2017
NF_6	FASOLI GIANLUIGI	7776/2015
NF_7	ALLEGRI NICOLA	4783/2017
NF_8	ZIVELONGHI FIORELLA	4926/2017

AL SIGNOR SINDACO
DEL COMUNE DI FUMANE

PARTE RISERVATA ALL'UFFICIO

REGISTRO MANIFESTAZIONE N. _____ DEL _____

PROTOCOLLO N. _____ DEL _____

MODELLO B
RICHIESTA DI SCHEDATURA FABBRICATO NON PIU' FUNZIONALE AL FONDO

MANIFESTAZIONI DI INTERESSE E RICHIESTE PRIMA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI, DA REDIGERE IN ATTUAZIONE DEL PAT - PIANO DI ASSETTO TERRITORIALE: SCHEDATURA DEI FABBRICATI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

Cognome Nome / Ragione Sociale _ Michelazzi Andrea

Codice Fiscale / Partita IVA MCHNDR43R19D818C

Residenza anagrafica/ Fiscale VIA Bellavista, 14 -37022- FUMANE

Proprietario / Altro Proprietario

Recapito telefonico: _____

Tecnico di riferimento (con recapito telefonico): Geom. Viviani Otello Tel. 3488531146

UBICAZIONE

Via/Piazza

Frazione GORGUSELLO

DATI CATASTALI:

Foglio di Mappa di Fumane n°. 6

Particella/e 572

CONTENUTO E MOTIVAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Riconversione annesso rustico non più funzionale al fondo agricolo con cambio d'uso da ricovero attrezzi agricoli ad abitazione residenziale. Con ristrutturazione del fabbricato esistente con nuove aperture di porte e finestre, solai intermedi e chiusura della tettoia esterna per un volume totale di mc 530

N.B. a completamento della richiesta è obbligatoria la compilazione della "Scheda fabbricato non più funzionale alla conduzione del fondo", allegata alla presente manifestazione di interesse.

DATA 14.07.17

FIRMA Michelazzi Andrea

Allegato al Modello B)

Scheda fabbricato non più funzionale alla conduzione del fondo

**PIANO DEGLI INTERVENTI COMUNE DI FUMANE
RILEVAZIONE DEI FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA
AGRICOLA**

Azienda agricola ancora in attività:

Denominazione Ditta (se ancora in attività): _____

Sede ditta: Via _____

Loc. _____

CAP _____ Città _____ Provincia _____

Tel _____ Cell: _____

Mail: _____

Sede Legale : Via _____

Loc. _____

CAP _____ Città _____ Provincia _____

Tel _____ Cell: _____

Mail: _____

x Proprietario non titolare di Azienda agricola:

Nome e Cognome: Michelazzi Andrea

Residente in Via Via Bellavista

Loc. Breonio CAP37020

Città Fumane Provincia Verona Tel _____

Cell: _____ Mail: _____

INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI

Superficie totale della Ditta Proprietaria (se ancora in attività): _____

Numero corpi aziendali: _____ di cui nel Comune: _____

x Proprietario non titolare di Azienda agricola

Destinazione d'uso originale	Superficie totale del fabbricato (mq)	Superficie non più funzionale all'azienda agricola (mq)	Estremi catastali		
			Foglio	Mappale	
1	Abitazione				
2	Stalla				
3	Deposito Prodotti (Specificare il tipo di materiale depositato) fieno-legna	80	482	6	572
4	Ricovero macchine ed attrezzi				
5	Cantina				
6	Altro				

INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI

EPOCA DI COSTRUZIONE:

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

GRADO DI CONSERVAZIONE

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

NUMERO PIANI 2

TIPO DI INTERVENTO

- Ristrutturazione parziale
- Demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime
- Demolizione e ricostruzione con variazione di sedime
- X Ristrutturazione totale
- Sostituzione edilizia
- Creazione sottotetto
- Ampliamento planimetrico
- Ristrutturazione con ampliamento
- Trasposizione con aumento di volume
- Cambio d'uso

CONSISTENZA DEL FABBRICATO

- volume esistente mc: 530
- volume in aumento mc: _____
- volume totale mc: 530

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE

Deposito prodotti agricoli

DESTINAZIONE D'USO RICHIESTA

- X destinazioni d'uso residenziali;
- strutture ricettive a conduzione familiare tipo Bed and Breakfast, ecc.;
- attività di ristorazione;
- fabbricati finalizzati alla promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali e attività di commercio legate all'attività florovivaista;
- piccole lavorazioni artigianali di servizio, di artigianato artistico, non nocive né inquinanti e compatibili con l'uso agricolo e residenziale, limitatamente ai piani terra dei fabbricati, con un volume massimo di 1001 mc., una superficie utile di calpestio di 251 mq., un indice di copertura inferiore a 0,50 mc/mq.;
- accessori alla residenza (garage, cantina, ripostiglio)
- uffici pubblici e privati;

- *studi professionali e le attività compatibili con le zone residenziali (ammesse su tutti i piani, ma a condizione che implicino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali)*
- *attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio*

MODALITÀ ATTUATIVE

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

RELAZIONE AGRONOMICA

- *Data relazione agronomica: _____*
- *Professionista incaricato: _____*
- *Motivazione non funzionalità: _____*

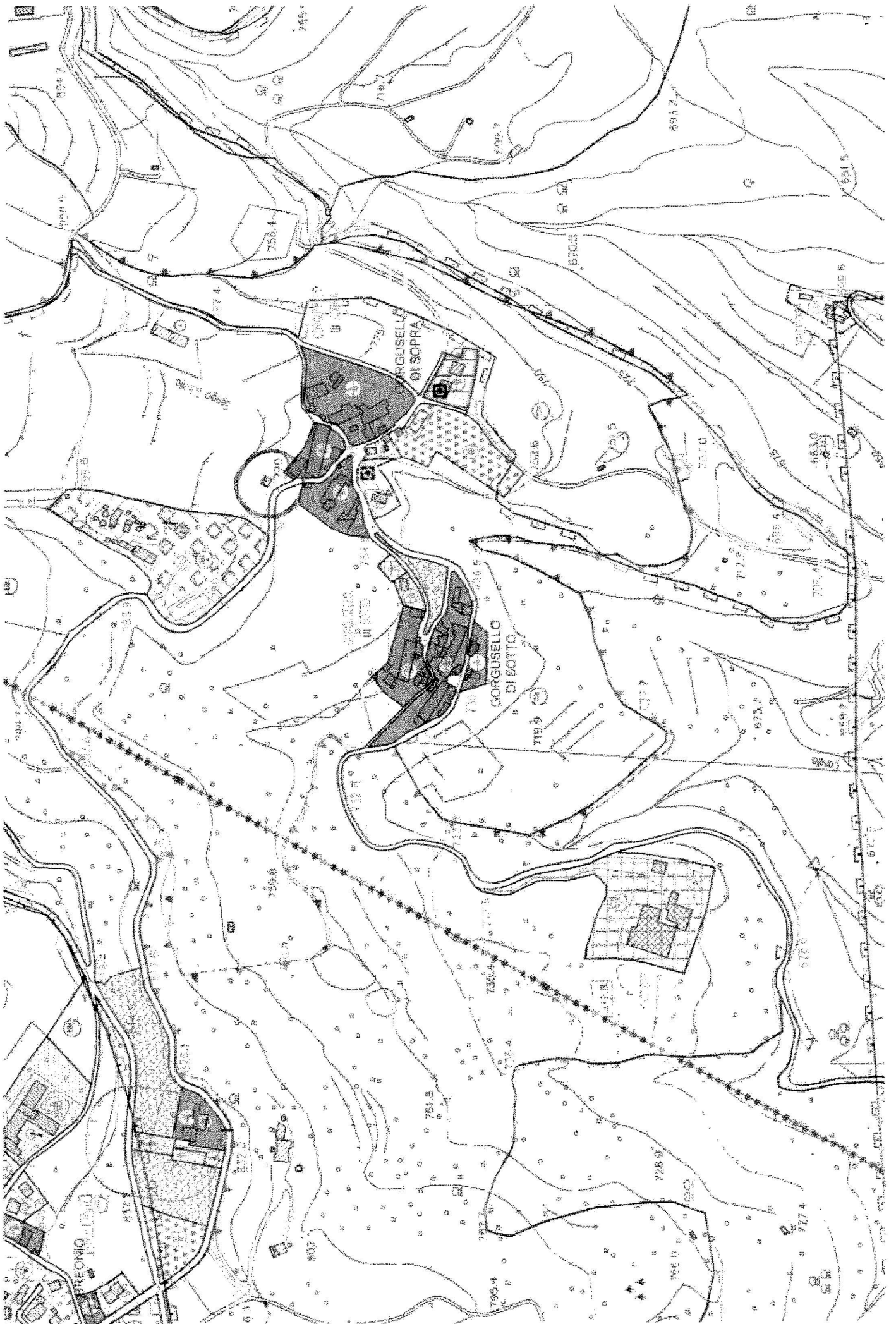
ALLEGATI OBBLIGATORI

- ***Documentazione fotografica immobile***
 - ***Estratti PAT (Tavv. 1-2-3-4)***
 - ***Estratti PI***
 - ***Estratto catastale***
-



Pa-1000

1 Particella 299



EDIFICIO NON FUNZIONALE N° 6

ACCORDO N° NF_6

ACCORDI RIFERITI A SCHEDATURE DI EDIFICI NON FUNZIONALI		
N. ACC.	NOME	N. PROT.
NF_2	GASPARINI DARIO	4381/2017
NF_3	SALVETTI PAOLO, SALVETTI IRENE, SALVETTI ELISA	4907/2017
NF_4	STERZA PAOLA MARIA	4908/2017
NF_5	MICHELAZZI ANDREA	4906/2017
NF_6	FASOLI GIANLUIGI	7776/2015
NF_7	ALLEGRI NICOLA	4783/2017
NF_8	ZIVELONGHI FIORELLA	4926/2017

PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) COMUNE DI FUMANE – VERONA

PARTE RISERVATA ALL'UFFICIO	
REGISTRO MANIFESTAZIONE DI INTERESSE	N. _____ DEL _____
PROTOCOLLO	N. _____ DEL _____

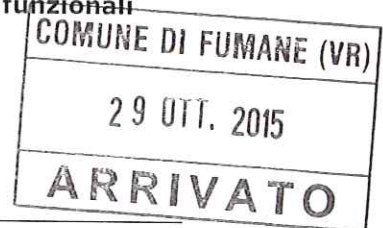
AL SIG. SINDACO
DEL COMUNE DI FUMANE
fumane.vr@cert.ip-veneto.net

MODELLO C SCHEDATURA PUNTUALE FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI AL FONDO

PRIMA FASE PIANO DEGLI INTERVENTI, DA REDIGERE IN ATTUAZIONE DEL PAT
- PIANO DI ASSETTO TERRITORIALE - COMUNE DI FUMANE

Scheda di proposta Progettuale

Modello Richiesta per il recupero dei fabbricati non più funzionali
alla conduzione del fondo



Azienda agricola ancora in attività:

Denominazione Ditta (se ancora in attività): _____

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

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

Proprietario non titolare di Azienda agricola:

Nome e Cognome: GIANLUIGI FASOLI
Residente in: SAN PIETRO IN CARIANO (VR)
Tel: 3477669066

INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI

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

Proprietario non titolare di Azienda agricola

Destinazione d'uso originale ATTUALE		Superficie totale del fabbricato (mq)	Superficie non più funzionale all'azienda agricola (mq)	Estremi catastali	
				Foglio	Mappale
1	Abitazione				
2	Stalla				
3	Deposito Prodotti (Specificare il tipo di materiale depositato)				
	<u>Fito-sanitari e Oncimi</u>	9,98	9,98	32	1341
	<u>Appassimento uve</u>	56,48	56,48	"	"
4	Ricovero macchine ed attrezzi	187,47	187,47	"	"
5	Cantina				
6	Altro (specificare)				
	<u>WC</u>	9,98	9,98	"	"
	<u>Postico</u>	36,40	36,40	"	"
Tot.		300,31	300,31	"	"

INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI

EPOCA DI COSTRUZIONE:

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

GRADO DI CONSERVAZIONE

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

NUMERO PIANI 2 (1 frontiera + 1 interrato)

TIPO DI INTERVENTO

- Ristrutturazione parziale
- Demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime
- Demolizione e ricostruzione con variazione di sedime
- Ristrutturazione totale
- Sostituzione edilizia
- Creazione sottotetto
- Ampliamento planimetrico
- Ristrutturazione con ampliamento
- Trasposizione con aumento di volume
- Cambio d'uso
- Manutenzione straordinaria
- altro

CONSISTENZA DEL FABBRICATO

- volume esistente mc: 609,34 mc
- volume in aumento mc: /
- volume totale mc: 609,34 mc.

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE

DESTINAZIONE D'USO RICHIESTA

- destinazioni d'uso residenziali che rispondano alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo;
- strutture ricettive a conduzione familiare tipo Bed and Breakfast, ecc.;
 - Country house, locande;
 - attività di ristorazione;
 - fabbricati finalizzati alla promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali e attività di commercio legate all'attività florovivaista;
 - piccole lavorazioni artigianali di servizio, di artigianato artistico, non nocive né inquinanti e compatibili con l'uso agricolo e residenziale, limitatamente ai piani terra dei fabbricati, con un volume massimo di 1001 mc., una superficie utile di calpestio di 251 mq., un indice di copertura inferiore a 0,50 mc/mq;
 - attività di commercio connesse con l'attività agricola (quali vendita e riparazione di mezzi agricoli), con esclusione delle altre funzioni produttive, commerciali e terziarie non indicate dalle presenti norme;
 - accessori alla residenza (garage, cantina, ripostiglio)
 - uffici pubblici e privati;
 - sono ammesse su tutti i piani, ma a condizione che implicino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali, gli studi professionali e le attività compatibili con le zone residenziali;
 - attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio
 - altro

ELEMENTI PRESCRITTIVI (tratti da vincolistica vigente)

MODALITÀ ATTUATIVE

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

VALUTAZIONE AGRONOMICA

- Valutazione che attesti la non funzionalità da predisporre a cura di un tecnico abilitato (NECESSARIAMENTE DA PRODURRE A COMPLETAMENTO DEL MATERIALE PRESENTATO)

ALLEGATI:

- **ESTRATTO PRG VIGENTE – scala 1:5000**
- **ESTRATTO TAV. 1 PAT – scala1:10000**
- **ESTRATTO TAV. 2 PAT – scala1:10000**
- **ESTRATTO TAV. 3 PAT – scala1:10000**
- **ESTRATTO TAV. 4 PAT – scala1:10000**
- **Documentazione fotografica**
- **Estratto catastale**

DATA

29/10/2015

FIRMA

Tosti G. R.

PROVINCIA DI VERONA

COMUNE DI FUMANE

**RELAZIONE AGRONOMICA RELATIVA ALLA DIMOSTRAZIONE
DELLA NON FUNZIONALITA' ALLO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA'
AGRICOLA DI UN ANNESSO RUSTICO ESISTENTE**

Località: Mazzurega


COMUNE DI FUMANE (VR)

29 OTT. 2015

ARRIVATO

Ditta : FASOLI GIANLUIGI

Il richiedente



Z STUDIO TECNICO **D**

AGRICOLTURA
AMBIENTE
COSTRUZIONI RURALI
TOPOGRAFIA

p.a. ZANIN DIEGO
via Tonale 9/b, 37126 Verona

Tel. 045/8300157 Fax 045/2100119
e-mail: diego@studiozanin.it

PREMESSA

Per incarico ricevuto dal signor Fasoli Gianluigi, io sottoscritto p.a. Diego Zanin libero professionista iscritto al Collegio dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della provincia di Verona al n° 649 partita IVA 01762390233, procederò a redigere una relazione tecnica agronomica volta a dimostrare la non funzionalità di un edificio in corso di costruzione realizzato ai sensi della legge regionale n. 24/85 art. 6 ubicato in comune di Fumane (VR) località Mazzurega.

Si intende recuperare , inserendolo tra gli edifici non più funzionali all'attività agricola nel Piano degli Interventi del Comune di Fumane in corso di redazione, l'intero edificio per convertirlo in destinazione abitativa.

L'edificio è in corso di costruzione ed è stato realizzato con permesso di costruire n. 3709/2006 e non è stato ultimato infatti oggi risulta realizzato al grezzo.

In data 10 luglio 2013 con attestazione n. prot. 63481, AVEPA aveva già certificato la non funzionalità di parte dell'edificio all'attività agricola in quanto l'attività agricola era già in fase di dismissione.

Ad oggi, come dichiarato dal signor Fasoli, l'attività agricola non esiste più in quanto la superficie coltivata è modesta e volta all'autoconsumo e la quasi totalità del fondo è in fase avanzata di vendita.

La superficie residua sarà modestissima neppure sufficiente per l'autoconsumo.

Oggi non viene più svolta attività di coltivazione per esercizio di impresa agricola.

SITUAZIONE AL MOMENTO DELLA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO

Il signor Fasoli Gianluigi svolgeva attività primaria di giardiniere ed attività secondaria di tipo agricolo di coltivazione di vigneti ed uliveti.

L'attività agricola svolta era quella di seguito indicata.

Al momento della realizzazione del fabbricato (anni 2005-2006) l'azienda era costituita da due corpi fondiari separati da una strada in comune di Fumane, di forma irregolare a giacitura variabile principalmente leggermente acclive trattandosi di zona collinare.

I terreni sono di medio impasto con buona fertilità considerata la zona collinare, la viabilità interna è buona, costituita da capezzagne che attraversano i vari corpi fondiari.

L'indirizzo produttivo prevalente era di tipo viticolo, frutticolo ed ulivicolo.

L'azienda era priva di irrigazione.

La superficie aziendale complessiva era pari ad ettari 2.80.86 di cui Ha. 1.09.67 in proprietà ed il resto in affitto con il seguente riparto colturale:

- vigneto	Ha. 0.90.00
- uliveto	Ha. 1.10.00
- frutteto	Ha. 0.40.00
- Tare, incolti e bosco	<u>Ha. 0.40.86</u>
totale complessivo	Ha 2.80.86

L'identificazione catastale del fondo era la seguente:

parte in proprietà: comune di Fumane foglio 32 m.n.

65,1027,1024,81,1184,1187,1029,1022,111,1025 e parte in affitto: comune di Fumane

foglio 32 m.n. 105,106,108,114 per una superficie di Ha. 2.80.86.

Il comparto viticolo era rappresentato da vigneti DOC Valpolicella con presenza delle varietà tipiche del disciplinare di appartenenza quali Corvina, Rondinella, Molinara e Cabernet. Produzione ottenibile q.li 110 circa.

Il comparto ulivicolo era rappresentato da piante di 4 anni di età con la presenza delle varietà tipiche quali Leccino, Frantoio, Pendolino, Moretto ecc. Lo stato di vegetazione e di coltivazione era buono. La produzione di olive ottenibile quando le piante saranno in piena produzione era pari a q.li 90 circa.

Il comparto frutticolo era invece rappresentato dalla coltura del ciliegio con la presenza di piante abbastanza grandi delle varietà tipiche del luogo in buono stato di vegetazione e di coltivazione. La produzione di ciliegie ottenibile era pari a q.li 25 circa.

Le attrezzature possedute ed utilizzate per la coltivazione del fondo così come dichiarato dal titolare dell'azienda erano le seguenti:

- n. 1 trattrice Lamborghini da 50 cv telaio n° 6734, targa BA020605
- n.1 cassone ribaltabile trilaterale IVECO Fiat
- n. 1 botte per irrorare da 10 q.li Bertolini
- n.1 pompa a carretto da 2 q.li Vanguard 6 HP n° 117432
- n.1 motofalciatrice INTEK 60OHV
- n. 1 trincia erba e sarmenti BERTI 1,40
- n.1 Dumper Bertolini Honda BTR500D HX160
- n. 2 motoseghe
- n.2 decespugliatori
- cassette e ceste per raccolta frutta e uva
- attrezzi vari minuti

Per quanto riguarda la dotazione di fabbricati, il fondo ne era privo e l'unico edificio presente è quello oggetto della valutazione che come descritto è in corso di costruzione.

SITUAZIONE ALLA DATA ODIERNA

La situazione del fondo coltivato alla data odierna è sostanzialmente variata rispetto a quella sopra descritta risalente al momento della richiesta di permesso di costruire.

Ad oggi e già da diverso tempo il signor Fasoli Gianluigi non svolge più attività agricola di impresa.

Come dichiarato, coltiva solo per autoconsumo il terreno in proprietà adibito ad uliveto e prato, ed è in fase avanzata di trattativa la vendita di circa 9000 mq. di terreno.

Considerato che la superficie fondiaria ad oggi in proprietà è di Ha 1.09.67, il signor Fasoli rimarrà proprietario di circa 2000 mq. di terreno.

Il proprietario dei terreni in affitto già da qualche anno, ha infatti voluto in restituzione la conduzione del fondo e pertanto oggi il fondo è costituito solamente dai terreni in proprietà sopradescritti che sono coltivati, ad esclusione delle tare, interamente a uliveto.

Attuale superficie fondiaria Ha. 1.09.67 in proprietà così ripartita:

Uliveto	Ha. 1.00.00
Tare, incolti e fabbricati	Ha. 0.09.67

Trattasi di uliveti da olio giovani non ancora in piena produzione in ottimo stato di vegetazione e coltivazione.

E' evidente che l'attività agricola è oggi assolutamente marginale e poco significativa dal punto di vista economico tanto che come già detto riguarda l'autoconsumo e quindi non attività agricola di impresa.

Il signor Fasoli, come dichiarato, ha quindi venduto le attrezzature agricole necessarie per l'attività di impresa.

VALUTAZIONI INERENTI IL FABBRICATO

Il fabbricato esistente si sviluppa su due livelli ed originariamente era progettato per ospitare gran parte della attrezzature al piano interrato e per la zona lavorazione della frutta, essiccazione e lavorazione uva ed una parte di ricovero macchine al piano terra.

E' chiaro che oggi non essendoci più l'uva, le ciliegie e le attrezzature e tra poco non ci saranno neppure più le olive, la necessità di superficie a annesso rustico si è azzerata.

CONCLUSIONE

Dopo quanto esposto risulta evidente che il fabbricato oggetto di valutazione non sia più funzionalmente collegato all'attività agricola e pertanto è giustificata la richiesta di conversione dell'intera consistenza in destinazione residenziale.

Si allega visura della camera di commercio dalla quale risulta che l'attività agricola non viene più svolta e dichiarazione sostitutiva atto di notorietà del proprietario circa la cessazione dell'attività agricola di impresa e l'impegno a vendere la superficie di circa 9000 mq. di terreno.

Verona lì 28.10.2015



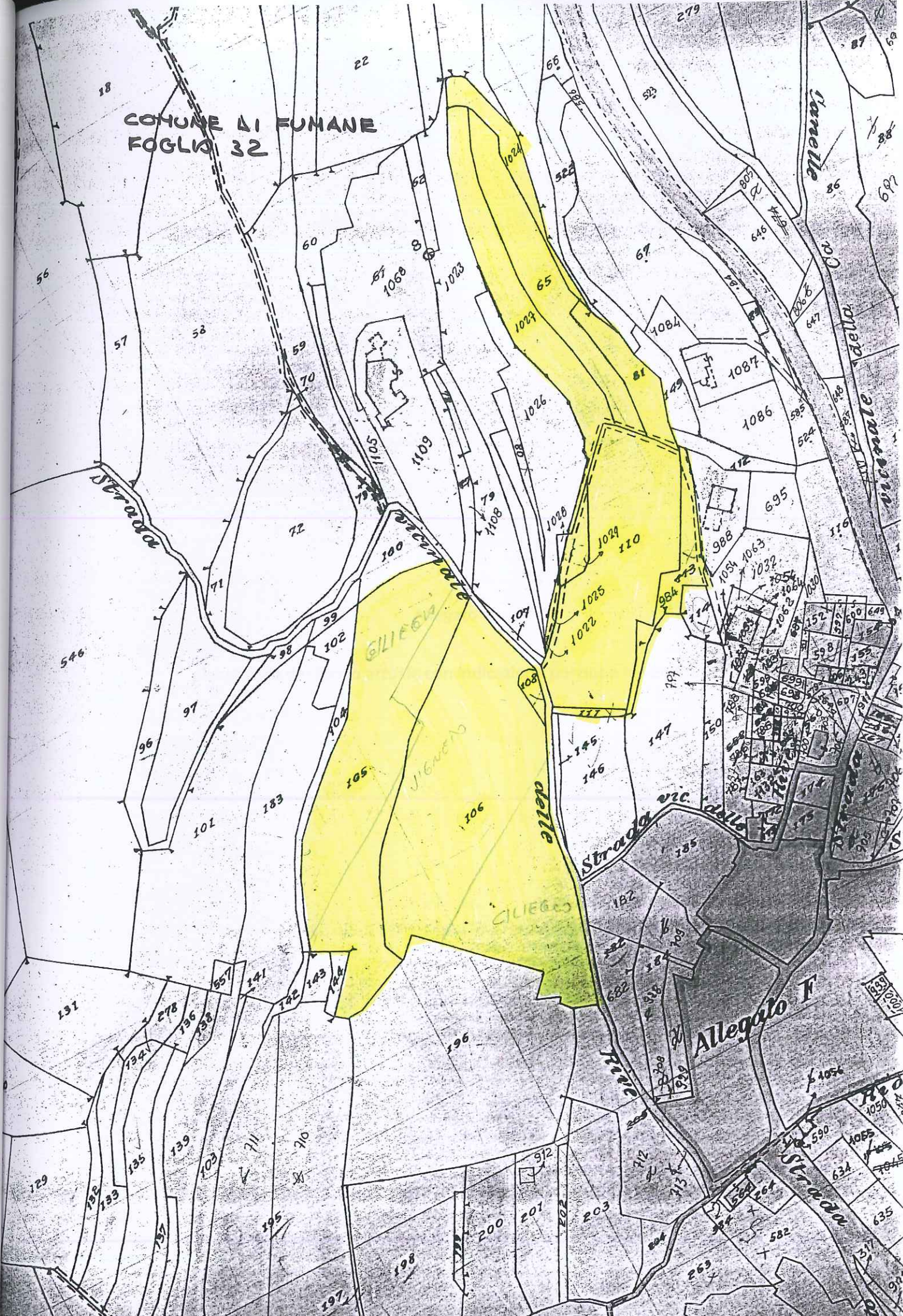
Allegati:

- planimetria del fondo originario
- planimetria del fondo attuale con indicazione della parte in vendita
- visura camera di commercio attuale
- dichiarazione sostitutiva atto di notorietà

Allegato

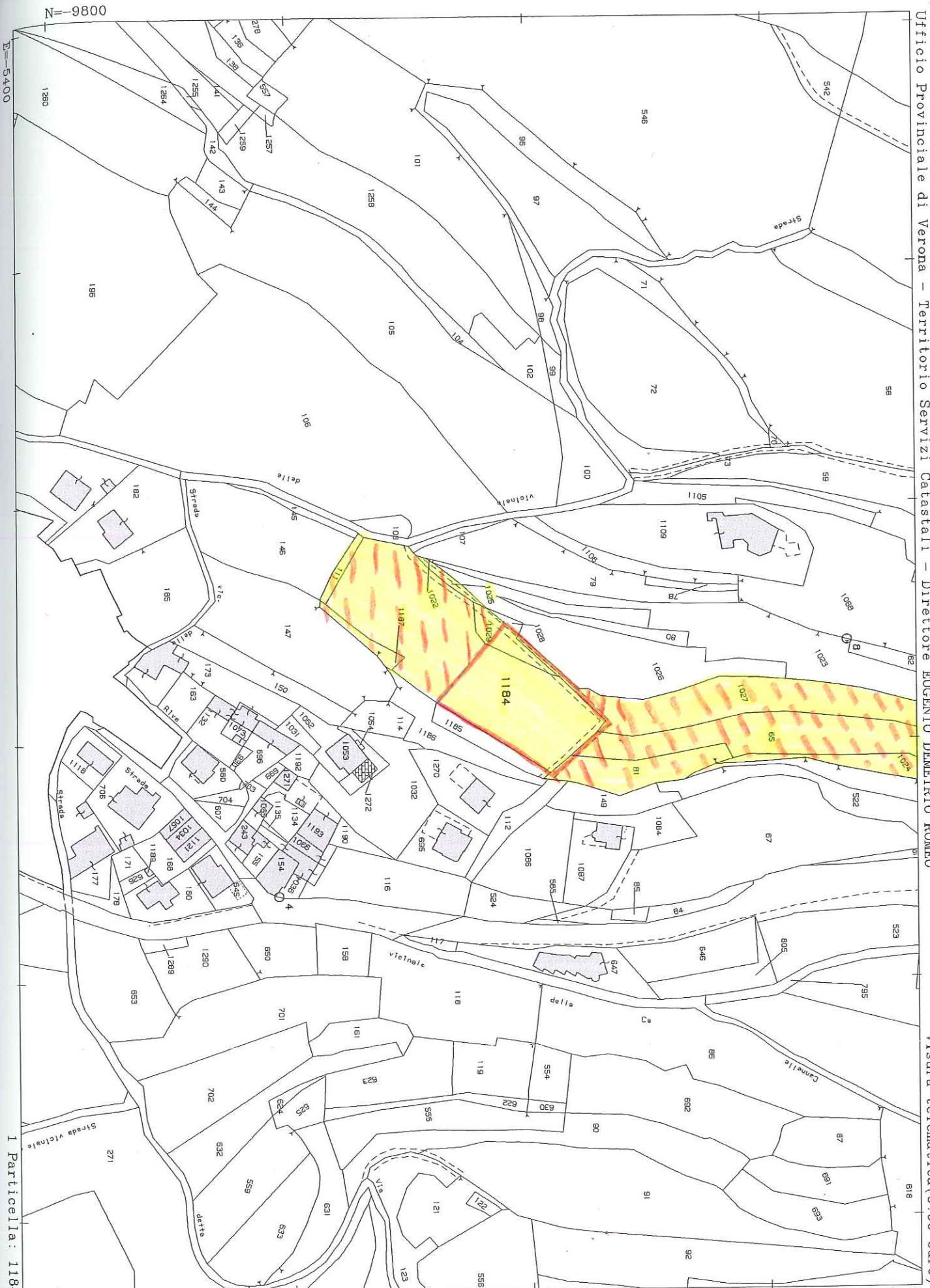
planimetria del fondo originario

COMUNE DI FUMANE
FOGLIO 32



Allegato

planimetria del fondo attuale con indicazione porzione in vendita



N=9800

E=5400

I Particella: 1184

Comune: FUMANE/A
Foglio: 32

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

18-Mag-2013 9:59
Prot. n. T9334/2013



PORZIONE IN VENDITA

EDIFICIO NON FUNZIONALE N° 7

ACCORDO N° NF_7

ACCORDI RIFERITI A SCHEDATURE DI EDIFICI NON FUNZIONALI		
N. ACC.	NOME	N. PROT.
NF_2	GASPARINI DARIO	4381/2017
NF_3	SALVETTI PAOLO, SALVETTI IRENE, SALVETTI ELISA	4907/2017
NF_4	STERZA PAOLA MARIA	4908/2017
NF_5	MICHELAZZI ANDREA	4906/2017
NF_6	FASOLI GIANLUIGI	7776/2015
NF_7	ALLEGRINI NICOLA	4783/2017
NF_8	ZIVELONGHI FIORELLA	4926/2017

PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) COMUNE DI FUMANE È VERONA

PARTE RISERVATA ALL'UFFICIO

REGISTRO MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

N. _____ DEL _____

PROTOCOLLO

N. _____ DEL _____

AL SIG. SINDACO
DEL COMUNE DI FUMANE
fumane.vr@cert.ip-veneto.net

MODELLO C

SCHEDATURA PUNTUALE FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI AL FONDO

PRIMA FASE PIANO DEGLI INTERVENTI, DA REDIGERE IN ATTUAZIONE DEL PAT
- PIANO DI ASSETTO TERRITORIALE - COMUNE DI FUMANE

Scheda di proposta Progettuale

Modello Richiesta per il recupero dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo

Azienda agricola ancora in attività:

Denominazione Ditta (se ancora in attività): _____

Sede ditta: Via _____

Loc. _____

CAP _____ Città _____ Provincia _____

Tel _____ Cell: _____

Mail: _____

Sede Legale : Via _____

Loc. _____

CAP _____ Città _____ Provincia _____

Tel _____ Cell: _____

Mail: _____

Proprietario non titolare di Azienda agricola:

Nome e Cognome: ALLEGRINI NICOLA

Residente in: FUMANE VIA PIO BRUGNOLI 36

Tel: 347/9729525

INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI

Superficie totale della Ditta Proprietaria (se ancora in attività): _____

Numero corpi aziendali: _____ di cui nel Comune: _____

Proprietario non titolare di Azienda agricola

Destinazione d'uso originale ATTUALE		Superficie totale del fabbricato (mq)	Superficie non più funzionale all'azienda agricola (mq)	Estremi catastali	
				Foglio	Mappale
1	Abitazione				
2	Stalla				
3	Deposito Prodotti (Specificare il tipo di materiale depositato)				
4	Ricovero macchine ed attrezzi	52.02	52.02	36	1270
5	Cantina				
6	Altro (specificare)				
	+ Ampliamento Variante in corso d'opera	15,52	15,52	36	1270

INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI

EPOCA DI COSTRUZIONE:

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

GRADO DI CONSERVAZIONE

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

NUMERO PIANI : 1

TIPO DI INTERVENTO

- *Ristrutturazione parziale*
- *Demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime*
- *Demolizione e ricostruzione con variazione di sedime*
- *Ristrutturazione totale*
- *Sostituzione edilizia*
- *Creazione sottotetto*
- *Ampliamento planimetrico*
- *Ristrutturazione con ampliamento*
- *Trasposizione con aumento di volume*
- **Cambio d'uso con ampliamento in corso d'opera**
- *Manutenzione straordinaria*
- *altro*

CONSISTENZA DEL FABBRICATO

- *volume esistente mc:* 156.06
- *volume in aumento mc:* 47.02 (*variante in corso d'opera*)
- *volume totale mc:* **203,08mc**

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE

DEPOSITO 6 RICOVERO ATTREZZI

DESTINAZIONE D'USO RICHIESTA

- **destinazioni d'uso residenziali che rispondano alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo;**
- *strutture ricettive a conduzione familiare tipo Bed and Breakfast, ecc.;*
- *Country house, locande;*
- *attività di ristorazione;*
- *fabbricati finalizzati alla promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali e attività di commercio legate all'attività florovivaista;*
- *piccole lavorazioni artigianali di servizio, di artigianato artistico, non nocive né inquinanti e compatibili con l'uso agricolo e residenziale, limitatamente ai piani terra dei fabbricati, con un volume massimo di 1001 mc., una superficie utile di calpestio di 251 mq., un indice di copertura inferiore a 0,50 mc/mq;*
- *attività di commercio connesse con l'attività agricola (quali vendita e riparazione di mezzi agricoli), con esclusione delle altre funzioni produttive, commerciali e terziarie non indicate dalle presenti norme;*
- *accessori alla residenza (garage, cantina, ripostiglio)*
- *uffici pubblici e privati;*
- *sono ammesse su tutti i piani, ma a condizione che implicino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali, gli studi professionali e le attività compatibili con le zone residenziali;*
- *attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio*
- *altro*

ELEMENTI PRESCRITTIVI (tratti da vincolistica vigente)

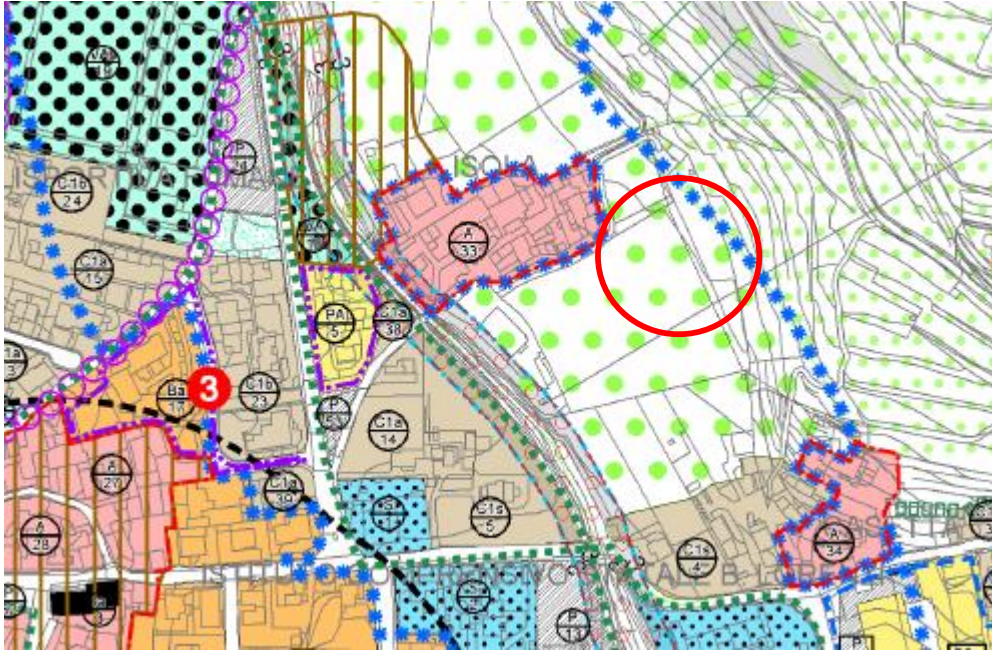
MODALITÀ ATTUATIVE

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

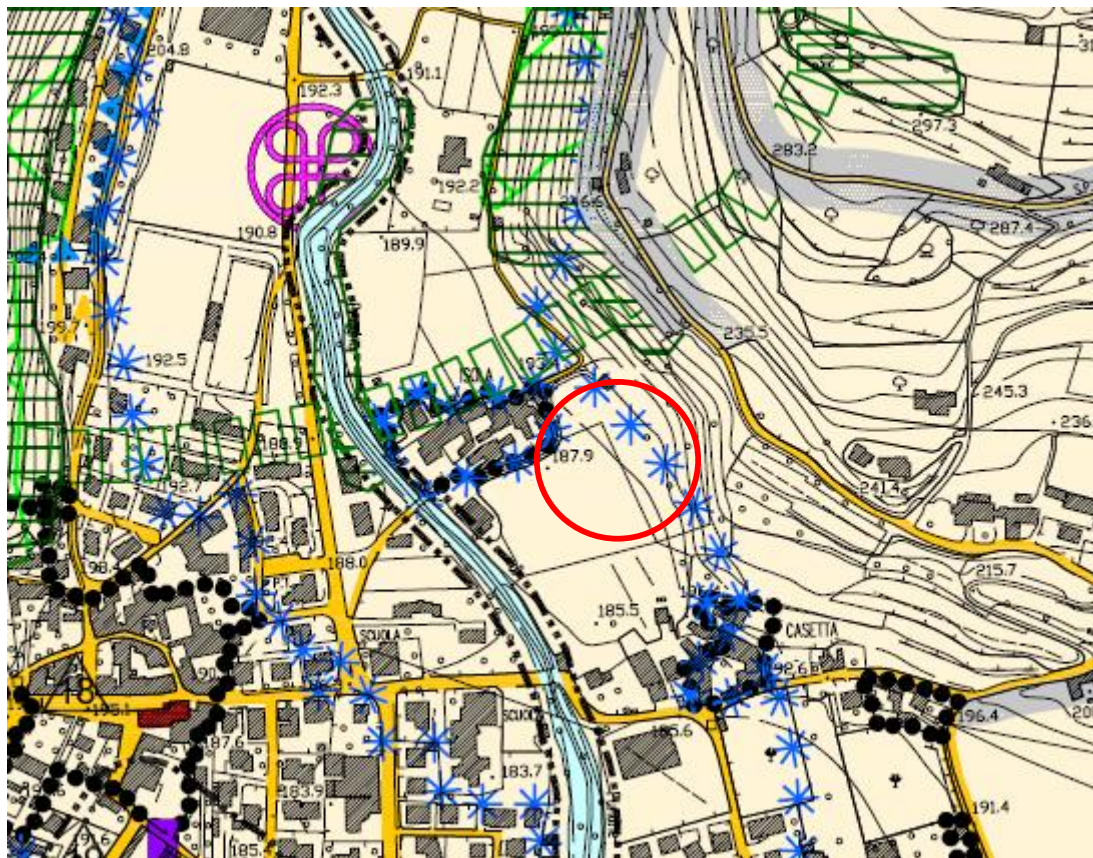
VALUTAZIONE AGRONOMICA

- Valutazione che attesti la non funzionalità da predisporre a cura di un tecnico abilitato (NECESSARIAMENTE DA PRODURRE A COMPLETAMENTO DEL MATERIALE PRESENTATO)

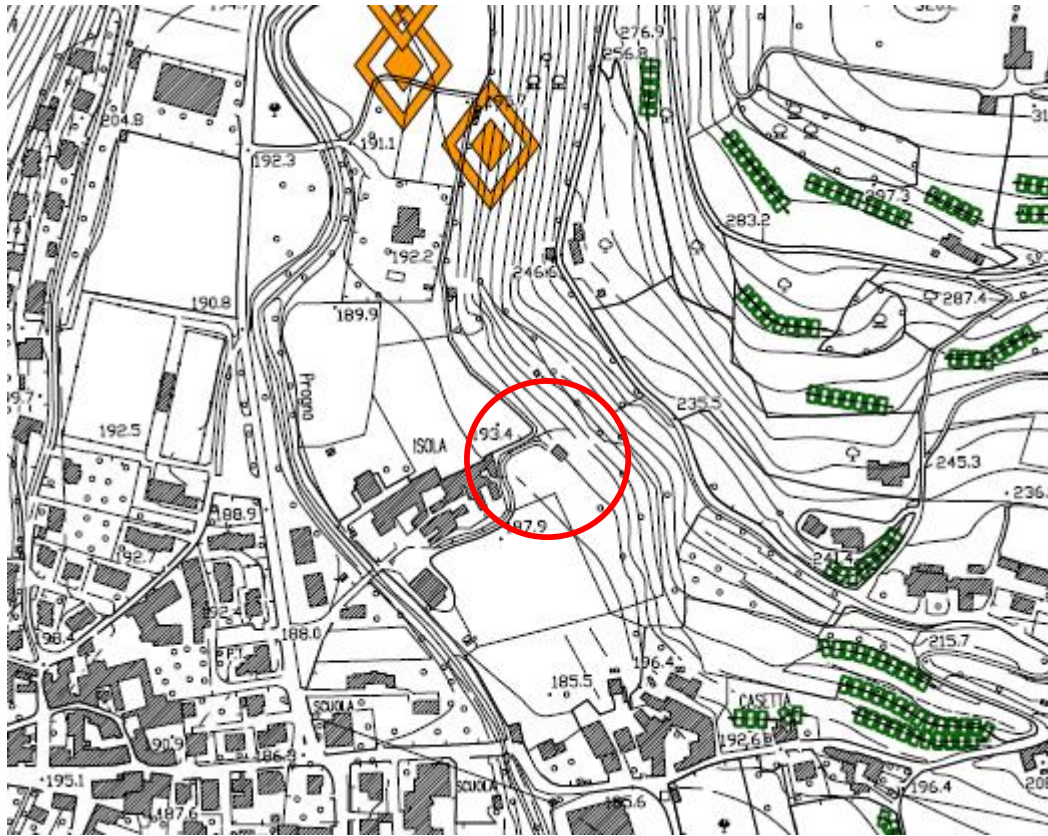
ALLEGATI:



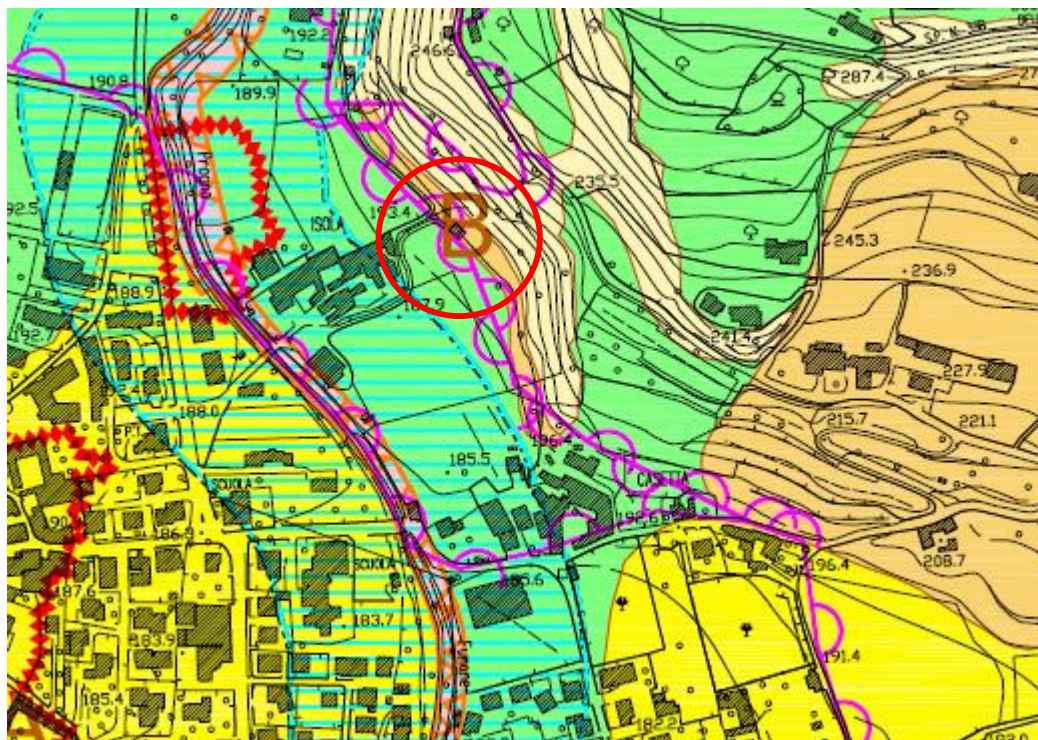
Stralcio del PAT



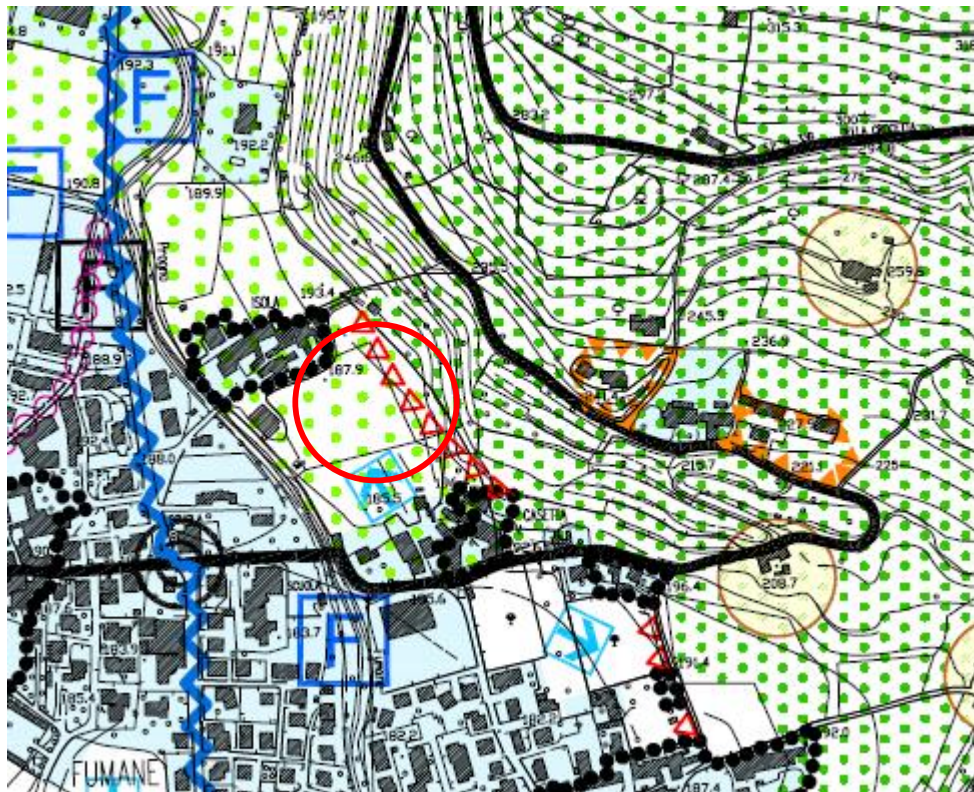
Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale



Carta delle Invarianti



Carta delle Fragilità



Carta della Trasformabilità

- **Documentazione fotografica**



VISTA 1



VISTA 2

- Estratto catastale



DATA 11/07/2017

FIRMA

Allegria Nobile

EDIFICIO NON FUNZIONALE N° 8

ACCORDO N° NF_8

ACCORDI RIFERITI A SCHEDATURE DI EDIFICI NON FUNZIONALI		
N. ACC.	NOME	N. PROT.
NF_2	GASPARINI DARIO	4381/2017
NF_3	SALVETTI PAOLO, SALVETTI IRENE, SALVETTI ELISA	4907/2017
NF_4	STERZA PAOLA MARIA	4908/2017
NF_5	MICHELAZZI ANDREA	4906/2017
NF_6	FASOLI GIANLUIGI	7776/2015
NF_7	ALLEGRI NI NICOLA	4783/2017
NF_8	ZIVELONGHI FIORELLA	4926/2017

PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) COMUNE DI FUMANE – VERONA

PARTE RISERVATA ALL'UFFICIO

REGISTRO MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

N. _____ DEL _____

PROTOCOLLO

N. _____ DEL _____

AL SIG. SINDACO
DEL COMUNE DI FUMANE
fumane.vr@cert.ip-veneto.net

MODELLO C

SCHEDATURA PUNTUALE FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI AL FONDO

PRIMA FASE PIANO DEGLI INTERVENTI, DA REDIGERE IN ATTUAZIONE DEL PAT
- PIANO DI ASSETTO TERRITORIALE - COMUNE DI FUMANE

Scheda di proposta Progettuale

Modello Richiesta per il recupero dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo

Azienda agricola ancora in attività:

Denominazione Ditta (se ancora in attività): _____

Sede ditta: Via _____

Loc. _____

CAP _____ Città _____ Provincia _____

Tel _____ Cell: _____

Mail: _____

Sede Legale : Via _____

Loc. _____

CAP _____ Città _____ Provincia _____

Tel _____ Cell: _____

Mail: _____

Proprietario non titolare di Azienda agricola:

Nome e Cognome:

FIORELLA ZIVELONGHI

Residente in:

FUMANE VIA GIOVANNI XXIII 1° 39

Tel:

INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI

Superficie totale della Ditta Proprietaria (se ancora in attività): _____

Numero corpi aziendali: _____ di cui nel Comune: _____

Proprietario non titolare di Azienda agricola

Destinazione d'uso originale ATTUALE		Superficie totale del fabbricato (mq)	Superficie non più funzionale all'azienda agricola (mq)	Estremi catastali	
				Foglio	Mappale
1	Abitazione				
2	Stalla				
3	Deposito Prodotti (Specificare il tipo di materiale depositato)				
4	Ricovero macchine ed attrezzi	82,95	82,95	8	1079
5	Cantina	14,79		8	1079
6	Altro (specificare)				

INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI

EPOCA DI COSTRUZIONE:

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

GRADO DI CONSERVAZIONE

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

NUMERO PIANI 2

TIPO DI INTERVENTO

- Ristrutturazione parziale
- Demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime
- Demolizione e ricostruzione con variazione di sedime
- Ristrutturazione totale
- Sostituzione edilizia
- Creazione sottotetto
- Ampliamento planimetrico
- Ristrutturazione con ampliamento
- Trasposizione con aumento di volume
- Cambio d'uso
- Manutenzione straordinaria
- altro

CONSISTENZA DEL FABBRICATO

- volume esistente mc: 300
- volume in aumento mc: _____
- volume totale mc: _____

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE

DESTINAZIONE D'USO RICHIESTA



destinazioni d'uso residenziali che rispondano alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo;

- *strutture ricettive a conduzione familiare tipo Bed and Breakfast, ecc.;*
- *Country house, locande;*
- *attività di ristorazione;*
- *fabbricati finalizzati alla promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali e attività di commercio legate all'attività florovivaista;*
- *piccole lavorazioni artigianali di servizio, di artigianato artistico, non nocive né inquinanti e compatibili con l'uso agricolo e residenziale, limitatamente ai piani terra dei fabbricati, con un volume massimo di 1001 mc., una superficie utile di calpestio di 251 mq., un indice di copertura inferiore a 0,50 mc/mq;*
- *attività di commercio connesse con l'attività agricola (quali vendita e riparazione di mezzi agricoli), con esclusione delle altre funzioni produttive, commerciali e terziarie non indicate dalle presenti norme;*
- *accessori alla residenza (garage, cantina, ripostiglio)*
- *uffici pubblici e privati;*
- *sono ammesse su tutti i piani, ma a condizione che implicino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali, gli studi professionali e le attività compatibili con le zone residenziali;*
- *attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio*
- *altro*

ELEMENTI PRESCRITTIVI (tratti da vincolistica vigente)

VINCOLO AMBIENTALE

MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato
- piano di recupero



Intervento edilizio diretto

VALUTAZIONE AGRONOMICA

- Valutazione che attesti la non funzionalità da predisporre a cura di un tecnico abilitato (NECESSARIAMENTE DA PRODURRE A COMPLETAMENTO DEL MATERIALE PRESENTATO)

ALLEGATI:

ESTRATTO PRG VIGENTE - scala 1:5000

- **ESTRATTO TAV. 1 PAT - scala1:10000**
- **ESTRATTO TAV. 2 PAT - scala1:10000**
- **ESTRATTO TAV. 3 PAT - scala1:10000**
- **ESTRATTO TAV. 4 PAT - scala1:10000**
- **Documentazione fotografica**

Estratto catastale

DATA

17/07/2017

FIRMA

Finecchi Procella

NORE



Planimetria catastale sc. 1:2000

Foglio n° 8

Mappali n° 1078, 1079

