

COMUNE DI TORREBELVICINO
Provincia di VICENZA

P.I.

Elaborato

d09

02

C



Schede Normative

Edifici non più Funzionali alla Conduzione del Fondo

Adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. del .././....

Il Sindaco
Emanuele Boscoscuro

Il Segretario Comunale
dott. Bertoia Livio

Il Responsabile Settore Urbanistica
geom. Andrea Pillon

Il Progettista:
Arch. Maurizio Fantin

Collaboratore:
dott. Andrea Spagnolo

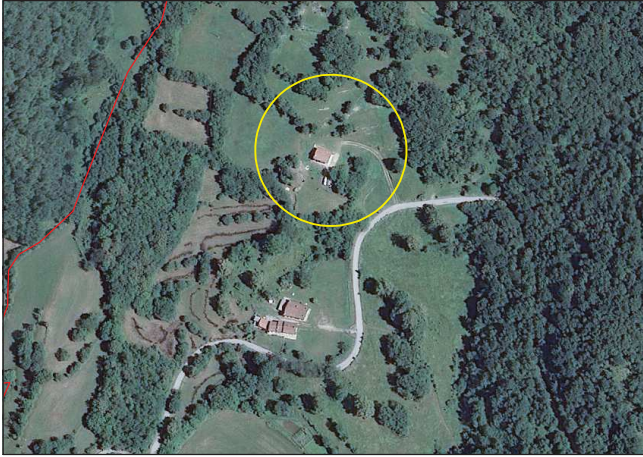
Torrebelvicino, giu 2017

Comune di TORREBELVICINO - Provincia di Vicenza
Piano degli Interventi - Anno 2014

A.T.O.

Edificio n.

Estratto Ortofoto AGEA 2012, scala 1:5.000



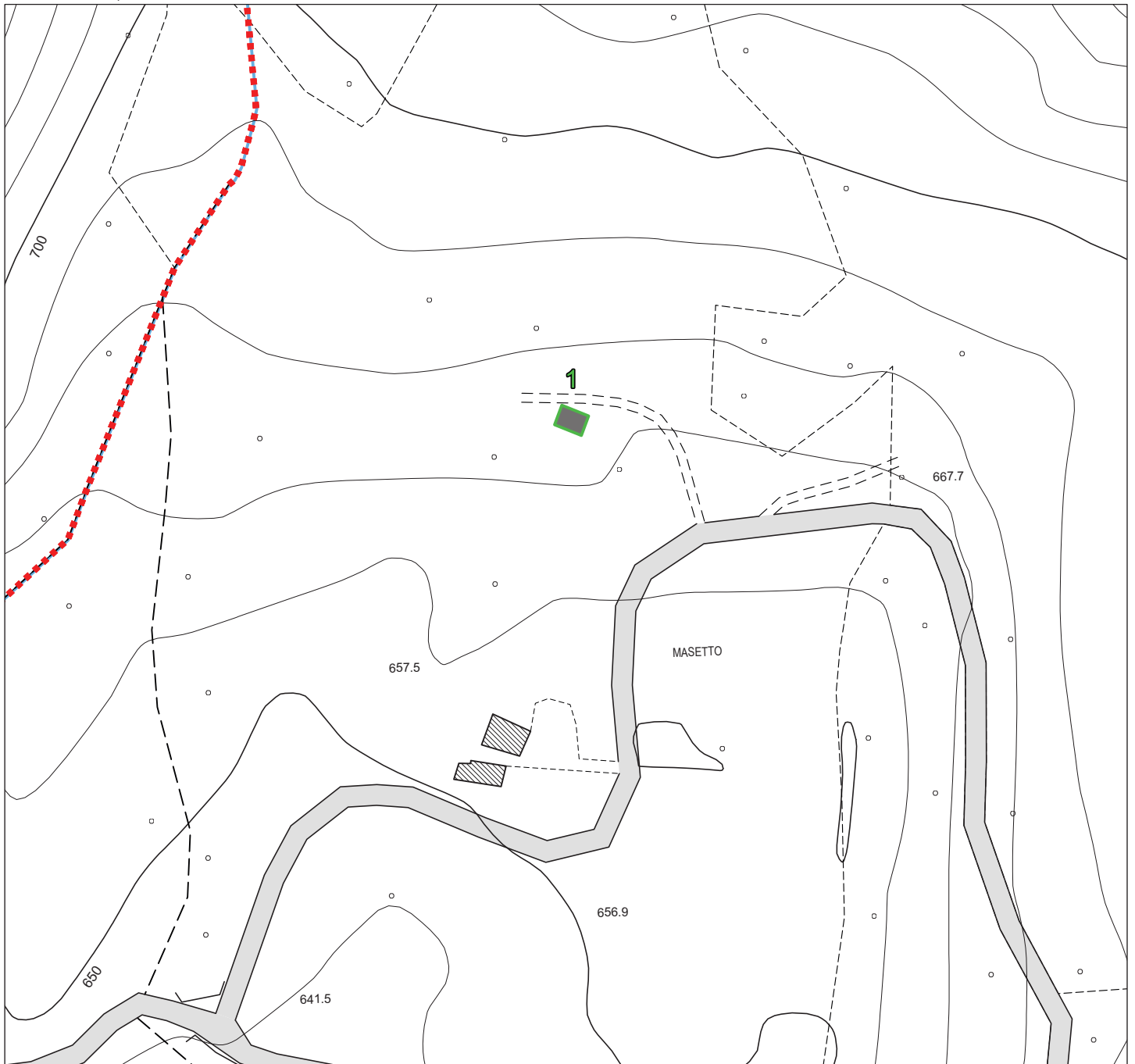
Proprietà

Brunello Paolo.

Indicazioni e prescrizioni

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenziale.

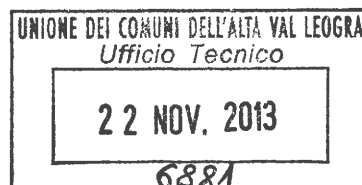
PLANIMETRIA, scala 1:2.000



REGIONE DEL VENETO

PROVINCIA DI VICENZA

COMUNE DI TORREBELVICINO



**RELAZIONE AGRONOMICA
PER LA VERIFICA DELLA CONNESSIONE
FUNZIONALE DI UN ANNESSO RUSTICO
ALLA CONDUZIONE DEL FONDO**

Committente: **BRUNELLO PAOLO**

SCHIO, 17 dicembre 2013



RELAZIONE TECNICA

1. Premessa

Il Sig. Brunello Paolo, in qualità di proprietario, ha chiesto allo scrivente la predisposizione di una Relazione Agronomica al fine di valutare la connessione funzionale di un annesso rustico, situato in Comune di Torrebelvicino nel foglio 1 mappale 827, al fondo in proprietà.

E' stata quindi redatta la presente valutazione che riporta una scheda stazionale dell'area, l'ordinamento colturale e produttivo passato e attuale, l'identificazione catastale e cartografica, la classificazione delle aree come da strumenti urbanistici vigenti; per quanto riguarda i riferimenti urbanistici e gli interventi previsti nell'area i dati di riferimento sono stati ricavati da informazioni fornite dal Geom. M. Festaro con studio in Torrebelvicino, da colloquio con il proprietario e da sopralluogo all'area.

2. Scheda tecnica relativa all'area in esame

Località: Masetto, in Comune di Torrebelvicino (VI)

Inquadramento topografico: IGM 1:25.000 F. 36 II N.O. - POSINA

Carta Tecnica Regionale e Ortofoto: Elemento 102040 - POSINA

Estremi catastali delle superfici in esame:

C.C.	Foglio	Mappali
Torrebelvicino	1	8, 18, 585, 586, 826(ex14p), 827(ex14p)

Superficie catastale complessiva: 37.106,00 mq

Superficie condotta direttamente: 37.106,00 mq

Caratteri stazionali:

a) GIACITURA

- altitudine: da 660 a 730 m slm;
- esposizione: Sud;
- posizione: versante;
- pendenza: da poco inclinato a inclinato;
- accidentalità: localmente accidentato per presenza in superficie di materiale roccioso grossolano, anche di grossa pezzatura;

b) SUOLO

- substrato geologico: Detriti di falda (Olocene);
- tipo di suolo: Rendzina e Suoli bruni;

c) CLIMA

- piovosità: 1.500-2.000 mm/anno, regime udometrico equinoziale;

d) VEGETAZIONE

- vegetazione presente: prato non regolarmente falciato, macchie arborate con Orniello, Acero campestre, Carpino nero, Tiglio;

e) ORDINAMENTO VEGETAZIONALE SECONDO PAVARI: Castanetum f.-Fagetum

f) INQUADRAMENTO SEC. TIPOLOGIE FORESTALI REGIONE VENETO: Faggete (in prossimità)

f) ALTRE OSSERVAZIONI

- viabilità di accesso: buona con mezzi agricoli.

3. Ordinamento colturale del fondo, passato e attuale

Le superfici in proprietà, tutte in CC di Torrebelticino (VI), sono così catalogate:

Fg	Mappale	Superficie	Qualità
1	8	00.25.20	Pascolo2
1	18	00.06.09	Pascolo2
1	585	00.17.20	Seminativo 5
1	586	00.17.20	Seminativo 5
1	826	01.38.66	Pascolo cespugliato1
1	827	00.01.02	C/2

Si tratta di superfici censite come pascolo e seminativo su terreni originatisi in aree detritiche, in cui la presenza della matrice rocciosa è molto consistente; il substrato pedogenetico poco favorevole e la conseguente superficialità determina una scarsa fertilità dei suoli; l'ordinamento colturale era quindi rivolto alle colture foraggere per il bestiame (pascolo) e alla coltivazione cerealicola nella logica di pura sussistenza legata ai terreni agricoli cosiddetti "marginali". Tali superfici, molto comuni nell'area alto-collinare e montana, hanno visto un abbandono quasi generalizzato della tradizionale coltura agricola, riuscendo a mantenersi, con notevoli ulteriori semplificazioni colturali, solamente nei luoghi più facilmente accessibili ai moderni mezzi agricoli; le superfici, laddove non rimboschite naturalmente o artificialmente, sono state quindi via via mantenute a prato con sfalci irregolari.

Anche il fondo in esame ha seguito la stessa evoluzione colturale sopra delineata, mantenendo una irregolare manutenzione rivolta prevalentemente al semplice taglio annuale delle superfici a vegetazione erbacea, laddove meccanizzabile; nelle aree con elevata presenza di scheletro superficiale e di affioramenti rocciosi permangono macchie boscate, trattate a ceduo, con specie tipiche delle aree campigolari come Orniello, Carpino nero e Acero campestre.

La proprietà è attualmente intestata al Sig. Brunello Paolo e deriva da compravendita effettuata in data 23.07.2004 presso il Notaio Giulio Carraro di Schio, con provenienza dalla Sig.ra Danzo Maria di Valli del Pasubio, precedente proprietaria.

L'attuale proprietà non effettua alcuna attività di tipo agricolo e, tranne che per le aree di accesso e di immediata vicinanza all'annesso rustico esistente, la maggior parte del fondo in proprietà risulta concessa in utilizzo ad altre aziende agricole della zona.

5. Viabilità e organizzazione poderale

Trattandosi di terreni poco inclinati, la viabilità poderale si ritiene del tutto sufficiente all'uso attuale; l'organizzazione poderale non dipende più direttamente dalla proprietà attuale, trattandosi di superfici concesse a terzi che effettuano sfalci più o meno regolari a seconda dell'andamento climatico e del mercato foraggero.

6. Fabbricati presenti

Al momento i fabbricati presenti sono costituiti da un annesso rustico, realizzato mediante Permesso di costruire n. PC/60/2004 del 29.07.2004 a nome di Danzo Maria, con cambio di intestazione come da presa d'atto del Comune di Torrebelvicino comunicata con lettera prot. 11040 del 11.08.2004; l'annesso rustico, che occupa una superficie di 102 mq, è posizionato sul Foglio 1 mappale 527 (ex mappale 14), categoria C/2. Per la realizzazione dell'annesso era stata redatta Relazione Tecnico-Agronomica a firma del p.a. Giordan Carlo in data 31.03.2004.

7. Macchinari e Attrezzature

L'attuale proprietà, non avendo alcuna attività agricola diretta, non dispone di macchinari dedicati, se non di piccoli mezzi per la manutenzione minima dell'accesso al fondo e dell'area circostante all'annesso rustico.

8. Ordinamento tecnico e Redditività

Dato l'ordinamento tecnico sopra descritto, rivolto di fatto alla manutenzione minima del fondo tramite sfalcio degli attuali prati da parte di altre aziende agricole della zona, non risulta possibile quantificare una resa produttiva; si tratta quindi di interventi di tipo più ambientale-paesaggistico che produttivo, con cessione di quanto prodotto agli esecutori degli sfalci.

Per i motivi sopra elencati e con riferimento alla LR 11/2004, art. 50, comma 1°, lettera d, punto 1, la redditività attuale del fondo non è quindi esattamente precisabile né confrontabile con le ordinarie e analoghe attività agricole, ma deve ritenersi in ogni caso economicamente non rilevante.

9. Situazione economico-aziendale

Date le premesse sopra esposte non si può quindi parlare di situazione economica-aziendale vitale di tipo agricolo.

10. Classificazione pianificatoria vigente

L'area in oggetto risulta così classificata:

- P.A.T. - Carta dei Vincoli:
 - a) Vincolo idrogeologico-forestale;
 - b) Vincolo Paesaggistico per corsi d'acqua;
 - c) Vincolo Paesaggistico Foreste e Boschi;
 - d) Vincolo Destinazione forestale;
- P.I. - Zonizzazione e Vincoli: sono confermati i Vincoli sopra elencati.

11. Conclusioni

Da parte del Sig. Brunello Paolo, in qualità di proprietario, è stato posto allo scrivente il quesito se l'annesso rustico situato in Comune di Torrebelvicino (VI), censito al foglio 1 mappale 827, sia attualmente connesso in modo funzionale al fondo in proprietà.

Da quanto esposto nei punti precedenti, riepilogabile in:

- a) L'attuale proprietà, subentrata nel 2004 alla Sig.ra Danzo Maria che conduceva part-time una azienda agricola in località Masetto, non svolge attività agricola né ottiene dal fondo in proprietà redditi quantificabili di tipo agricolo;
 - b) L'ordinamento tecnico attuale, con l'abbandono colturale delle terre cosiddette "marginali", è rivolto al semplice mantenimento delle superfici prative con utilizzo delle stesse in modo irregolare da parte di altre aziende agricole della zona a seconda dell'andamento climatico e del mercato foraggero;
 - c) Le attuali strutture presenti, non sussistendo una azienda agricola vitale, svolgono una funzione del tutto residuale dal punto di vista strettamente agricolo;
 - d) Non risulta presente una realtà aziendale agricola con parametri tecnico-economici minimi di redditività,
- è quindi possibile affermare che le strutture oggetto della presente analisi non possiedano più i requisiti di connessione funzionale alla attuale conduzione del fondo in proprietà.

SCHIO, 17 dicembre 2013

Dr. Forestale Giorgio Cocco



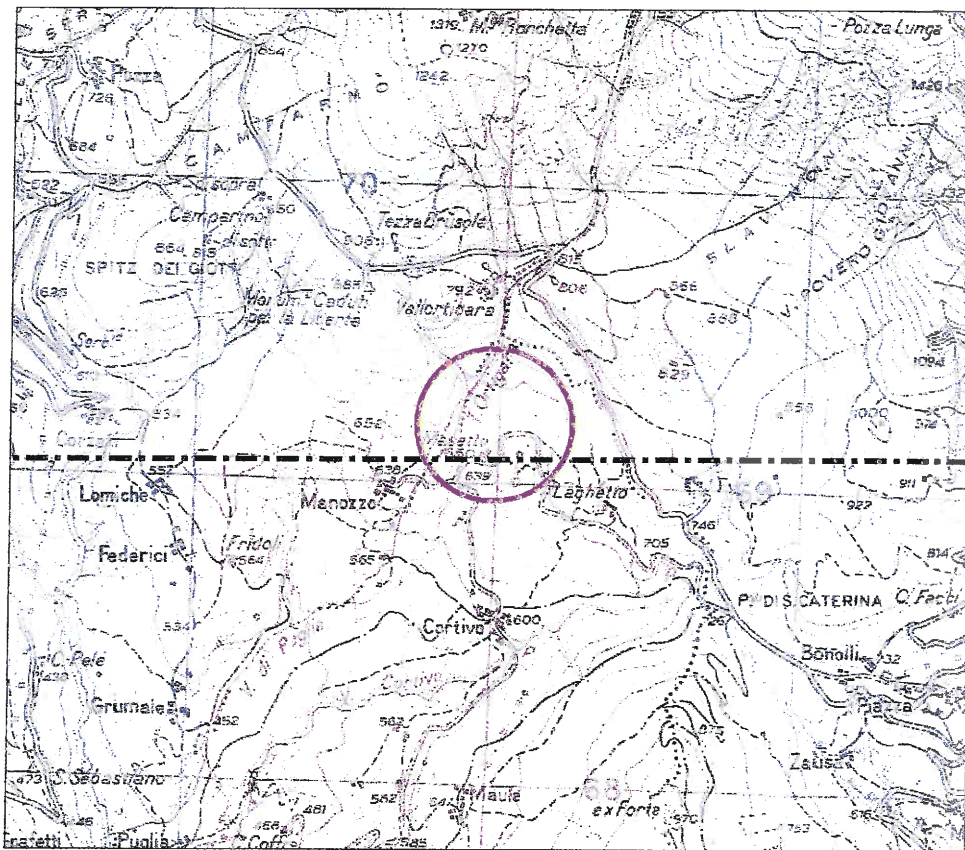
ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- Corografia I.G.M., scala 1:25.000;
- Inquadramento su Carta Tecnica Regionale, scala 1:5.000
- Inquadramento su Ortofoto elemento 102040;
- Estratto P.A.T.-Carta dei Vincoli, scala 1:10.000;
- Estratto P.I.-Zonizzazione e Vincoli, scala 1:10.000;
- Estratto di Mappa Catastale, scala 1:2.000;
- Visure catastali attuali della proprietà;
- Estratto di Mappa Catastale con intera proprietà e Coni visuali, scala 1:2.000;
- Documentazione fotografica dei luoghi.

COROGRAFIA

SCALA 1:25.000

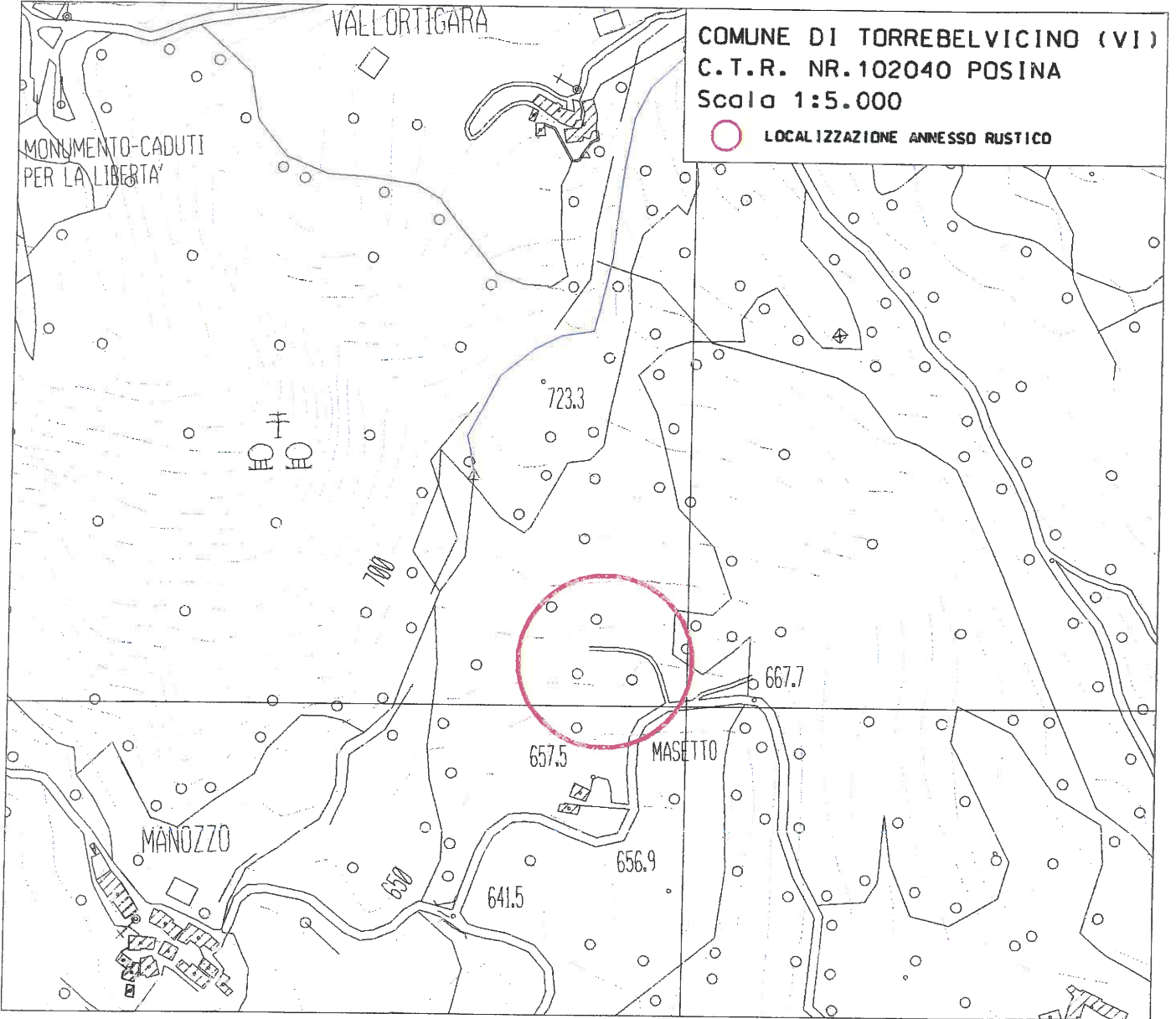
FOGLIO N. 36 II N.O. POSINA



FOGLIO N. 36 II S.O. RECOARO TERME

COMUNE DI TORREBELVICINO (VI)
C.T.R. NR.102040 POSINA
Scala 1:5.000

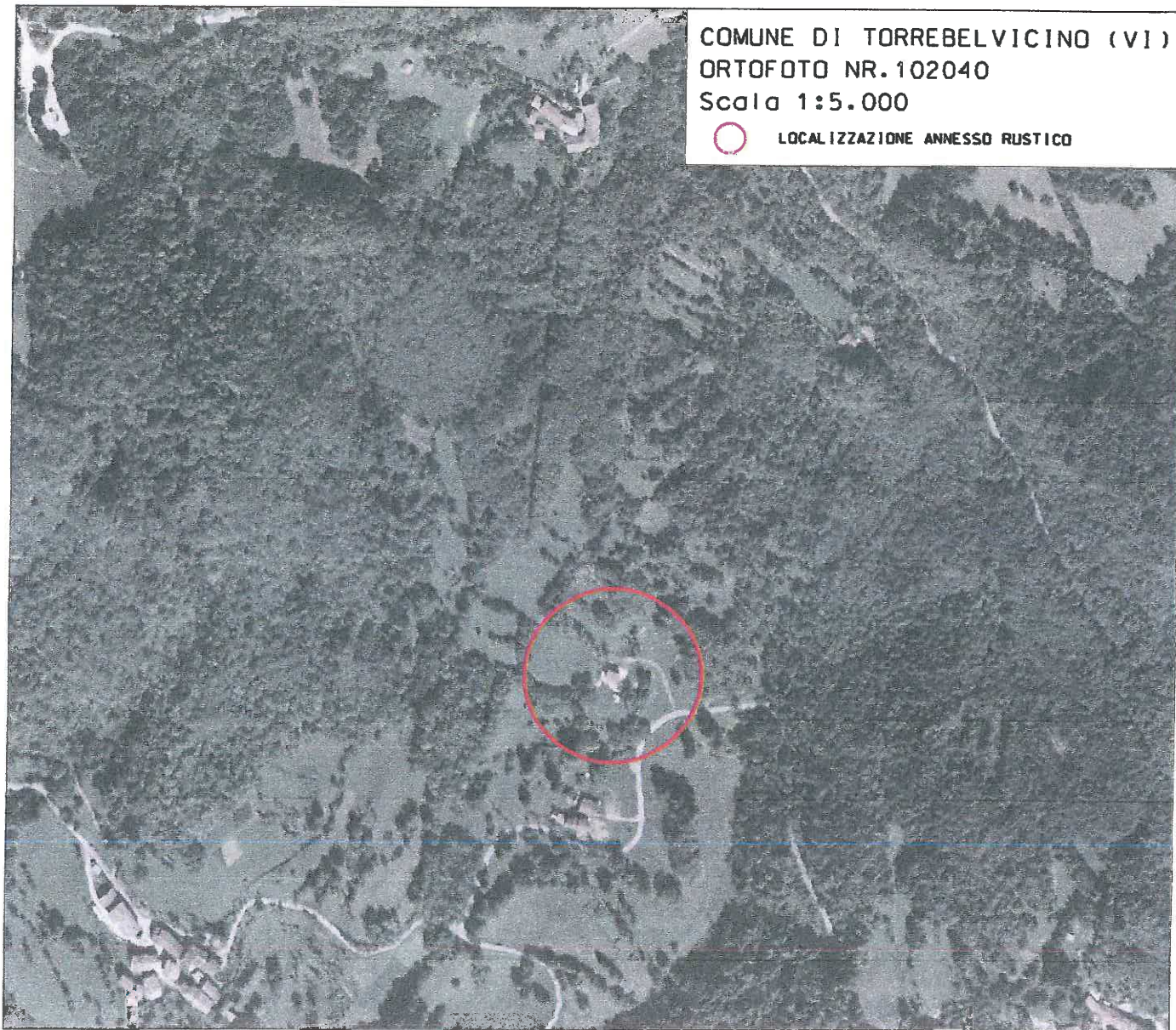
 LOCALIZZAZIONE ANNESSO RUSTICO

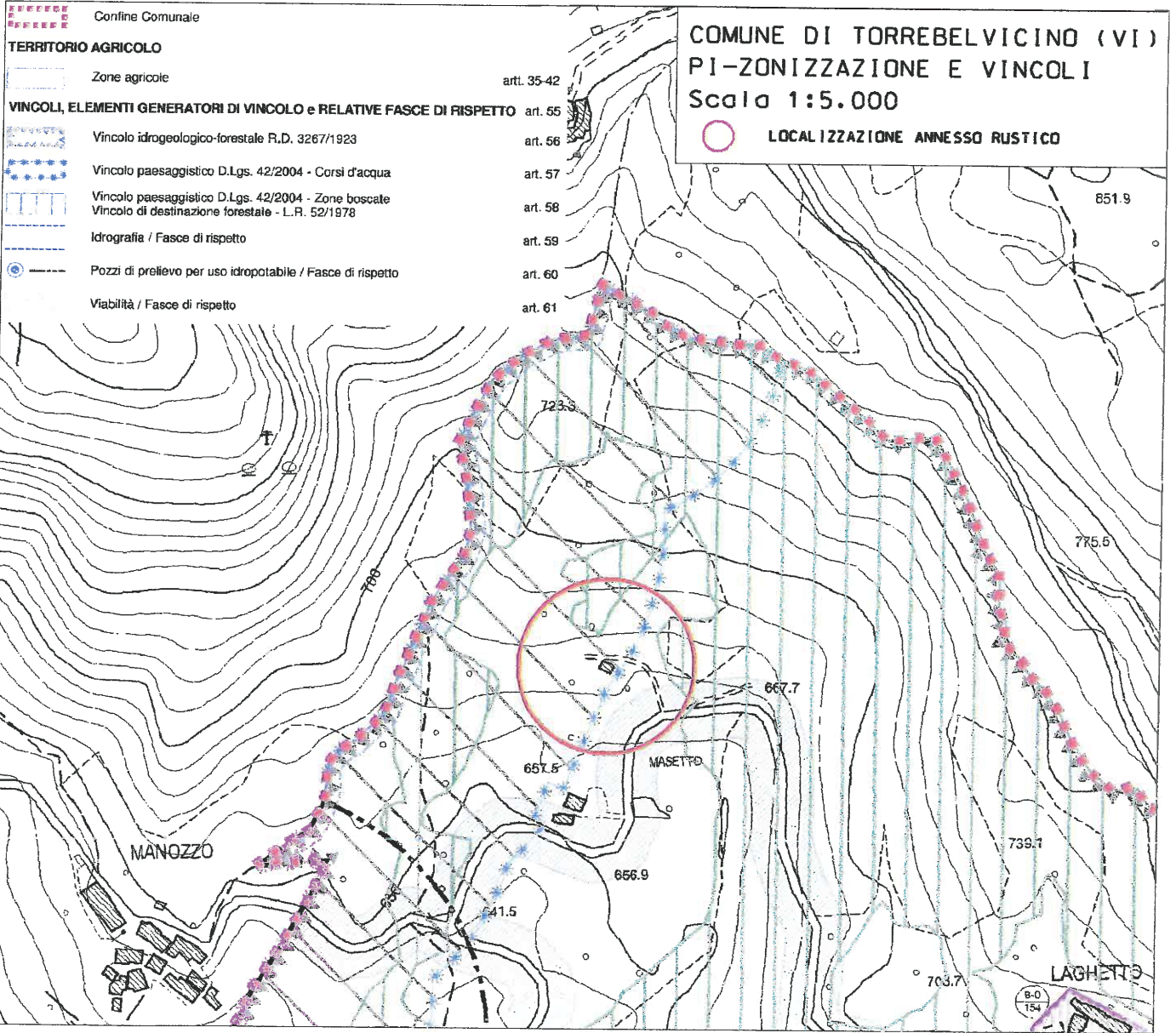


COMUNE DI TORREBELVICINO (VI)
ORTOFOTO NR.102040
Scala 1:5.000



LOCALIZZAZIONE ANNESSO RUSTICO







N=4100



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 13/12/2013

Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	BRUNELLO PAOLO
Soggetto individuato	Terreni siti in tutta la provincia di VICENZA BRUNELLO PAOLO nato a VICENZA il 08/12/1960 C.F.: BRNPLA60T08L840J

1. Immobili siti nel Comune di TORREBELVICINO(Codice L248) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	1	8		-	PASCOLO 2	25 20		Dominicale Euro 3,25 L. 6.300	Agrario Euro 2,60 L. 5.040	Impianto meccanografico del 31/12/1974
2	1	18		-	PASCOLO 2	06 09		Euro 0,79 L. 1.523	Euro 0,63 L. 1.218	Impianto meccanografico del 31/12/1974
3	1	585		-	SEMINAT IVO	17 20		Euro 6,66 L. 12.900	Euro 5,33 L. 10.320	Impianto meccanografico del 31/12/1974
4	1	586		-	SEMINAT IVO	17 20		Euro 6,66 L. 12.900	Euro 5,33 L. 10.320	Impianto meccanografico del 31/12/1974

Totale: Superficie 65,69 Redditi: Dominicale Euro 17,36 Agrario Euro 13,89

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	BRUNELLO Paolo nato a VICENZA il 08/12/1960	BRNPLA60T08L840J*	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/07/2004 Nota presentata con Modello Unico n. 6762.1/2004 in atti dal 12/08/2004 Repertorio n.: 162340 Rogante: CARRARO GIULIO Sede: SCHIO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA			



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 13/12/2013

Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio
 Servizi Catastali

2. Immobili siti nel Comune di TORREBELVICINO(Codice L248) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	1	826		-	PASC CESPUG	2	38	66	Dominicale Euro 18,49	Agrario Euro 13,56
									FRAZIONAMENTO del 03/02/2005 n. 12877 .1/2005 in atti dal 03/02/2005 (protocollo n. VI0012877)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BRUNELLO Paolo nato a VICENZA il 08/12/1960	BRNPLA60T08L840J*	(1) Proprieta per 1/1 in regime di separazione dei beni

Totale Generale: Superficie 03.04.35 Redditi: Dominicale Euro 35,85 Agrario Euro 27,45

Unità immobiliari n. 5

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/12/2013 - Ora: 15.30.43
Visura n.: T217267 Pag: 1

Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/12/2013

Dati della richiesta	Comune di TORREBELVICINO (Codice: L248)	
Catasto Fabbricati	Provincia di VICENZA	
	Foglio: 1 Particella: 827	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		1	827					C/2	2	102 m ²	Euro 110,63	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/03/2006 n. 6245 .1/2006 in atti dal 11/03/2006 (protocollo n. V10049587) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Indirizzo

VIA MASETTO piano: T-1;

Annotazioni

classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

INTESTATO

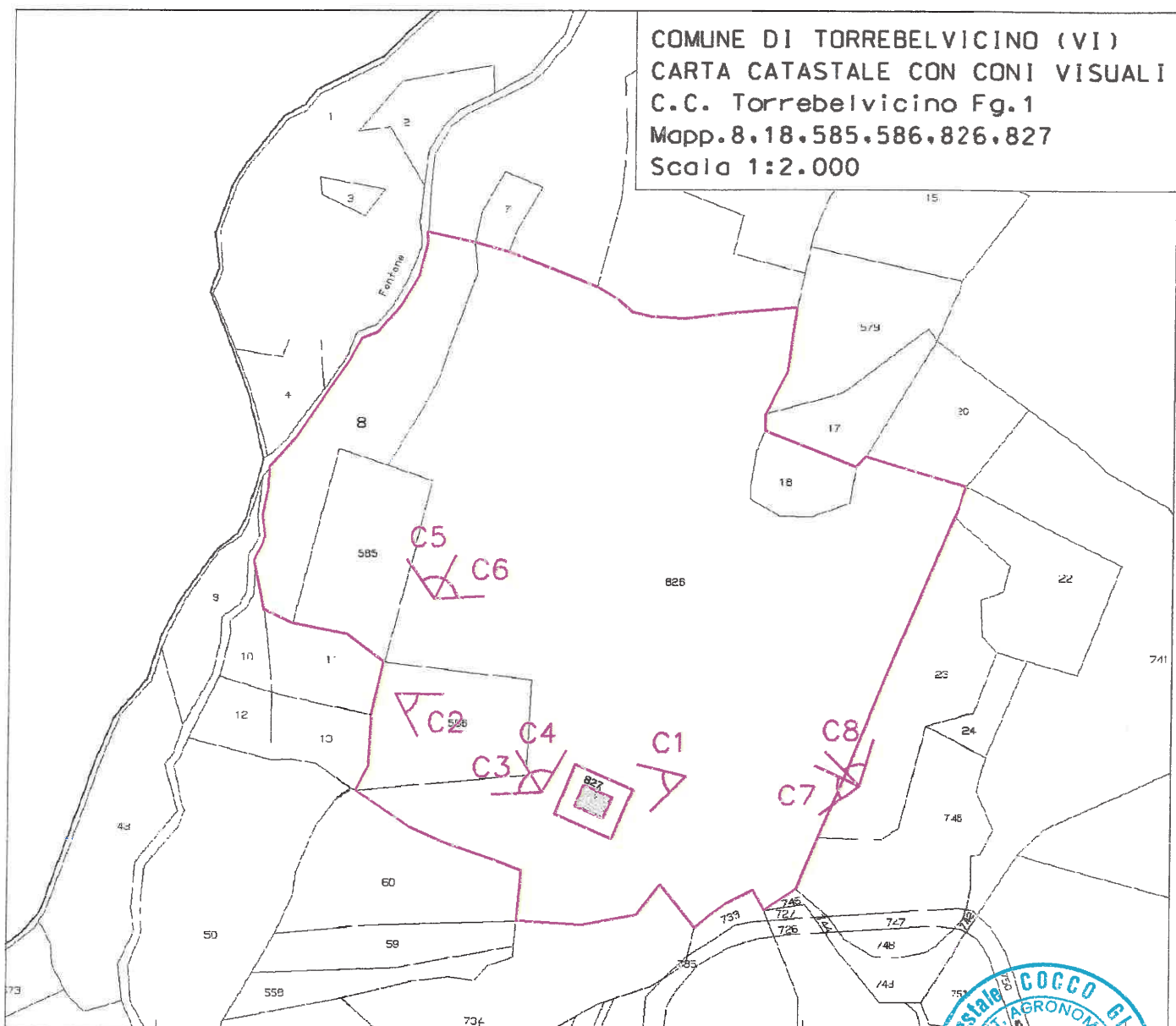
N.	DATI ANAGRAFICI	DATI FISCALE	DATI DERIVANTI DA
1	BRUNELLO Paolo nato a VICENZA il 08/12/1960	CODICE FISCALE BRNPLA60T08L840J*	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta per 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 11/03/2005 n. 967.1/2005 in atti dal 11/03/2005 (protocollo n. V10064865) Registrazione: COSTITUZIONE	

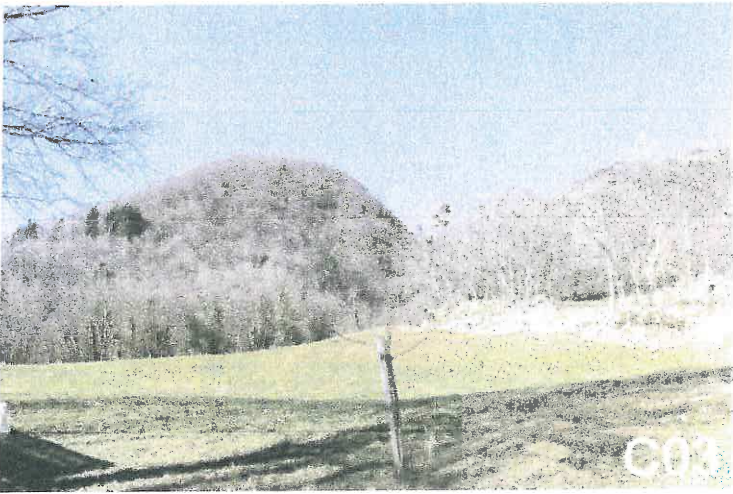
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

COMUNE DI TORREBELVICINO (VI)
CARTA CATASTALE CON CONI VISUALI
C.C. Torrebelvicino Fg.1
Mapp.8.18.585.586.826.827
Scala 1:2.000





Comune di TORREBELVICINO - Provincia di Vicenza

Piano degli Interventi - Anno 2014

A.T.O. 3

Edificio n. 2

Estratto Ortofoto AGEA 2012, scala 1:5.000



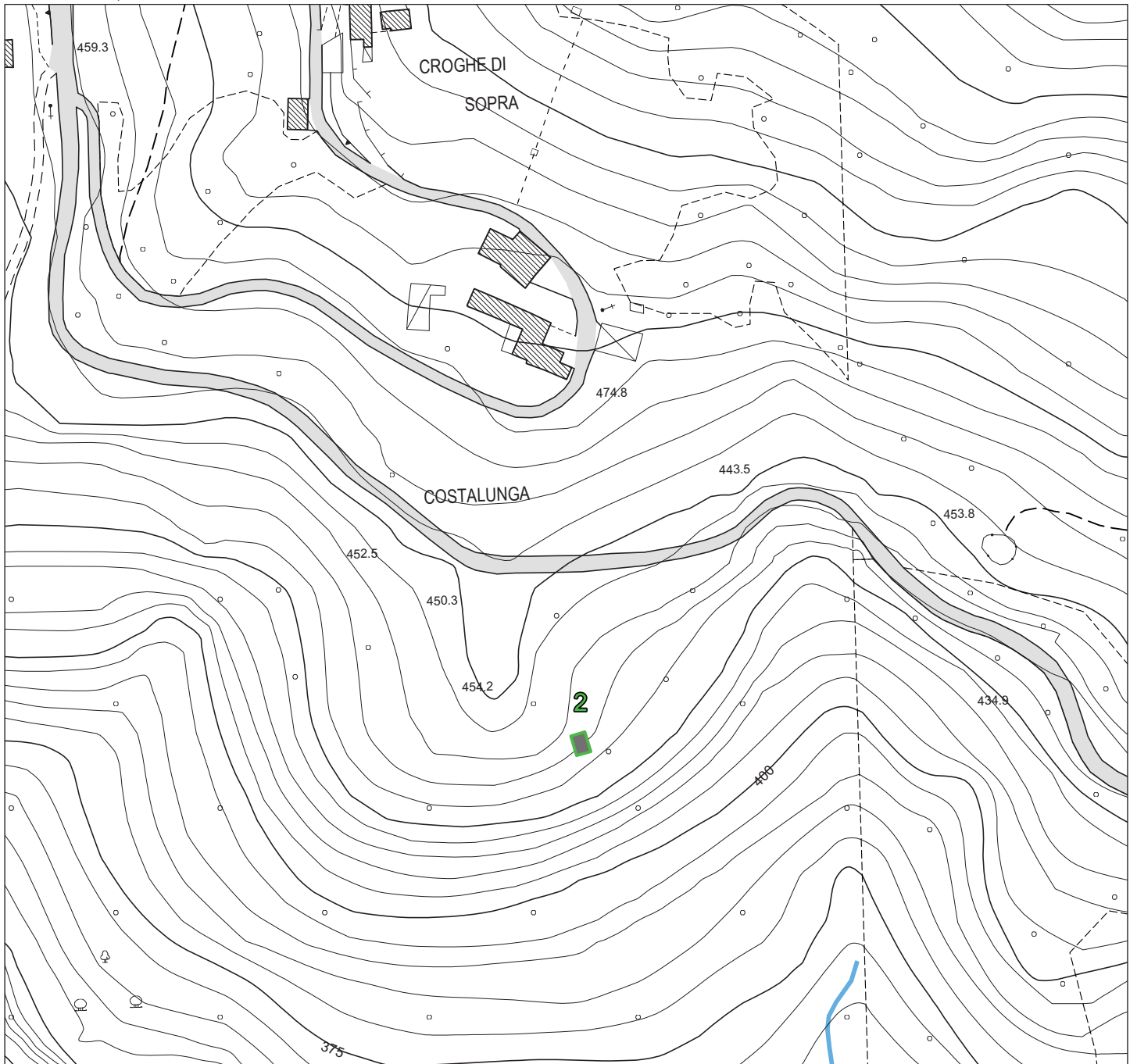
Proprietà

Zannoni Francesco.

Indicazioni e prescrizioni

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenziale.

PLANIMETRIA, scala 1:2.000



REGIONE VENETO

**COMUNE DI
TORREBELVICINO**

COMUNE DI TORREBELVICINO (VI)	c_1248
31 DIC. 2013	
PROT. N. 1582	
Cat. 6	Clas. 2
Fasc.	

P.I. ART. 41 DELLE N.T.O.

DICHIARAZIONE DI NON FUNZIONALITÀ ALLE ESIGENZE DEL FONDO

OGGETTO	RELAZIONE AGRONOMICA	
RICHIEDENTE	ZANNONI FRANCESCO	
IL TECNICO	Dott. For. Diego MAINO  <i>Diego Maino</i>	Data 30 DIC 2013

INDICE

Premessa	2
Situazione Ante	2
<i>DESCRIZIONE DEL FONDO</i>	<i>2</i>
<i>DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI</i>	<i>3</i>
<i>DOTAZIONI STRUMENTALI</i>	<i>3</i>
Situazione Post	3
<i>TRASFORMAZIONE DEL FONDO</i>	<i>3</i>
<i>VARIAZIONE DELLE DOTAZIONI STRUMENTALE ED INFRASTRUTTURALI</i>	<i>4</i>
<i>ANALISI TECNICO ECONOMICA DEL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO</i>	<i>5</i>
Conclusioni	7
<i>Allegati</i>	<i>9</i>

PREMESSA

La Ditta richiedente, in data 25.11.2012, ha presentato domanda all'amministrazione Comunale per l'inserimento, nel redigendo P.I., del cambio di destinazione urbanistica di un immobile di proprietà, sito in via Costalunga.

A tal fine quindi nel rispetto dell'art. 43 delle N.T.A. del P.A.T. e dell'art. 41 delle N.T.O. del P.I., il sottoscritto, in qualità di Tecnico incaricato, redige la presente analisi agronomica per la certificazione di non funzionalità con le esigenze del fondo, dell'immobile ad uso agricolo.

Pertanto in base delle dichiarazioni del proprietario, ai dati tecnici ed economici rilevati, ai dati catastali relativi alla proprietà, redige la presente relazione da utilizzarsi per gli usi previsti dalla normativa vigente.

SITUAZIONE ANTE

DESCRIZIONE DEL FONDO

Il fondo agricolo per il quale è stato realizzato l'annesso rustico oggetto di domanda è ubicato in loc. Costalunga, lungo la strada comunale, a valle della stessa nei pressi di C.trà Croghe; la proprietà è compresa nell'elemento 102082 della CTR, con struttura operativa fondiaria individuata dalle coordinate 1678188 / 5065926.

Il fondo rustico è organizzato in un unico corpo fondiario collegato alla viabilità principale tramite la vecchia strada comunale detta di Costalunga, intersecante l'omonima Valle che, in testata, confina con il fondo in questione.

Catastralmente la proprietà originaria, ricadente per intero nel Foglio catastale 5, era costituita dai mappali 1134 (fabbricato rurale, 42 m²), 101, 102, 104, 105, 456, 465, 501, 557, per un'estensione di 12.131 m² con i seguenti usi del suolo:

USO DEL SUOLO	SUPERFICI	u.m.
Fabbricato rurale	42	m ²
Bosco ceduo	2.065	m ²
Castagneto da frutto	7.016	m ²
Prato	1.310	m ²
Seminativo	1.740	m ²
Totale terreni	12.131	m²

Il fabbricato rurale esistente, realizzato presumibilmente il secolo scorso, aveva funzione di magazzino e ricovero per le produzioni del fondo (foraggio, legna da ardere, conservazione delle produzioni del castagneto da frutto e del seminativo) e probabilmente per la stabulazione di degli animali allevati prevalentemente per autoconsumo familiare visto che all'epoca la condizione maggiormente diffusa era quella di un'agricoltura di sussistenza.

Pertanto l'ordinamento colturale del fondo era prevalentemente Silvo-Frutticolo, dove gran parte delle produzioni (al netto delle quantità per autoconsumo) veniva posta sul mercato nel periodo economicamente più favorevole; le lavorazioni erano eseguite in proprio con dotazioni strumentali prevalentemente di proprietà.

DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI

Le dotazioni infrastrutturali presenti sul fondo erano rappresentate da un unico fabbricato con superficie lorda di pavimento di 90 m², gravante sul mappale 104, nel quale venivano svolte tutte le lavorazioni e gli stoccaggi necessari alla conduzione dell'attività agricola, nonché il ricovero delle attrezzature che erano prevalentemente manuali e occasionalmente di animali.

DOTAZIONI STRUMENTALI

Le dotazioni strumentali presenti e ricoverabili nella struttura, utilizzate per la conduzione del fondo, in considerazione delle dimensioni dei fori e degli accessi, erano tutte manuali e pertanto appese e/o accatastate opportunamente all'interno dei locali che erano adibiti a deposito agricolo..

SITUAZIONE POST

TRASFORMAZIONE DEL FONDO

La particolare situazione economica conseguente allo sviluppo economico post-bellico, che ha caratterizzato la zona dell'altovicentino, parallelamente allo sviluppo del paese, ha comportato un progressivo abbandono delle zone marginali di collina/montagna e con esso la coltivazioni dei fondi ivi ubicati.

Conseguenza di ciò è stato l'avanzamento delle formazioni forestali spontanee e la rinaturalizzazione delle formazioni coltivate a frutto, in questo caso rappresentate dal castagneto, che si sono evolute verso la forma spontanea di ceduo invecchiato o fustaia con l'abbandono e/o il rilascio delle produzioni sul campo in considerazione anche dei mutati usi e consumi legati allo sviluppo economico.

Ciò ha determinato il definitivo abbandono nelle aree in questione, della castanicoltura come fonte di reddito, relegandola solo alla fruizione di tipo ludico-ricreativa e, più in generale, ad un abbandono diffuso dell'agricoltura di collina/montagna.

A fronte di tale situazione anche le infrastrutture strumentali hanno seguito l'inesorabile percorso dei fondi e quindi abbandonate e lasciate al deperimento dovuto all'incuria.

Anche per il fondo oggetto di domanda il processo è stato quello su descritto fino alla decisione del nuovo proprietario di recuperare il manufatto per preservarlo, contribuendo in tal modo a mantenere in essere una testimonianza dell'edilizia rurale della Val Leogra.

Prova del degrado raggiunto dal fondo e dalla struttura è l'assenza dell'inserimento nella CTR, volo 1999 (ortofotocarta volo 1999); infatti la fotogrammetria che si basa sull'analisi tramite voli aerei effettuati a quote prestabilite del territorio, permette in un secondo momento, di estrapolare dai fotogrammi l'uso e l'occupazione del suolo, fissando nel tempo lo stato del territorio alla data del volo.

Tale assenza si è avuta a causa del sopravvento della vegetazione forestale sulla infrastruttura esistente e alla copertura degli spazi prativi che caratterizzavano il fondo, da parte delle formazioni forestali spontanee, impedendo l'interpretazione da ortofotocarta, del fabbricato.

A fronte di tale situazione di degrado il proprietario ha iniziato un'opera di recupero, sia di parte della particella catastale (decespugliamento e pulizia) limitrofa all'annesso rustico e sia della costruzione esistente.

Dalle recenti foto aeree e dal sopralluogo sul fondo si evince in modo palese che la morfologia dei soprassuoli presenti sul fondo è decisamente mutata rispetto la situazione Ante e di conseguenza l'ordinamento produttivo è cambiato verso la forma silvicola, essendosi ormai rifecestrati in modo spontaneo i prati e i seminativi ed essendosi inselvatichita la produzione delle formazioni a castagno, tra l'altro, martoriate dal cancro e dai più recenti attacchi della "vespa del castagno".

Le formazioni forestali insediatesi sul fondo anche se su mappali originariamente non boscati, costituiscono a tutti gli effetti una superficie boscata sul quale insiste il vincolo forestale, pertanto il ripristino delle colture originarie è ammesso dalla normativa regionale vigente solo a precise e restrittive condizioni.

L'ubicazione, il tipo di colture ed l'estensione delle stesse non rendono, però, economicamente conveniente il ripristino e pertanto la permanenza a bosco appare la soluzione più appropriata in una razionale ottica costi/benefici/ambiente.

Pertanto la gestione delle superfici forestali è affidata a terzisti locali che a fronte del prodotto preso, lasciano al proprietario una quota della legna lavorata.

Per le ridotte superfici rimaste "aperte" e localizzate attorno al fabbricato, la gestione è orientata solo alla manutenzione delle stesse con un solo intervento di trinciatura annuale, collocato nella tarda stagione produttiva in modo da mantenere "bassa e controllata" l'erba per gran parte dell'anno fino alla stagione vegetativa successiva.

VARIAZIONE DELLE DOTAZIONI STRUMENTALE ED INFRASTRUTTURALI

Le mutate condizioni morfologiche dei soprassuoli presenti nel fondo hanno portato, di fatto, ad una conduzione fondiaria diversa da quella originaria orientandola verso un ordinamento prettamente silvicolo con esigenze dotazionali ed infrastrutturali completamente diverse rispetto l'assetto originario del fondo rustico.

Le dotazioni infrastrutturali esistenti sono state restaurate e consolidate ma non hanno subito mutazioni di superficie lorda di pavimento rispetto la situazione ex ante; inoltre, bisogna far presente che l'immobile, nel suo complesso risulta privo dei requisiti di ruralità, al fine del classamento catastale e fiscale ed è stato, pertanto, inserito nel catasto urbano (come magazzino - categoria C"-).

L'attuale ordinamento colturale, quindi, impone tecniche di coltivazione e dotazioni minimali per la cui gestione, normalmente, sono necessarie dotazioni proprie di un'azienda agricola (almeno un trattore leggero e/o motoagricola e un rimorchio) che non risultano ricoverabili nelle strutture esistenti realizzate in altri tempi, per altre esigenze e funzionalità.

Ovviamente la recente ristrutturazione dell'immobile ha potuto solo conservare la tipologia edilizia esistente anche perché, ai sensi della L.R. 11/04 non sarebbe stato possibile nessun adeguamento edilizio al nuovo ordinamento colturale, non esistendo i requisiti di cui all'art. 44 (edificabilità nelle zone agricole) della suddetta legge, sia in termini di nesso funzionale con il fondo e sia in termini di reddito minimo previsto dalla normativa, come si riporta di seguito:

- i requisiti reddituali (per l'ordinamento produttivo - policoltura di collina - esistente è previsto portino ad un reddito di almeno 11.224,00 €/anno);
- nesso funzionale con il fondo, della struttura come indicato nelle circolari Regionali.

La normativa vigente, infatti, preclude di fatto qualsiasi ampliamento ai fini agricoli se non tecnicamente verificabile con un piano economico aziendale (business plan) funzionale e congruo con i parametri tecnico-economici imposti dalla normativa regionale da approvarsi da parte dello Sportello Unico per l'Agricoltura (S.U.A.) territorialmente competente.

Per lo stesso criterio è venuto meno anche il nesso funzionale così come individuato negli "Atti di indirizzo" previsti dalla L.R. 11/04 all'art. 50, c.1, lett. d), ovvero i prodotti ottenuti sono inferiori al 50% di quelli prodotti dalla coltivazione del fondo e le attrezzature per ottenerli sono solo in minima parte quelle in dotazione al fondo.

Infatti, come descritto nel paragrafo "Trasformazione del Fondo" le produttività sono solo ad uso familiare, sono scalari durante l'anno e servono solo ad integrazione dei fabbisogni della famiglia del proprietario; inoltre, attualmente le attività lavorative sono solo in parte effettuate con le attrezzature del proprietario, solo le meno impegnative, mentre quelle più massive sono commissionate a terzi o alle vicine aziende agricole.

Tale gestione quindi non prevede la presenza di dotazioni strumentali (macchinari agricoli) per la gestione del fondo se non attrezzi manuali e per l'hobbistica, comunemente ricoverabili in un ripostiglio, non abbisognando di una specifica struttura agicolo-produttiva.

Infatti, come descritto nel paragrafo "Trasformazione del Fondo" le produttività sono solo ad uso familiare, sono scalari durante l'anno e servono solo ad integrazione dei fabbisogni della famiglia del proprietario; inoltre, attualmente le attività lavorative sono solo in parte effettuate con le attrezzature del proprietario, solo le meno impegnative, mentre quelle più massive sono commissionate a terzi o alle vicine aziende agricole.

ANALISI TECNICO ECONOMICA DEL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Considerando la non ordinarietà della nuova situazione creatasi, l'analisi tecnico-economica sarà basata prendendo come riferimento la recente imposta municipale propria, c.d. I.M.U., applicata alla situazione dell'immobile esistente e confrontata con la situazione simulata di un immobile ad uso residenziale a seguito delle trasformazioni d'uso richieste con la domanda inoltrata dal titolare, portando un indiscutibile aumento del valore dell'immobile e del valore fondiario.

Infatti, facendo riferimento anche a quanto indicava la Circ. Reg. n. 4 del 13.01.1986, esplicativa alla L.R. 24/85 dove veniva specificato che il miglioramento fondiario per essere riconosciuto tale deve rispondere anche al requisito di convenienza economica, si può facilmente dimostrare che il cambio di destinazione d'uso risulta portare un incremento significativo al Beneficio fondiario del fondo rustico, tale da superare in modo nettamente il costo legato all'eventuale intervento per la trasformazione in residenziale dell'annesso rustico esistente.

Dalla letteratura di settore si evince che il giudizio di convenienza economica per un miglioramento fondiario, può esprimersi anche in termini di Beneficio fondiario quando c'è un aumento dello stesso conseguente all'intervento e quando tale incremento risulta maggiore o uguale ai costi del miglioramento stesso; il concetto può esprimersi come:

$$Bf_p - Bf_a \geq K_n * r^1$$

A tal fine si traslascia nel calcolo del Beneficio Fondiario il valore dei terreni agricoli

-
- Bf_p = Valore fondiario POST miglioramento = Vfa/r
 Bf_a = Valore fondiario ANTE miglioramento = Vfp/r
 K_n = Costo totale del miglioramento
 r = Saggio di interesse

vista la trascurabile incidenza degli stessi nel calcolo del valore del fondo rustico, rispetto l'immobile.

A) situazione ANTE

A partire dalla situazione ex ante dove la situazione catastale era la seguente (cfr. visura catastale dell'annesso rustico esistente allegata):

FG	MAP.	SUB.	CATEGORIA	DESCRIZIONE	CONSISTENZA [m ²]	RENDITA [€]
5	1134		C/2	Magazzino	42	45,55

Ai fini IMU si ha, quindi, la seguente base imponibile presa come riferimento per il valore fondiario

FG	MAP.	SUB.	CATEGORIA	DESCRIZIONE	RENDITA [€]	RENDITA RIVALUTATA (+5%) [€]	BASE IMPONIBILE (MULTIPLI. 160) [€]
5	1134		C/2	Magazzino	45,55	47,83	7.652,80
TOTALE Valore fondiario ANTE							7.652,80

B) situazione POST

A seguito delle variazioni d'uso richiesta si può realmente simulare la seguente nuova situazione catastale (v. allegato Docfa come ragionevolmente ipotizzabile nella situazione POST):

FG	MAP.	SUB.	CATEGORIA	DESCRIZIONE	CONSISTENZA [m ² /vani]	RENDITA [€]
5	1134		A/3 cl 3	Abitazione economica	2,5	135,57

Ai fini IMU si ha quindi la seguente base imponibile presa come riferimento per il valore fondiario

FG	MAP.	SUB.	CATEGORIA	DESCRIZIONE	RENDITA [€]	RENDITA RIVALUTATA (+5%) [€]	BASE IMPONIBILE (MULTIPLI. 160) [€]
5	1134		A/3 cl 3	Abitazione economica	135,57	142,35	22.776,00
TOTALE Valore fondiario POST							22.776,00

Infine, si stimano i costi di costruzione per la trasformazione dell'immobile da uso agricolo a quello residenziale, prendendo come riferimento un costo di trasformazione di 500,00 €/m² e riferendosi ai dati planimetrici relativi alla ristrutturazione (90 m²); il saggio di interesse scelto, data la peculiarità del sito rispetto il contesto urbanistico (posizione marginale) è scelto pari a un valore di 4%.

Dai dati su esposti si può definire la convenienza economica del miglioramento nella seguente tabella riassuntiva:

PARAMETRI DI RIFERIMENTO	VALORI [€]
Bf _p (Beneficio fondiario post)	22.776,00
Bf _a (Beneficio fondiario ante)	7.652,80
K _n (costi dell'intervento)	45.000,00
Bf _p - Bf _a (differenziale di valore)	15.123,20
(Bf _p - Bf _a) - K _{n+r}	13.323,20

Dall'analisi della tabella si può facilmente individuare che la trasformazione d'uso potrà portare ad un incremento di Beneficio fondiario di + 13.3213,20 €.

Ne deriva che si può anche valutare il contributo economico che il cambio di trasformazione d'uso apporterà all'amministrazione Comunale in termini di I.M.U. rispetto la situazione iniziale; tale contributo ammonta:

SITUAZIONE	Valore IMU [€/anno]
ANTE	71,17
POST	211,82
Differenziale	+ 140,65

CONCLUSIONI

La domanda per la trasformazione d'uso dell'annesso rustico esistente, in un volume ad uso residenziale è ritenuta, nella situazione di fatto, **compatibile in quanto sono venuti meno i requisiti, già minimi, di idoneità tecnica e funzionalità al fondo della struttura agricolo-produttiva esistente.**

Inoltre, considerato l'assetto urbanistico del sito si può affermare che **non sussistono incompatibilità di impatto dal punto di vista ambientale in quanto si interviene su un volume già preesistente e consolidato sul territorio** tanto più se si considera che l'immobile e il complesso degli edifici limitrofi viene a costituire un nucleo rurale con l'accessibilità al fondo garantita dalla ex strada comunale di Costalunga e dalla comunale per Enna e quindi da infrastrutture preesistenti.

A tal fine si fa presente che la **struttura, di fatto, si inserisce nel contesto di un nucleo rurale** (rif. all'art. 2, lettera h) della L.R. 24/85; infatti nell'intorno (la distanza della residenza più vicina è di soli 140 m) dell'annesso rustico c'è la presenza di case di abitazione e annessi rustici che distano meno di 200 m e che non sempre posseggono i requisiti di ruralità,

appartenendo a proprietari non agricoltori.

Oltre agli aspetti legati al nesso funzionale dell'immobile con il fondo e a quelli di tipo pianificatorio, rileva anche il fatto che l'intervento risulta soddisfare nettamente i parametri di convenienza economica propri di un miglioramento fondiario (più in generale di un investimento che incrementa il Beneficio fondiario di + 13.323,20 €) che si basano su dati oggettivi e di recente introduzione da parte dell'Amministrazione centrale che porta ad una maggiore entrata ai fini IMU (+ 140,65 €) che il fondo agricolo così trasformato, darà in termini di maggior gettito d'imposta..

Si dichiara, pertanto che il cambio di destinazione d'uso interessa una costruzione non più funzionale al fondo rustico ma che comunque inserita, nel contesto rurale, può essere riutilizzabile come modesto volume residenziale a prezioso presidio del territorio agricolo.

Thiene, 30.12.2013

Il Tecnico



Dott. For. Diego Maino

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Diego Maino".

ALLEGATI

PLANIMENTRIA CATASTALE CON INDICAZIONE DEL FONDO

VISURA CATASTALE

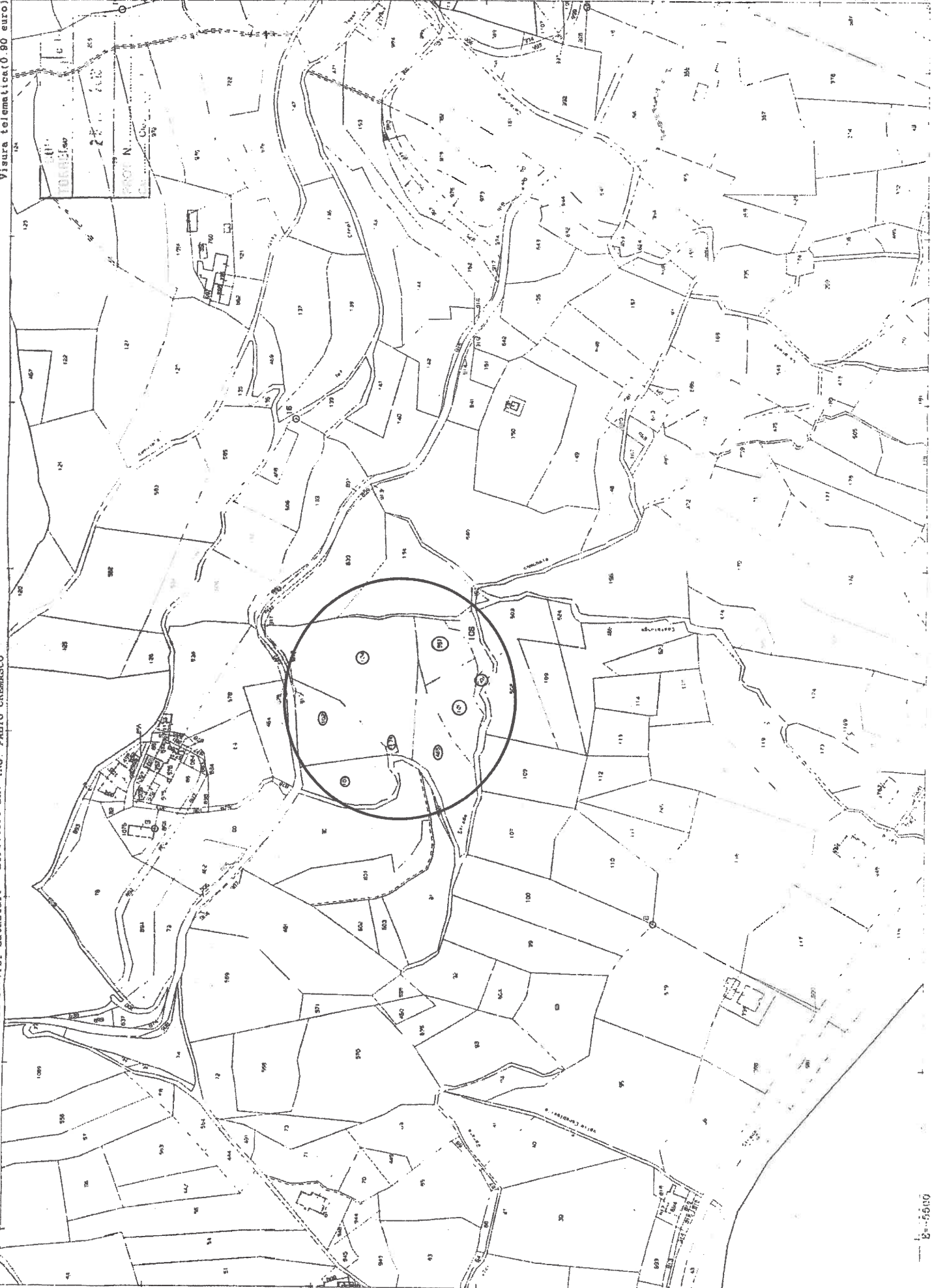
INSERIMENTO CATASTALE DOCFA POST

Visura telematica (0,90 euro)
22-Nov-2013 16:19
Prat. n. T188114/2013

Scala originale 1:2000
Dimensione cornice 776 000 x 552 000 metri

Comune TORREBELVICINO
Foglio 5

Particella 106



N=700

0195--3



Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 22/11/2013

Data: 22/11/2013 - Ora: 15.13.54 Segue

Visura n.: T185966 Pag: 1

Dati della richiesta

ZANNONI FRANCESCO

Terreni e Fabbricati siti nel comune di TORREBELVICINO (Codice: L248) Provincia di VICENZA

Soggetto individuato

ZANNONI FRANCESCO nato a FARA VICENTINO il 21/06/1944 C.F.: ZNNFNC44H21D496V

1. Unità Immobiliari site nel Comune di TORREBELVICINO(Codice L248) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classic	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		5	1134				C/2	2	42 m ²	Euro 45,55	VIA COSTALUNGA SNC piano: T -1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/04/2009 n. 5759 .1/2009 in atti dal 03/04/2009 (protocollo n. V10127019) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ZANNONI Francesco nato a FARA VICENTINO il 21/06/1944	ZNNFNC44H21D496V*	(1) Proprietà per 1/1
I DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 03/04/2008 n. 1874.1/2008 in atti dal 03/04/2008 (protocollo n. V10117541) Registrazione: COSTITUZIONE			

Stampa di archiviazione con data 21/11/2013 e numero di protocollo 1248.

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 22/11/2013

Data: 22/11/2013 - Ora: 15.13.54

Segue

Visura n.: T185966 Pag: 2

2. Immobili siti nel Comune di TORREBELVICINO(Codice L248) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Data ulteriori	
1	5	101	-	PRATO 3	13 10		Dominicale Euro 4,40 L. 8.515	Agrario Euro 2,71 L. 5.240	Impianto meccanografico del 31/12/1974	
2	5	102	-	SEMINAT IVO 4	17 40		Euro 8,54 L. 16.530	Euro 5,39 L. 10.440	Impianto meccanografico del 31/12/1974	
3	5	104	-	CAST FRUTTO 2	48 25		Euro 4,98 L. 9.650	Euro 1,74 L. 3.378	FRAZIONAMENTO del 30/04/1990 n. 10.16/1990 in atti dal 06/05/1999 INC. PROT. N. 613/90	
4	5	456	-	BOSCO CEDUO 2	00 38		Euro 0,06 L. 114	Euro 0,01 L. 19	Impianto meccanografico del 31/12/1974	
5	5	465	-	BOSCO CEDUO 2	18 57		Euro 2,88 L. 5.571	Euro 0,48 L. 929	Impianto meccanografico del 31/12/1974	

Totale: Superficie 97.70 Redditi: Dominicale Euro 20,86 Agrario Euro 10,33

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI FISCALI	DIRITTI E ONERI REALI
1	ZANNONI Francesco nato a FARA VICENTINO il 21/06/1944 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/10/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 9001. /2006 in atti dal 06/11/2006 Repertorio n. : 96193 Rogante: LORETTU CORNELIO Sede: THIENE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	ZNNFNC44H21D496V*	(1) Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni



Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 22/11/2013

Data: 22/11/2013 - Ora: 15.13.55

Segue

Visura n.: T185966 Pag: 3

3. Immobili siti nel Comune di TORREBELVICINO(Codice L248) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	5	501		-	BOSCO CEDUO	01 70		Dominicale Euro 0,26 L. 510	Agrario Euro 0,04 L. 85	Impianto meccanografico del 31/12/1974

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	ZANNONI Francesco nato a FARA VICENTINO il 21/06/1944	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/10/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 9002.1/2006 in atti dal 06/11/2006 Repertorio n. 96193 Rogante: LORETTU		
			ZNNFNC44H21D496V*	(1) Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA CORNELIO Sede: THIENE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA				

4. Immobili siti nel Comune di TORREBELVICINO(Codice L248) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	5	105		-	CAST FRUTTO	11 91		Dominicale Euro 0,68 L. 1.310	Agrario Euro 0,31 L. 596	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/12/1985 n. 9177 .2/1993 in atti dal 20/07/1996
2	5	557		-	CAST FRUTTO	10 00		Euro 0,57 L. 1.100	Euro 0,26 L. 500	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/12/1985 n. 9177 .2/1993 in atti dal 20/07/1996



Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/11/2013 - Ora: 15.13.55 Fine
Visura n.: T185966 Pag: 4

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 22/11/2013

Totale: Superficie 21,91 Redditi: Dominicale Euro 1,25 Agrario Euro 0,57

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ZANNONI Francesco nato a FARA VICENTINO il 21/06/1944 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/10/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 9003 -/2006 in atti dal 06/11/2006 Repertorio n. : 96193 Rogante: LORETTU :CORNELJO Sede: THIENE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	ZNNFNC34H21D496V*	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni

Totale Generale: m² 42 Rendita: Euro 45,55

Totale Generale: Superficie 01.21.31 Redditi: Dominicale Euro 22,37 Agrario Euro 10,94

Unità immobiliari n. 9

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

mod. D1

Quadro B Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652									
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	1	Unita' in soppressione	n.	1	
			speciale e particolare	n.		in variazione	n.		
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.	1	
Causali:		Variazione della destinazione (da DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI a ABITAZIONE)							
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 22/12/2013									
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.		planimetrie		n.	
	Mod. 1N parte II	n.	Mod. 2N parte II	n.		pagine elaborato planimetrico		n.	
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.		Accatastamenti		n.	
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.					

Quadro U Unita' Immobiliari																
Riferimenti Catastali					Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti							
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons. Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan.
Indirizzo										Piano	Scala	Interno	Lotto	Edificio		
1		S		5	1134											
2		C		5	1134	1				U	AB	3	2,5	135,57	SI	
via costalunga SNC										T-1						

Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

Il Dichiarante: ZANNONI FRANCESCO	
Residente in THIENE (VI) - VIA SANGAETANO n. 00058 c.a.p. 36016	
	(firma)
Il Tecnico: Geom. CANALE ANGELO	
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI VICENZA n. 01263	
Codice Fiscale: CNLNGL56E12B835B	
	(timbro e firma)

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data _____	Eseguita la registrazione _____	Notifica eseguita in data _____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato



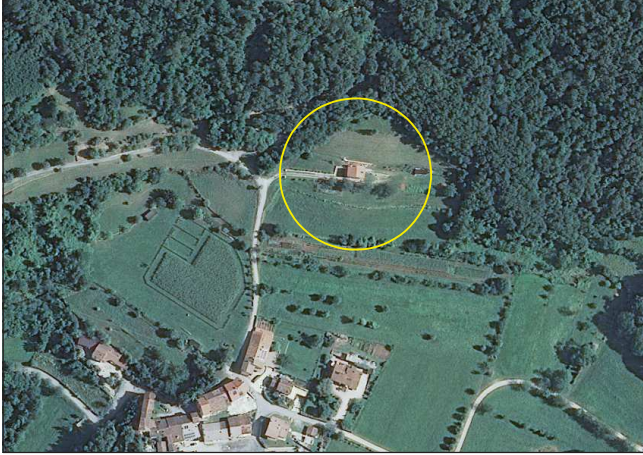
Comune di TORREBELVICINO - Provincia di Vicenza

Piano degli Interventi - Anno 2014

A.T.O. 3

Edificio n. 3

Estratto Ortofoto AGEA 2012, scala 1:5.000



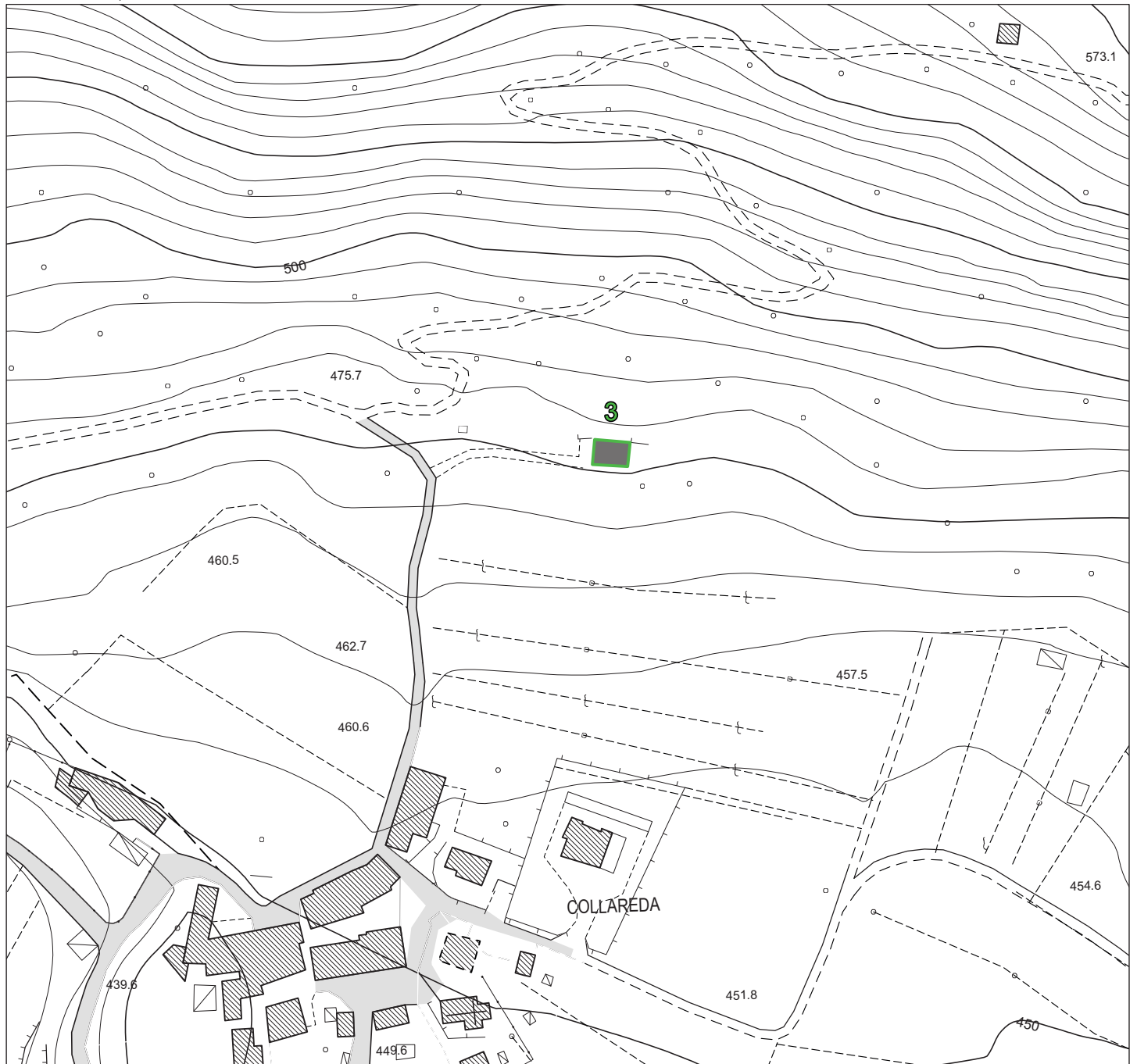
Proprietà

Carraro Gianfranco, Valmorbida Maria Rita.

Indicazioni e prescrizioni

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenziale.
La revisione della "Tavola delle Fragilità" del P.A.T. declasserà l'area interessata a "idonea a condizione", perchè dai rilievi in sito non sono state riscontrate situazioni di dissesto.

PLANIMETRIA, scala 1:2.000





COMUNE DI TORREBELVICINO

Provincia di Vicenza

SCHEDATURA DELLE STRUTTURE AGRICOLE PRODUTTIVE NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

1 GENERALITA' DEL RICHIEDENTE

CARRARO GIANFRANCO nato a Torrebelticino il 28 /08/1957, residente in via Pascoli,
56 a Torrebelticino (VI) Cof. Fisc. CRRGFR57M28L248I

VALMORBIDA MARIA RITA nata a Torrebelticino (VI) il 20/10/1960 residente in via
Pascoli, 56 a Torrebelticino (VI) Cod. Fisc. VLMMRT60R60L248R

MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA DI CAMBIO D'USO

L'edificio non è più funzionale alla conduzione del fondo perché nel tempo di è ridotta notevolmente l'attività agricola esercitata sui terreni. Al momento infatti la parte più pianeggiante coltivata prevalentemente a prato viene lavorata da terzi, che si occupano di tutte le necessità (sfalcio, raccolta, gestione del terreno), mentre la parte di bosco viene tagliata ad esclusivo utilizzo per autoconsumo, quindi con modesti volumi di legname che vengono direttamente accatastati presso l'abitazione residenziale..

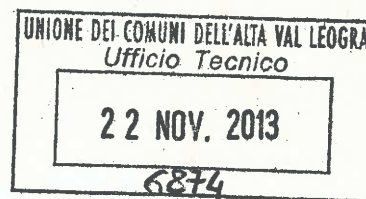
. In 'occasione della presente schedatura che il Comune di Torrebelticino ha indetto, pertanto, il proprietario esplicita la propria volontà e chiede il cambio di classificazione delle strutture come sono specificate di seguito.

2 STATO ATTUALE DEL FONDO AGRICOLO

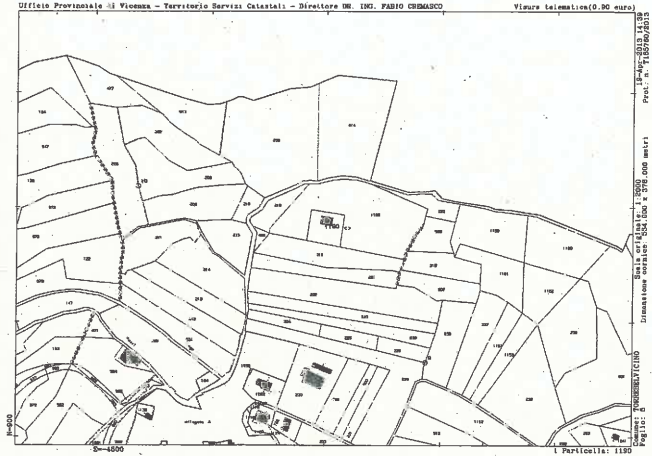
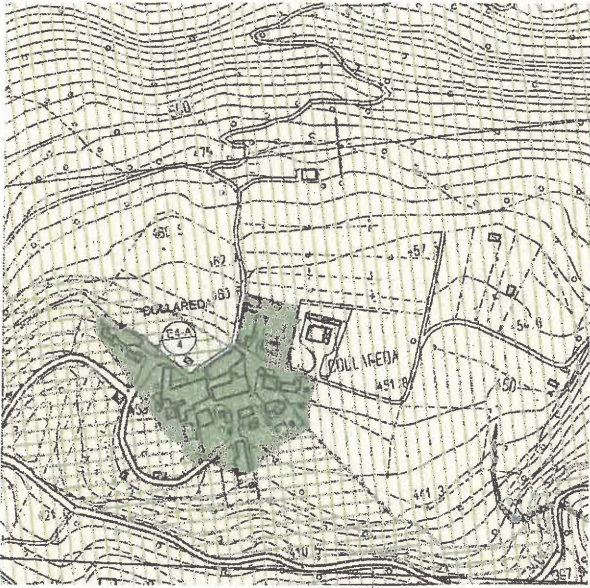
2.1 Composizione fondiaria attuale

Catasto terreni

Comune	Foglio	Mappale	Superficie (mq.)	Qualità catastale
TORREBELVICINO	5	1189	0.53.69	Seminativo arborato
TORREBELVICINO	5	216	0.07.31	Pascolo cespugliato
TORREBELVICINO	5	241	0.13.44	seminativo
TORREBELVICINO	5	242	0.25.20	bosco
TORREBELVICINO	5	161	1.63.85	Pascolo cespugliato
TORREBELVICINO	5	169	0.28.95	Seminativo



2.1 Estratto P.I.



2.3 Fabbricati rurali attuali

2.3.1 caratteristiche funzionali e piani volumetriche : Il fabbricato è uno, costruito su due piani fuori terra e tetto a doppia falda Seguono foto esterne dell'edificio



2.3.2 Attuale utilizzo dei fabbricati.: fino a questo momento è stato utilizzato come ripostiglio, deposito attrezzi ed era stata allestita anche una cucina

2.3.3 Titolo abilitativo edilizio del fabbricato oggetto di cambio d'uso : C.E. nr. 31 del 28/02/1995 Agibilità prot. nr. 0047 del 16/12/1996

2.3.4 Il proprietario non beneficia di alcun aiuto agro ambientale diretto al reddito, né di altra forma di sussidio in questo settore.

2.3.5 Non sono presenti vincoli di destinazione

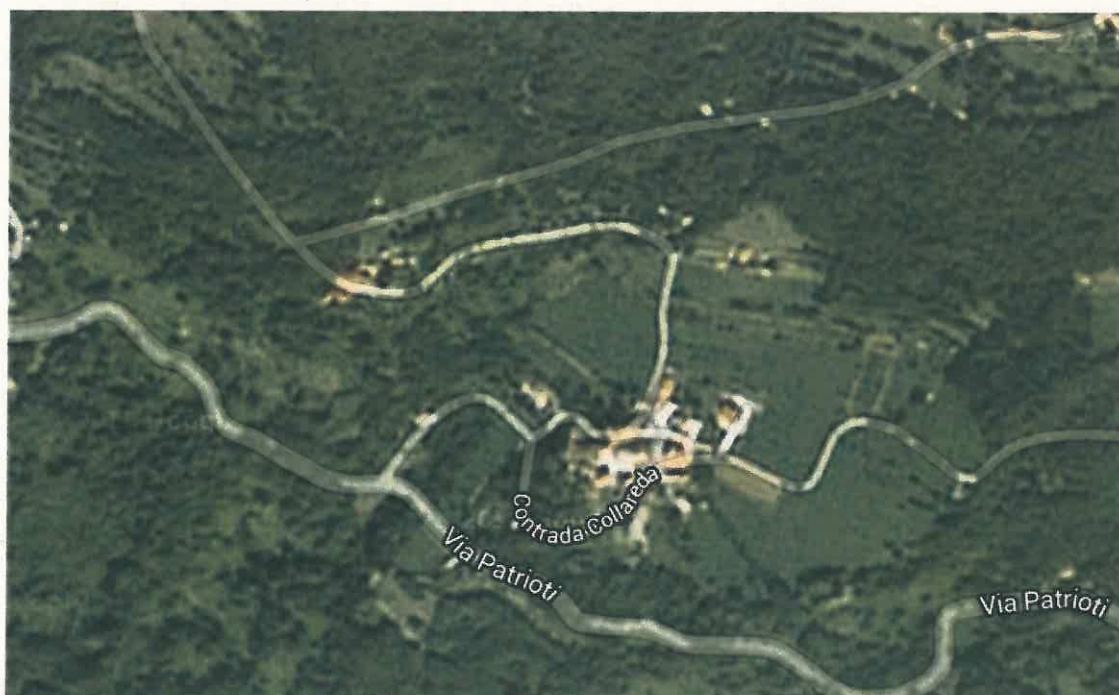
2.3.6 Estratto delle planimetrie del progetto autorizzato

Corpo di fabbrica	Destinazione attuale	Superficie netta mq.	Z.T.O.	Superficie oggetto di richiesta di cambio d'uso
Unico edificio	Struttura a destinazione agricola	96 mq	E	96mq

2.4 L'ordinamento del fondo rustico aziendale attuale e l'ordinamento produttivo aziendale che ha motivato la costruzione dell'edificio

Qualità colturale	Superficie ettari	Prod. unitaria q.li/ha.	Prod. Totale q.li
Bosco	01.89.05	35 q/ha	66 q.li
Prato-Pascolo	01.03.39	30 q/ha	30 q.li
Superficie (SAU)	02.92.44		

2.5 Estratto ortofoto.



2.6 La tipologia e consistenza degli allevamenti zootecnici

Categoria	età	capi	peso
NESSUN ANIMALE			
Totali	0	0	0

2.7 L'impresa agricola – iscrizione anagrafe settore primario – P.I.

I terreni venivano gestiti dal proprietario senza che fosse presente un'azienda agricola iscritta.

3 RICHIESTA DI CAMBIO D'USO

3.1 Progetto di cambio d'uso – planimetrie – cubature ecc.

Allo stato attuale non è stato redatto alcun progetto, cosa che però si intende fare successivamente all'approvazione della presente domanda di cambio d'uso.

3.2 Destinazione d'uso di progetto

Il proprietario intende ricavare locali ad uso residenziale da destinare al figlio come prima abitazione.

3.3. Servizi urbanistici

La struttura oggetto della presente domanda è stata edificata in prossimità di una strada pubblica che dalla contrada Collareda porta in direzione dei boschi. E' altresì già presente il tratto di strada privata che collega l'edificio alla strada pubblica.

L'edificio è già dotato di una rete fognaria tramite dispersione dei reflui per subirrigazione. D'altra parte nel territorio manca la fognatura pubblica.

Esiste già anche l'allacciamento alla rete elettrica, mentre per il gas l'edificio si approvvigiona tramite bombole di GPL.

DICHIARAZIONE DEL PROFESSIONISTA QUALIFICATO

Data la situazione descritta, il sottoscritto SARTORE EZIO nato a Thiene il 14.04.1964, laureato in scienze agrarie e dr agronomo iscritto al n. 181 dell'Ordine dottori Agronomi e Forestali di Vicenza

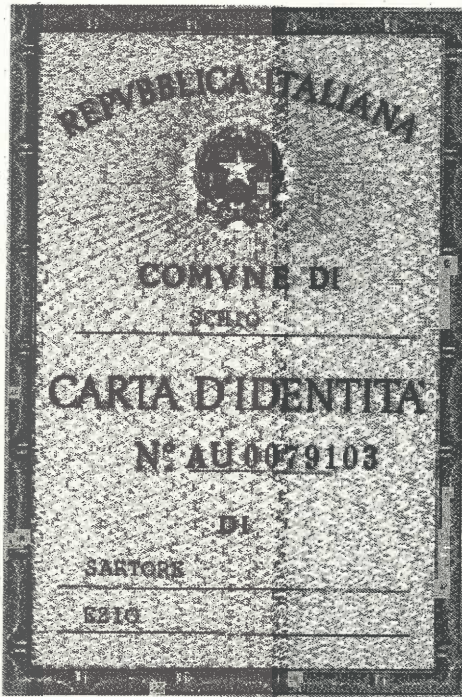
dichiara

Che l'edificio rurale presente in comune censuario di Torrebelvicino sul mappale n 1190 Fig. 5, posto in Zona E, di cui alla richiesta di cambio d'uso ai sensi della L.R. 11/2004, non è funzionale alla conduzione del fondo agricolo attuale come descritto nelle schede riassuntive che precedono e può essere soggetto a cambio d'uso con destinazione coerente con la normativa vigente.

Schio 22 NOV. 2013



Sartore dr. Ezio



Cognome **SARTORE**

Nome **EZIO**

nato il **14/04/1964**
(atto n. **481** p. **1** g. **A** 1964)

a **THIENE VI**

Cittadinanza **ITALIANA**

Residenza **SCHIO**
Via **VIA MARTIRE PEDESCALA 15**

Stato civile **CONIUGATO**

Professione
CONDOTTI E CONTABILISTI SALENTI

Statura **1.93 mt.**

Capelli **BRIZZOLATI**

Occhi **VERDI**

Segni particolari **NESSUNO**



Firma del titolare *Ezio Sartore*

SCHIO # **11/08/2012**

Impronta **ORDINE DEL SINDACO**
Incarico sindaco **L'INCARICATO**

COMUNE *Vigolo Melissa*
Vigolo Melissa
(COLLABORATORE AMM.VO)

TESS REPUBBLICA ITALIANA
ITALIANA

Codice Fiscale **SRTZEI64D14L157Y** Data di scadenza **12/04/2016**

Cognome **SARTORE**

Nome **EZIO** Sesso **M**

Luogo di nascita **THIENE**

Provincia **VI**

Data di nascita **14/04/1964**

TESSERA EUROPEA DI ASSICURAZIONE MALATTIA



SARTORE

EZIO **14/04/1964**

SRTZEI64D14L157Y **SSN-MIN SALUTE - 500001**

80380000502334640616 **12/04/2016**

A.T.O. 3

Edificio n. 4

Estratto Ortofoto AGEA 2012, scala 1:5.000



Proprietà

Pietrobelli Giorgio.

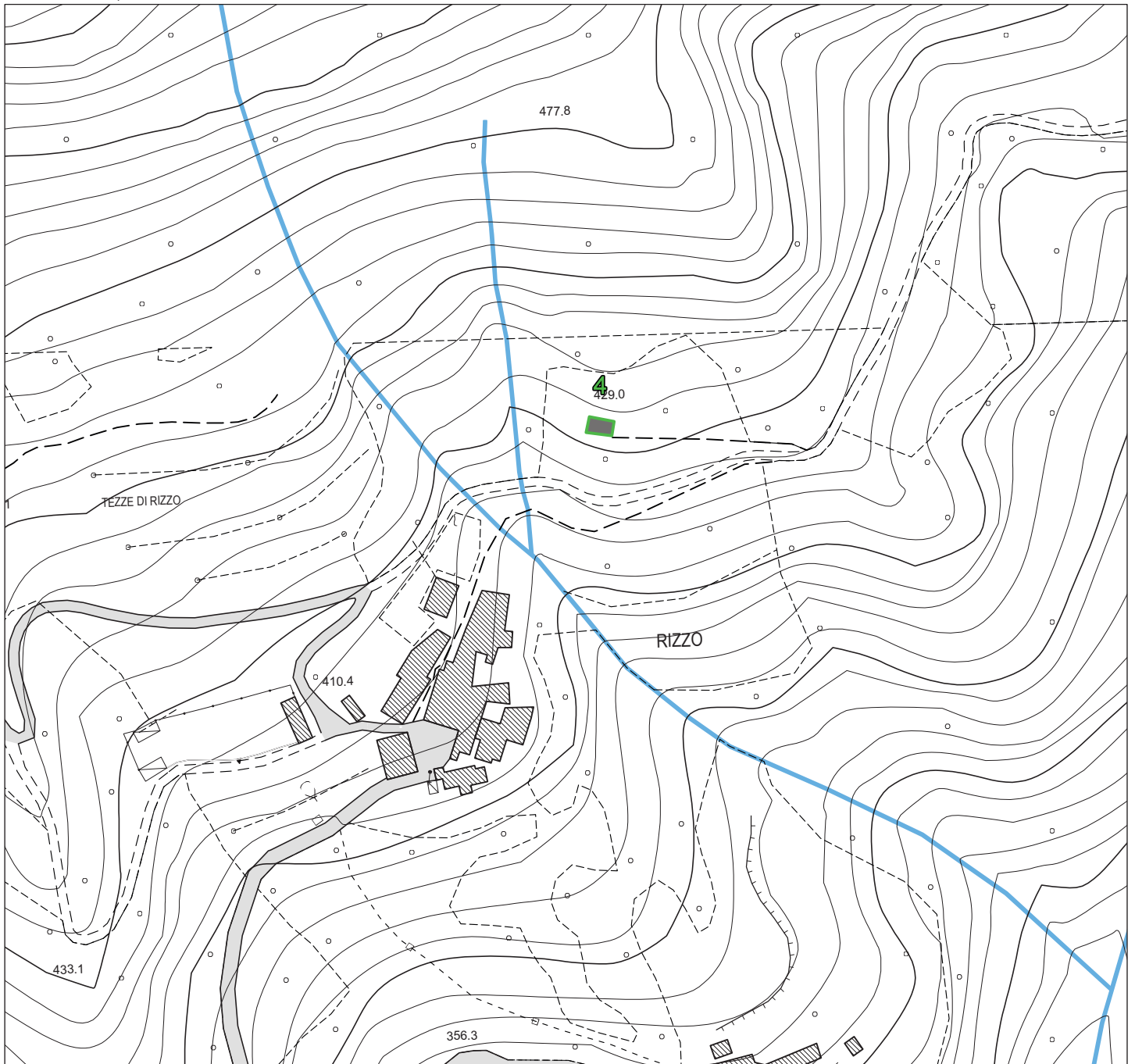
Indicazioni e prescrizioni

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenziale.

L'indagine geologica e geotecnica dovrà essere redatta in conformità al D.M. 14.01.2008; tale indagine dovrà approfondire la tematica relativa all'eventuale presenza di dissesti in un intorno significativo dell'intervento. L'indagine geologica dovrà quindi contenere valutazioni relative alla stabilità globale dell'intervento (ex D.M. 14.01.2008, Cap. 6, punto 6.4.2.1) ed alla stabilità degli scavi in fase realizzativa.

La relazione geologica e geotecnica dovrà poi contenere prescrizioni tecniche ed operative relativamente ai punti di cui sopra ed alla regimazione delle acque meteoriche, che non dovranno creare situazioni di dissesto potenziale; tali prescrizioni dovranno essere recepite nelle tavole progettuali.

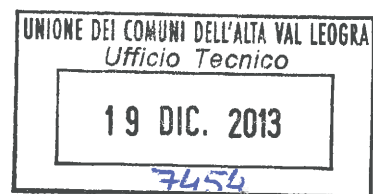
PLANIMETRIA, scala 1:2.000



REGIONE DEL VENETO

PROVINCIA DI VICENZA

COMUNE DI TORREBELVICINO



RELAZIONE AGRONOMICA
PER LA VERIFICA DELLA CONNESSIONE
FUNZIONALE DI UN EDIFICIO/ANNESSO
RUSTICO ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

Committente: **PIETROBELLI GIORGIO**

SCHIO, 20 dicembre 2013



RELAZIONE TECNICA

1. Premessa

Il Sig. Pietrobelli Giorgio, in qualità di proprietario, ha chiesto allo scrivente la predisposizione di una Relazione Agronomica al fine di valutare la connessione funzionale di un edificio/annesso rustico, situato in Comune di Torrebelvicino e censito al foglio 7 mappale 2694, al fondo in proprietà.

E' stata quindi redatta la presente valutazione che riporta una scheda stazionale dell'area, l'ordinamento colturale e produttivo passato e attuale, l'identificazione catastale e cartografica, la classificazione delle aree come da strumenti urbanistici vigenti; per quanto riguarda i riferimenti urbanistici e gli interventi previsti nell'area i dati di riferimento sono stati ricavati da informazioni fornite dal Geom. A. Fugazzaro con studio in Valli del Pasubio, da colloquio con il proprietario e da sopralluogo all'area.

2. Scheda tecnica relativa all'area in esame

Località: Rizzo, in Comune di Torrebelvicino (VI)

Inquadramento topografico: IGM 1:25.000 F. 36 II S.O. - RECOARO TERME

Carta Tecnica Regionale: Elemento 102082 - TORREBELVICINO

Ortofoto: 102080

Estremi catastali delle superfici in esame:

C.C.	Foglio	Mappali
Torrebelvicino	5	223,690
Torrebelvicino	7	76,123,124,128,130,137,144,145,171,172,174, 175,176,177,229,1119,1196,1197,1199,1201, 2695,82
Torrebelvicino	7	2694,2709,
Torrebelvicino	8	716

Superficie catastale complessiva dei terreni: 02.82.89 ha

Caratteri stazionali:

a) GIACITURA

- altitudine: da 430 m slm;
- esposizione: Sud;
- posizione: versante terrazzato;
- pendenza: inclinato;
- accidentalità: localmente accidentato;

b) SUOLO

- substrato geologico: Formazione di Werfen, Basamento cristallino sud-alpino;
- tipo di suolo: Rendzina/Ranker e Suoli bruni;

c) CLIMA

- piovosità: 1.500-2.000 mm/anno, regime udometrico equinoziale;

d) VEGETAZIONE

- vegetazione presente: aree terrazzate a prato con macchie arborate con Castagno, Acero campestre, Orniello; bosco misto a prevalenza di Castagno con presenza di Robinia.

e) ORDINAMENTO VEGETAZIONALE SECONDO PAVARI: Castanetum

f) INQUADRAMENTO SEC. TIPOLOGIE FORESTALI REGIONE VENETO: Orno-Ostrieti e Ostrio-Querceti, in prossimità Castagneti e Rovereti;

f) ALTRE OSSERVAZIONI

- viabilità di accesso: adeguata con mezzi agricoli per parte della proprietà.

3. Ordinamento colturale del fondo, passato e attuale

Le superfici dei terreni in proprietà, tutte in CC di Torrebelvicino (VI), sono così catalogate:

Fg	Mappale	Superficie	Qualità
5	223	00.15.00	Seminativo3
5	690	00.14.96	Seminativo3
7	76	00.00.70	Seminativo4
7	123	00.06.65	Prato arborato2
7	124	00.01.20	Cast Frutto3
7	128	00.00.91	Pasc Cesp2
7	130	00.07.65	Bosco Ceduo3
7	137	00.05.20	Bosco Ceduo3
7	144	00.02.02	Cast Frutto3
7	145	00.12.01	Prato3
7	171	00.04.03	Bosco Ceduo4
7	172	00.09.17	Pasc Cespug2
7	174	00.23.79	Cast Frutto2
7	175	00.05.55	Semin Arbor4
7	176	00.08.81	Bosco Ceduo2
7	177	00.18.60	Semin Arbor4
7	229	00.31.33	Bosco Ceduo2
7	1119	00.00.26	Bosco Ceduo3
7	1196	00.49.67	Cast Frutto3
7	1197	00.32.68	Bosco Ceduo2
7	1199	00.05.93	Cast Frutto3
7	1201	00.00.88	Orto
7	2695	00.25.89	Semin Arbor4

I fabbricati in proprietà, tutti in CC di Torrebelvicino (VI), sono così catalogati:

7	82	C/2
7	82	Porz di FU
7	2694	A/4

7	2709	C/2
7	2709	A/3
8	716	C/6
8	716	A/2

Per i terreni si tratta di superfici di varie dimensioni non accorpate, anche se quasi tutte situate attorno alla C.da Rizzo, censite come seminativo, seminativo arborato, orto, prato, prato arborato, pascolo cespugliato, castagneto da frutto, bosco ceduo.

L'ordinamento colturale in un recente passato era rivolto alle colture erbacee per l'alimentazione umana (seminativo, orto), alle colture erbacee per il bestiame (pascolo), alle colture arboree da frutto (castagneto) e alle colture arboree per scopi energetici (bosco ceduo), su superfici considerate attualmente come terreni agricoli cosiddetti "marginali". Tali superfici, molto comuni nell'area alto-collinare e montana, hanno visto un abbandono quasi generalizzato della tradizionale coltura agricola, riuscendo a mantenersi, con notevoli ulteriori semplificazioni colturali, solamente in aree dimensionali consistenti e nei luoghi più facilmente accessibili ai moderni mezzi agricoli; le superfici, laddove non rimboschite naturalmente o artificialmente, sono state quindi via via abbandonate o mantenute a prato con sfalci irregolari.

Anche il fondo in esame ha seguito la stessa evoluzione colturale sopra delineata, dato che la Famiglia Pietrobelli ha da molto tempo abbandonato qualsiasi attività agricola, mantenendo una irregolare manutenzione rivolta prevalentemente al semplice taglio annuale delle superfici a vegetazione erbacea, laddove meccanizzabili, eseguita da terzi; nelle aree terrazzate e in quelle più inclinate i terreni hanno subito un rimboschimento naturale, con Orniello, Carpino nero, Acero campestre, Castagno, Robinia.

La proprietà è attualmente intestata agli eredi del Sig. Pietrobelli Domenico, costituiti dalla moglie e dai 6 figli, e deriva da Atto di successione.

L'attuale proprietà non effettua alcuna attività di tipo agricolo e, tranne che per le aree di accesso e di immediata vicinanza all'edificio/annesso rustico esistente, la maggior parte del fondo in proprietà risulta abbandonata o concessa in utilizzo ad altre aziende agricole della zona che eseguono a titolo gratuito una manutenzione minima delle superfici prative.

4. Viabilità e organizzazione poderale

Nonostante la presenza di terreni terrazzati e a tratti inclinati, la viabilità poderale si ritiene del tutto sufficiente all'uso attuale; l'organizzazione poderale non dipende più direttamente dalla proprietà attuale, trattandosi di superfici di fatto abbandonate o concesse a terzi che effettuano sfalci più o meno regolari a seconda dell'andamento climatico e dell'andamento del mercato foraggero.

5. Fabbricati presenti

Al momento i fabbricati presenti sono costituiti da un edificio/annesso rustico, censito al Foglio 7 mappale 2694 (ex mappale 14), categoria A/4. Trattasi, come ben visibile

dalla documentazione fotografica, di un edificio/annesso rustico del tutto fatiscente posizionato a Nord-Est della C.da Rizzo, in aree terrazzate all'interno del corpo fondiario principale; lo stesso risulta costituito in Fabbricato Urbano presso l'Agenzia del Territorio come da Dichiarazione del 23.01.2008 del Sig. Pietrobelli Domenico.

6. Macchinari e Attrezzature

L'attuale proprietà, non avendo alcuna attività agricola diretta, non dispone di macchinari dedicati né di alcuna attrezzatura agricola.

7. Ordinamento tecnico e Redditività

Dato l'ordinamento tecnico sopra descritto, rivolto di fatto alla manutenzione minima del fondo tramite sfalcio irregolare degli attuali prati da parte di altre aziende agricole della zona, non risulta possibile quantificare una resa produttiva; quando vengono eseguiti, si tratta quindi di interventi di tipo più ambientale-paesaggistico che produttivo, con cessione gratuita di quanto prodotto agli esecutori degli sfalci.

Per i motivi sopra elencati e con riferimento alla LR 11/2004, art. 50, comma 1°, lettera d, punto 1, la redditività attuale del fondo non è quindi esattamente precisabile né confrontabile con le ordinarie e analoghe attività agricole, ma deve ritenersi in ogni caso economicamente non rilevante.

8. Situazione economico-aziendale

Date le premesse sopra esposte non si può quindi parlare di situazione economica-aziendale vitale di tipo agricolo.

9. Classificazione pianificatoria vigente

L'area di insidenza del fabbricato risulta così classificata:

- P.A.T. - Carta dei Vincoli: a) Vincolo idrogeologico-forestale;
 b) Idrografia / Fasce di rispetto;
 c) Pozzi di prelievo / Fasce di rispetto;
- P.I. - Zonizzazione e Vincoli: a) Zona agricola;
 b) Pozzi di prelievo / Fasce di rispetto;

10. Conclusioni

Da parte del Sig. Pietrobelli Giorgio, in qualità di proprietario e rappresentate di proprietari, è stato posto allo scrivente il quesito se l'edificio/annesso rustico situato in Comune di Torrebelvicino (VI), censito al foglio 7 mappale 2694, sia attualmente connesso in modo funzionale al fondo in proprietà.

Da quanto esposto nei punti precedenti, riepilogabile in:

- a) L'attuale proprietà non svolge alcuna attività agricola né ottiene dal fondo in proprietà redditi quantificabili di tipo agricolo;
- b) L'ordinamento tecnico attuale, con l'abbandono colturale delle terre cosiddette

"marginali", è rivolto al semplice mantenimento delle superfici prative con utilizzo delle stesse in modo irregolare da parte di altre aziende agricole della zona a seconda dell'andamento climatico e del mercato foraggero;

- c) Le attuali strutture presenti sono del tutto fatiscenti e, non sussistendo una azienda agricola vitale, non svolgono alcuna funzione dal punto di vista strettamente aziendale agricolo;
- d) Non risulta presente una realtà aziendale agricola con parametri tecnico-economici minimi di redditività,

è quindi possibile affermare che le strutture oggetto della presente analisi non possiedano più i requisiti di connessione funzionale al fondo in proprietà.

SCHIO, 20 dicembre 2013

Dr. Forestale Giorgio Cocco



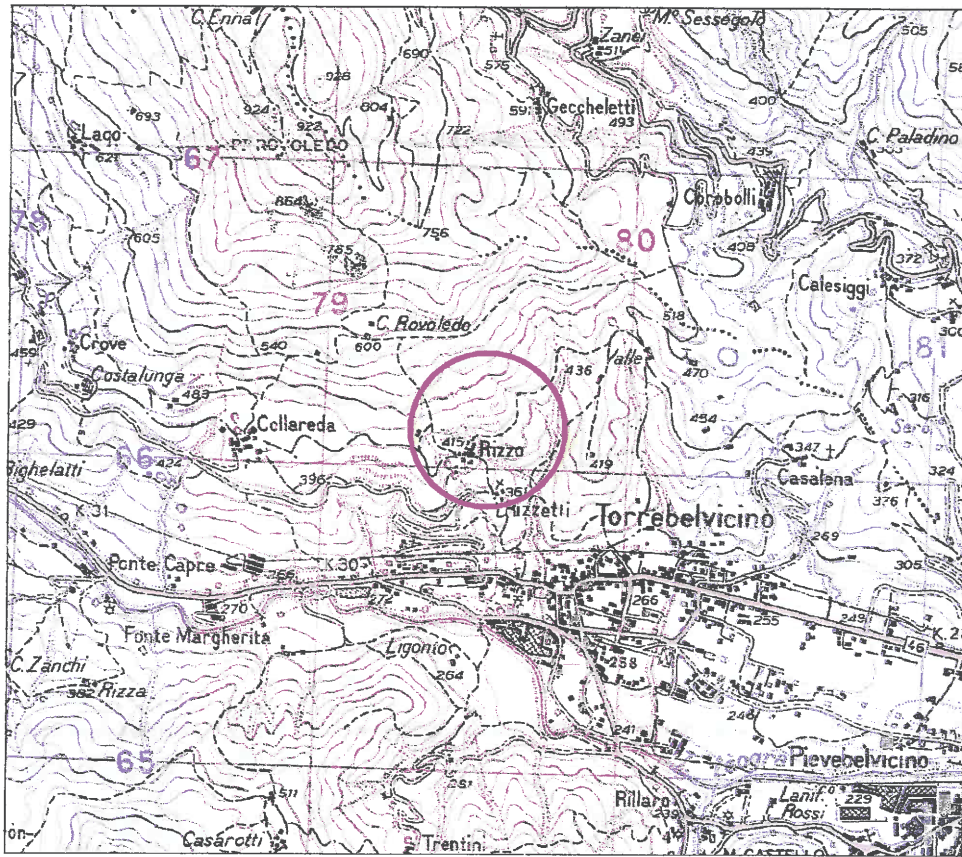
ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- Corografia I.G.M., scala 1:25.000;
- Inquadramento su Carta Tecnica Regionale, scala 1:5.000
- Inquadramento su Ortofoto elemento 102080;
- Estratto P.A.T.-Carta dei Vincoli e Pianificazione Territoriale, scala 1:10.000;
- Estratto P.I.-Zonizzazione e Vincoli, scala 1:5.000;
- Elenco proprietari;
- Visure catastali attuali della proprietà;
- Ricevuta di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano;
- Planimetria catastale Foglio 7 Particella 2694;
- Estratti vari di Mappa Catastale, scala 1:2.000;
- Carta Tecnica Regionale con coni visuali, scala 1:1.000;
- Documentazione fotografica dei luoghi.

COROGRAFIA

SCALA 1:25.000

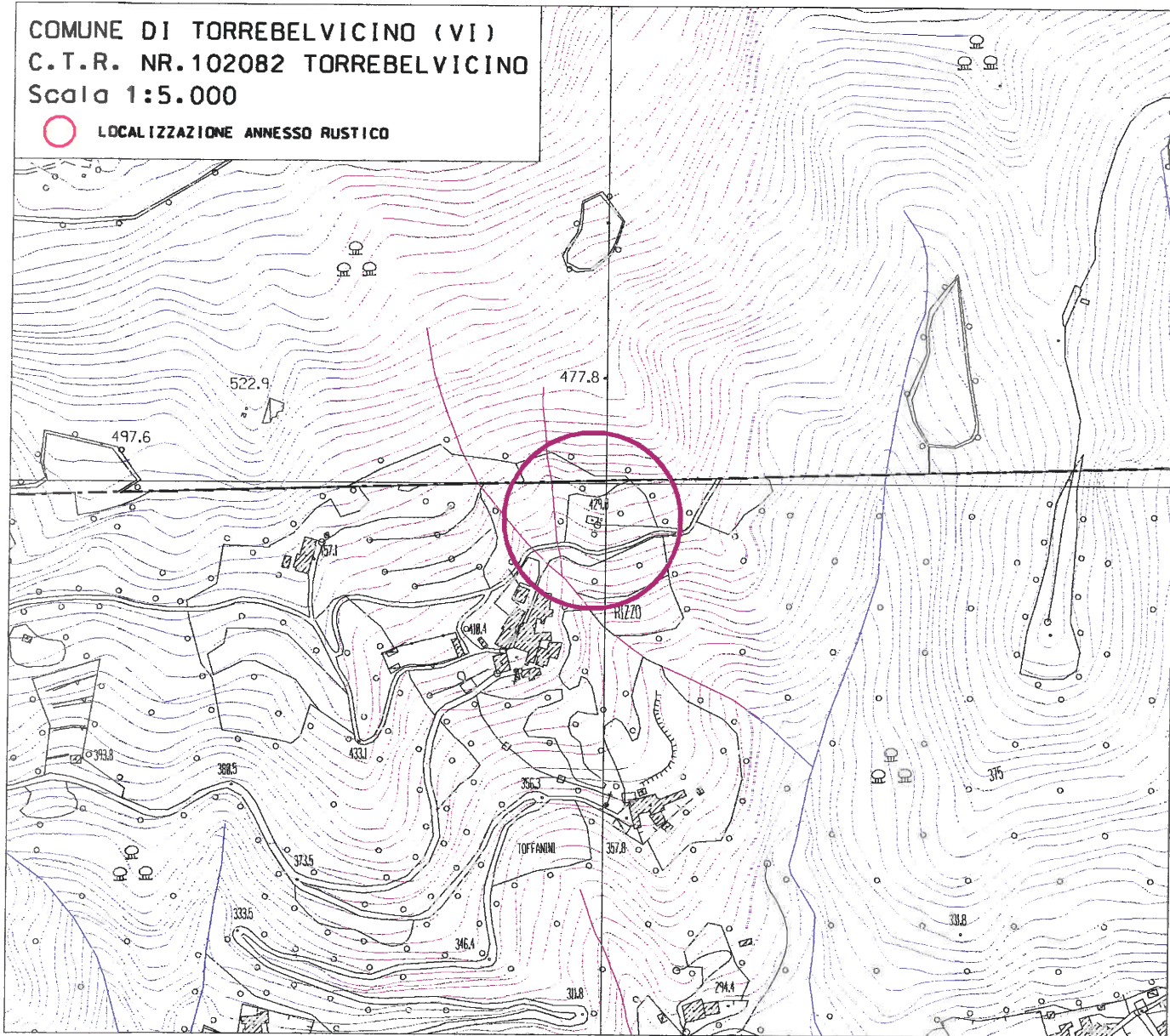
FOGLIO N. 36 II S.O. RECOARO TERME



ELEMENTO N. 102081 POLEO

COMUNE DI TORREBELVICINO (VI)
C.T.R. NR.102082 TORREBELVICINO
Scala 1:5.000

 LOCALIZZAZIONE ANNESSO RUSTICO



ELEMENTO N. 102082 TORREBELVICINO

COMUNE DI TORREBELVICINO (VI)
ORTOFOTO NR.102080
Scala 1:5.000

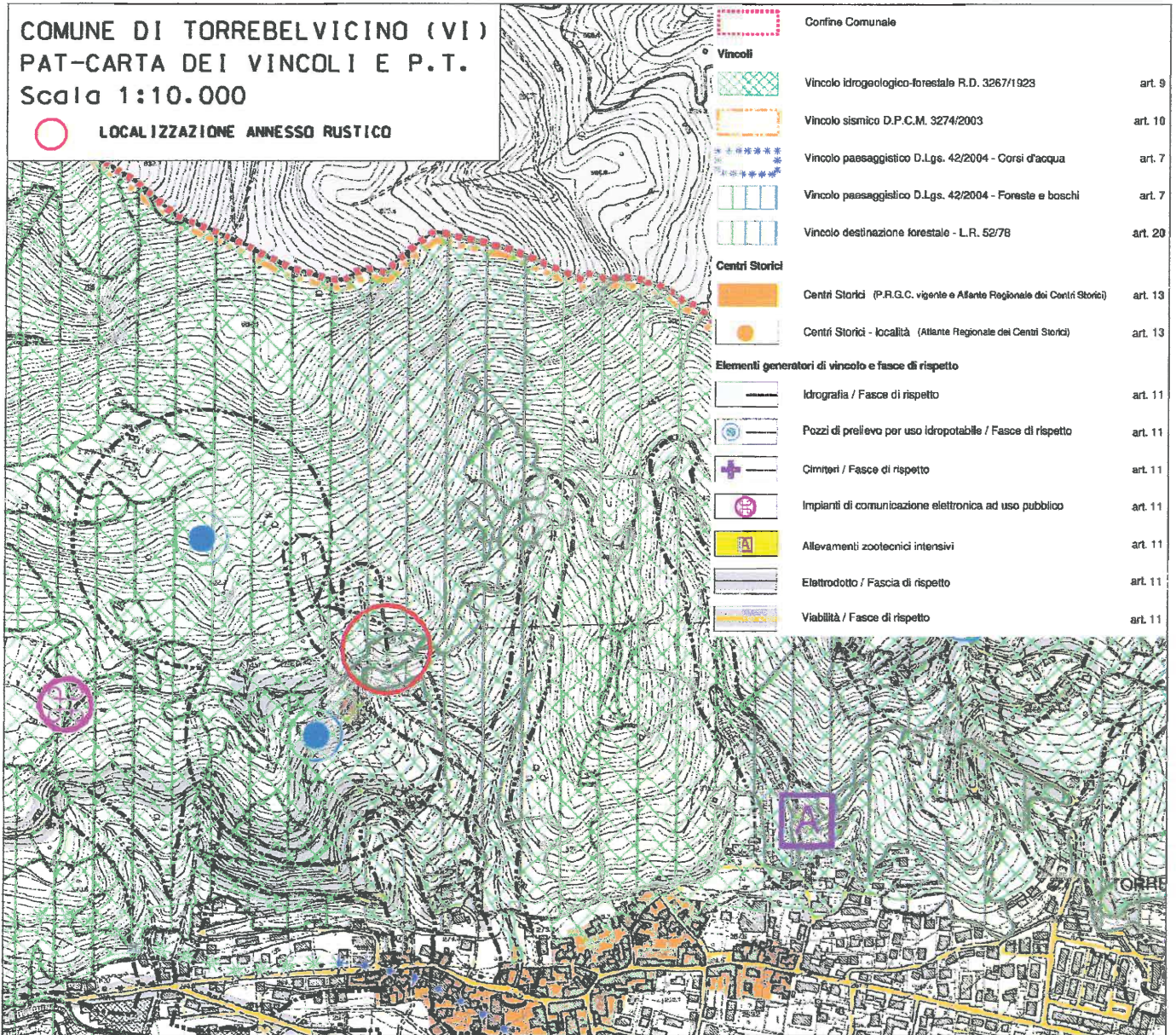

















LOCALIZZAZIONE ANNESSO RUSTICO



COMUNE DI TORREBELVICINO (VI)
 PAT-CARTA DEI VINCOLI E P.T.
 Scala 1:10.000

 LOCALIZZAZIONE ANNESSO RUSTICO



	Confine Comunale	
Vincoli		
	Vincolo idrogeologico-forestale R.D. 3267/1923	art. 9
	Vincolo sismico D.P.C.M. 3274/2003	art. 10
	Vincolo passaggistico D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua	art. 7
	Vincolo passaggistico D.Lgs. 42/2004 - Foreste e boschi	art. 7
	Vincolo destinazione forestale - L.R. 52/78	art. 20
Centri Storici		
	Centri Storici (P.R.G.C. vigente e Atante Regionale dei Centri Storici)	art. 13
	Centri Storici - località (Atante Regionale dei Centri Storici)	art. 13
Elementi generatori di vincolo e fasce di rispetto		
	Idrografia / Fasce di rispetto	art. 11
	Pozzi di prelievo per uso idropotabile / Fasce di rispetto	art. 11
	Cimiteri / Fasce di rispetto	art. 11
	Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico	art. 11
	Allevamenti zootecnici intensivi	art. 11
	Elettrodotto / Fascia di rispetto	art. 11
	Viabilità / Fasce di rispetto	art. 11

COMUNE DI TORREBELVICINO (VI)
PI-ZONIZZAZIONE E VINCOLI
Scala 1:5.000

LOCALIZZAZIONE ANNESSO RUSTICO

TESSUTI STORICI e PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

art. 24

Perimetri Centri Storici art. 25,26

Centri Storici Principali art. 25,26

Zone residenziali di completamento a media densità art. 28

Zone residenziali di completamento diffuse art. 30

TERRITORIO AGRICOLO art. 35-42

VINCOLI, ELEMENTI GENERATORI DI VINCOLO e RELATIVE FASCE DI RISPETTO art. 55

Vincolo idrogeologico-forestale R.D. 3267/1923 art. 56

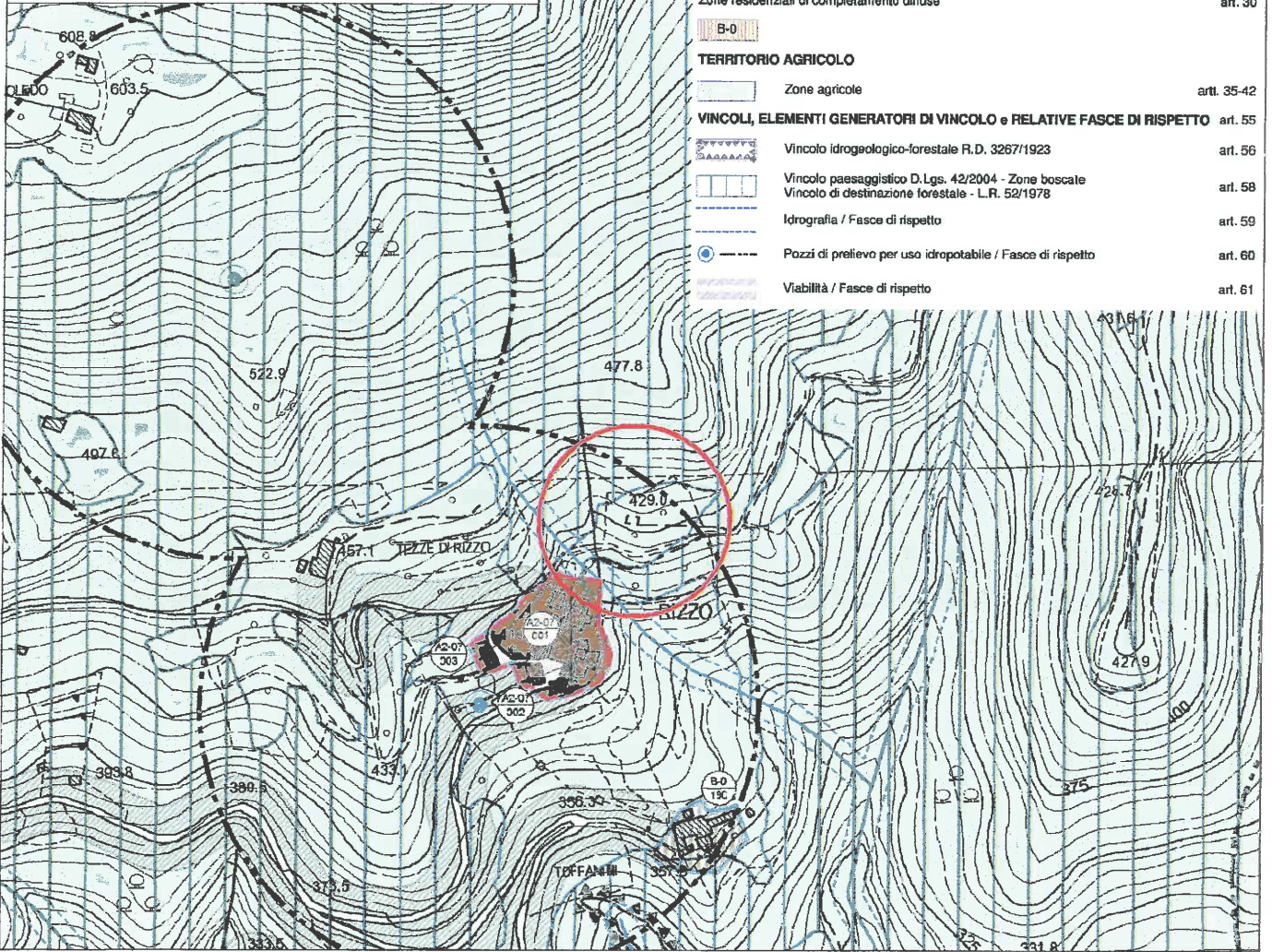
Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Zone boscate art. 58

Vincolo di destinazione forestale - L.R. 52/1978 art. 59

Idrografia / Fasce di rispetto art. 59

Pozzi di prelievo per uso idropotabile / Fasce di rispetto art. 60

Viabilità / Fasce di rispetto art. 61



QUADRO A - EREDI E LEGATARI

Progressivo	Relazione di parentela	Categoria
0 0 1	CONIUGE Codice fiscale	
	Cognome o Denominazione o Ragione sociale ⁽¹⁾ G R B M N D 2 1 R 4 4 L 2 4 8 D GARBIN	
	Nome ⁽²⁾ Comune o Stato estero di nascita ⁽³⁾ Prov. ⁽⁴⁾ Data di nascita Sesso ⁽⁵⁾	
	MIRANDA TORREBELVICINO VI 04 10 1921 F	
	Residenza o sede ⁽⁶⁾ /Comune ⁽⁷⁾ Prov. ⁽⁸⁾ Via o Piazza N. Civico	
	TORREBELVICINO VI VIA VICENZA 16	
0 0 2	FIGLIO Codice fiscale	
	Cognome o Denominazione o Ragione sociale ⁽¹⁾ P T R G R G 5 0 C 1 0 L 2 4 8 F PIETROBELLI	
	Nome ⁽²⁾ Comune o Stato estero di nascita ⁽³⁾ Prov. ⁽⁴⁾ Data di nascita Sesso ⁽⁵⁾	
	GIORGIO TORREBELVICINO VI 10 03 1950 M	
	Residenza o sede ⁽⁶⁾ /Comune ⁽⁷⁾ Prov. ⁽⁸⁾ Via o Piazza N. Civico	
	TORREBELVICINO VI G. PASCOLI 38/D	
0 0 3	FIGLIO Codice fiscale	
	Cognome o Denominazione o Ragione sociale ⁽¹⁾ P T R L N Z 5 1 D 2 8 L 2 4 8 L PIETROBELLI	
	Nome ⁽²⁾ Comune o Stato estero di nascita ⁽³⁾ Prov. ⁽⁴⁾ Data di nascita Sesso ⁽⁵⁾	
	LORENZO LUIGI TORREBELVICINO VI 28 04 1951 M	
	Residenza o sede ⁽⁶⁾ /Comune ⁽⁷⁾ Prov. ⁽⁸⁾ Via o Piazza N. Civico	
	TORREBELVICINO VI G. PASCOLI 38/A	
0 0 4	FIGLIA Codice fiscale	
	Cognome o Denominazione o Ragione sociale ⁽¹⁾ P T R L L I 5 2 P 5 8 L 2 4 8 E PIETROBELLI	
	Nome ⁽²⁾ Comune o Stato estero di nascita ⁽³⁾ Prov. ⁽⁴⁾ Data di nascita Sesso ⁽⁵⁾	
	LILIA TORREBELVICINO VI 18 09 1952 F	
	Residenza o sede ⁽⁶⁾ /Comune ⁽⁷⁾ Prov. ⁽⁸⁾ Via o Piazza N. Civico	
	VECCHIANO PI VIALE DEI PINI 119	
0 0 5	FIGLIA Codice fiscale	
	Cognome o Denominazione o Ragione sociale ⁽¹⁾ P T R M R A 5 4 M 4 2 L 2 4 8 D PIETROBELLI	
	Nome ⁽²⁾ Comune o Stato estero di nascita ⁽³⁾ Prov. ⁽⁴⁾ Data di nascita Sesso ⁽⁵⁾	
	MARIA TORREBELVICINO VI 02 08 1954 F	
	Residenza o sede ⁽⁶⁾ /Comune ⁽⁷⁾ Prov. ⁽⁸⁾ Via o Piazza N. Civico	
	TORREBELVICINO VI VIA VICENZA 16	
0 0 6	FIGLIA Codice fiscale	
	Cognome o Denominazione o Ragione sociale ⁽¹⁾ P T R N T N 5 6 A 4 3 L 2 4 8 K PIETROBELLI	
	Nome ⁽²⁾ Comune o Stato estero di nascita ⁽³⁾ Prov. ⁽⁴⁾ Data di nascita Sesso ⁽⁵⁾	
	ANTONIA TORREBELVICINO VI 03 01 1956 F	
	Residenza o sede ⁽⁶⁾ /Comune ⁽⁷⁾ Prov. ⁽⁸⁾ Via o Piazza N. Civico	
	TORREBELVICINO VI VIA PADOVA 3	
0 0 7	FIGLIO Codice fiscale	
	Cognome o Denominazione o Ragione sociale ⁽¹⁾ P T R L G U 6 1 P 2 0 I 5 3 1 S PIETROBELLI	
	Nome ⁽²⁾ Comune o Stato estero di nascita ⁽³⁾ Prov. ⁽⁴⁾ Data di nascita Sesso ⁽⁵⁾	
	LUIGI SCHIO VI 20 09 1961 M	
	Residenza o sede ⁽⁶⁾ /Comune ⁽⁷⁾ Prov. ⁽⁸⁾ Via o Piazza N. Civico	
	TORREBELVICINO VI VIA PRE' LEONARDO LONGO 13	

(1) Senza abbreviazioni.

(2) Stato auto-nominativo.

(3) M o F.

(4) Nel caso di residenza all'estero indicare il domicilio eletto nello Stato italiano (art. 29 comma 1 lettera b).



agenzia del
Territorio

Ufficio Provinciale di VICENZA
Ricevuta di Avvenuta Dichiarazione di Fabbricato Urbano

Data: 23/01/2008

Orn: 9.53.24

pag: 1 di 1

Catasto Fabbricati		Comune di TORREBELVICINO (Codice :D7EM)		Ditta n.: 1 di 1	
Protocollo n.: VI0025524		Unità a destinazione ordinaria n.: 1		Intestati n.: 1	
Codice di Riscatto: 000AF:802A		Tipo Mappale n.: 1181/2008		Unità in costituzione n.: 1	
Causale : COSTITUZIONE		Unità a dest.speciale e particolare n.: -			

INTESTAZIONE - TITOLO

Dati Anagrafici		C.F.
I. PIETROBELLI DOMENICO nato a TORREBELVICINO (VI) il 09/01/1921, Proprietà per 1/1		PTRDNC21A04L248G

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale		Dati di classamento proposti										
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
I	C		7	2694		via rizzo n.SNC, p.T-1, 2	U	A04	2	3	95	111,55

Riservato all'Ufficio

Ricevuta n.: 000008765/2008

Importo della liquidazione: Euro 50

Data 23/01/2008

Protocollo n.: VI0025524

L. Incrociato

Ufficio Provinciale di Vicenza

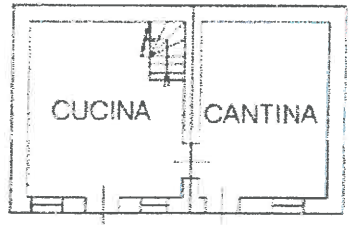
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vicenza**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Torrebelvicino	
Via Rizzo	civ. SNC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 7 Particella: 2694 Subalterno:	Compilata da: Fugazzaro Antonio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Vicenza
	N. 1830

Scheda n. 1 Scala 1:200

M.N. 2695

M.N. 2695

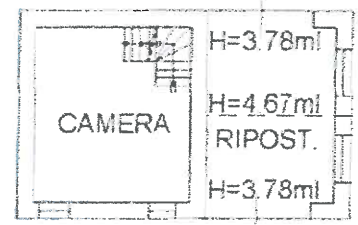


M.N. 2695

M.N. 2695

PIANO TERRA

H=2.10ml



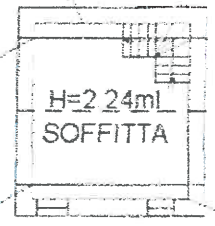
PIANO PRIMO

H=2.40ml



H=1.35ml

H=1.50ml



H=1.50ml

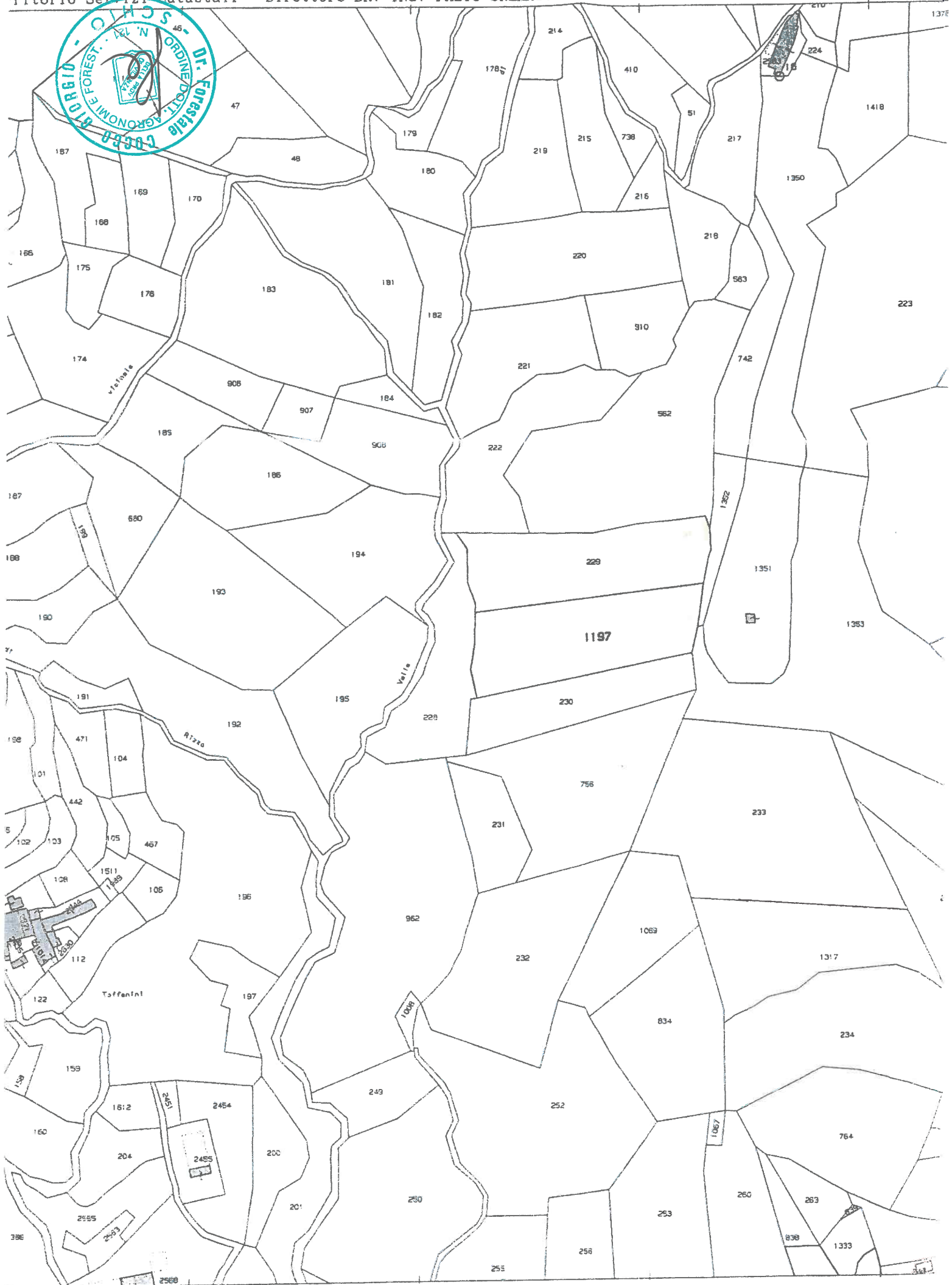
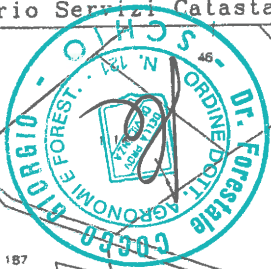
H=1.35ml

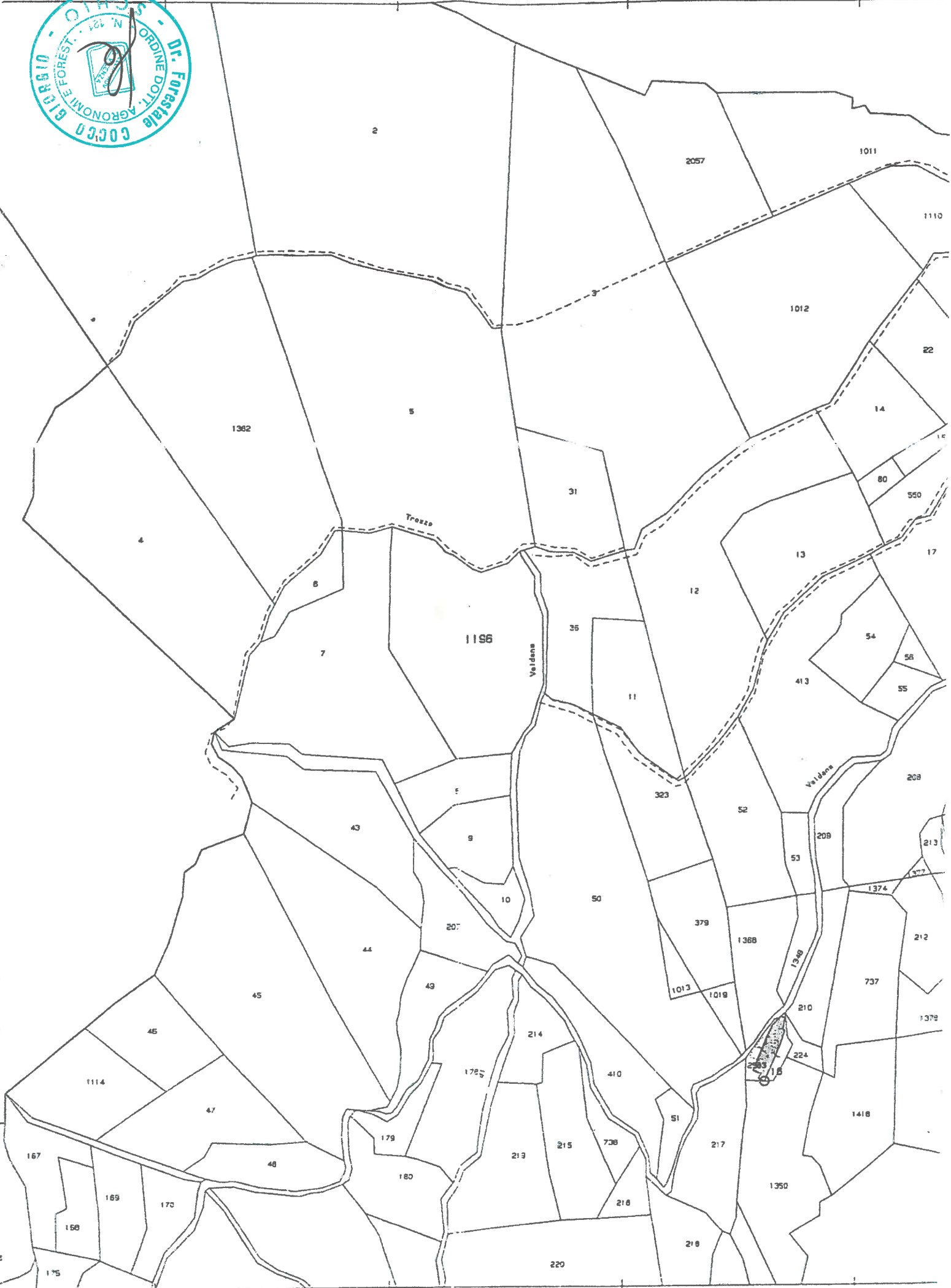
PIANO SECONDO

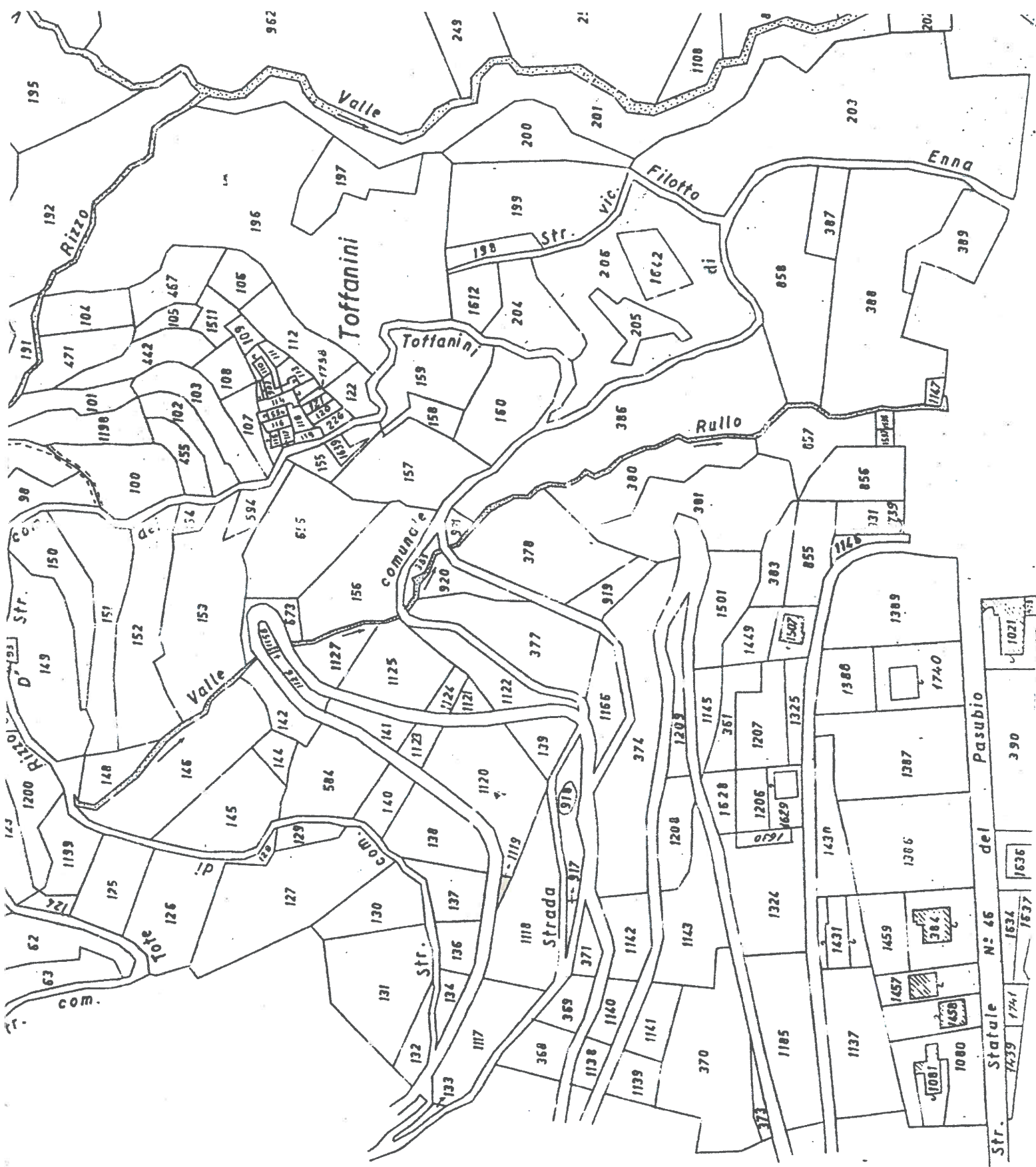












Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 19/12/2013

Dati della richiesta	GARBIN MIRANDA
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di TORREBELVICINO (Codice: L248) Provincia di VICENZA GARBIN MIRANDA nata a TORREBELVICINO il 04/10/1921 C.F.: GRBMND21R44L248D

1. Unità Immobiliari site nel Comune di TORREBELVICINO(Codice L248) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		8	716	1			C/6	2	25 m ²	Euro 34,86	VIA NASIERON piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2003 n. 112873 .1/2003 in atti dal 25/11/2003 (protocollo n. 439355) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	
2		8	716	2			A/2	1	8 vani	Euro 557,77	VIA NASIERON piano: S1 -T -I; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2003 n. 112874 .1/2003 in atti dal 25/11/2003 (protocollo n. 439356) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	
3		7	2694				A/4	2	3 vani	Euro 111,55	VIA RIZZO SNC piano: T -I -2; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/01/2009 n. 161 .1/2009 in atti dal 07/01/2009 (protocollo n. VI0001856) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
4		7	2709	2			C/2	2	10 m ²	Euro 10,85	VIA RIZZO SNC piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/03/2009 n. 5349 .1/2009 in atti dal 28/03/2009 (protocollo n. VI0116181) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
5		7	2709	3			A/3	1	9 vani	Euro 357,90	VIA RIZZO SNC piano: T -I -2; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/03/2009 n. 5349 .1/2009 in atti dal 28/03/2009 (protocollo n. VI0116181) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 19/12/2013

6	7	82	3	C/2	2	131 m ²	Euro 142,08	VIA RIZZO SNC piano: T -1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/03/2009 n. 5349 .I/2009 in atti dal 28/03/2009 (protocollo n. VI0116181) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
		2709	4						

Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 4: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 5: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 6: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 20 m² 166 Rendita: Euro 1.215,01

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GARBIN Miranda nata a TORREBELVICINO il 04/10/1921	GRBMND21R44L248D*	(1) Proprieta' per 3/9
2	PIETROBELLI Antonia nata a TORREBELVICINO il 03/01/1956	PTRNIN56A43L248K*	(1) Proprieta' per 1/9
3	PIETROBELLI Giorgio nato a TORREBELVICINO il 10/03/1950	PTRG50C10L248F*	(1) Proprieta' per 1/9
4	PIETROBELLI Lilia nata a TORREBELVICINO il 18/09/1952	PTRLI52P58L248E*	(1) Proprieta' per 1/9
5	PIETROBELLI Lorenzo Luigi nato a TORREBELVICINO il 28/04/1951	PTRLNZ51D28L248L*	(1) Proprieta' per 1/9
6	PIETROBELLI Luigi nato a SCHIO il 20/09/1961	PTRLGU61P20I531S*	(1) Proprieta' per 1/9
7	PIETROBELLI Maria nata a TORREBELVICINO il 02/08/1954	PTMRRA54M42L248D*	(1) Proprieta' per 1/9
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/12/2012 n. 20849 .I/2013 in atti dal 18/12/2013 (protocollo n. VI0260834) Rogante: PIETROBELLI Sede: TORREBELVICINO Registrazione: UU Sede: SCHIO Volume: 9990 n: 813 del 13/12/2013 SUCCESIONE DI PIETROBELLI DOMENICO			

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 19/12/2013

2. Immobili siti nel Comune di TORREBELVICINO(Codice L248) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	5	223		-	SEMINAT IVO	15 00		Dominicale Euro 9,30 L. 18.000	Agrario Euro 4,65 L. 9.000	Impianto meccanografico del 31/12/1974	
2	5	690		-	SEMINAT IVO	14 96		Euro 9,27 L. 17.952	Euro 4,64 L. 8.976	Impianto meccanografico del 31/12/1974	
3	7	76		-	SEMINAT IVO	00 70		Euro 0,34	Euro 0,22	Tabella di variazione del 11/04/2011 n. 171072 .1/2011 in atti dal 11/04/2011 (protocollo n. V10171523) MOD. 29 PROT. 257/11	Annotazione Notifica
4	7	123		-	PRATO ARBOR	06 65		Euro 2,75 L. 5.320	Euro 1,72 L. 3.325	Impianto meccanografico del 31/12/1974	
5	7	124		-	CAST FRUTTO	01 20		Euro 0,07 L. 132	Euro 0,03 L. 60	Impianto meccanografico del 31/12/1974	
6	7	128		-	PASC CESPUG	00 91		Euro 0,05 L. 100	Euro 0,04 L. 73	Impianto meccanografico del 31/12/1974	
7	7	130		-	BOSCO CEDUO	07 65		Euro 0,99 L. 1.913	Euro 0,12 L. 230	Impianto meccanografico del 31/12/1974	
8	7	137		-	BOSCO CEDUO	05 20		Euro 0,67 L. 1.300	Euro 0,08 L. 156	Impianto meccanografico del 31/12/1974	
9	7	144		-	CAST FRUTTO	02 02		Euro 0,11 L. 222	Euro 0,05 L. 101	Impianto meccanografico del 31/12/1974	
10	7	145		-	PRATO	12 01		Euro 4,03 L. 7.807	Euro 2,48 L. 4.804	Impianto meccanografico del 31/12/1974	
11	7	171		-	BOSCO CEDUO	04 03		Euro 0,40 L. 766	Euro 0,04 L. 81	Impianto meccanografico del 31/12/1974	
12	7	172		-	PASC CESPUG	09 17		Euro 0,52 L. 1.009	Euro 0,38 L. 734	Impianto meccanografico del 31/12/1974	
13	7	174		-	CAST FRUTTO	23 79		Euro 2,46 L. 4.758	Euro 0,86 L. 1.665	Impianto meccanografico del 31/12/1974	
14	7	175		-	SEMIN ARBOR	05 55		Euro 2,72 L. 5.273	Euro 1,72 L. 3.330	Impianto meccanografico del 31/12/1974	
15	7	176		-	BOSCO CEDUO	08 81		Euro 1,36 L. 2.643	Euro 0,23 L. 441	Impianto meccanografico del 31/12/1974	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 19/12/2013

16	7	177	-	SEMIN ARBOR	4	18	60	Euro 9,13 L. 17.670	Euro 5,76 L. 11.160	Impianto meccanografico del 31/12/1974
17	7	229	-	BOSCO CEDUO	2	31	33	Euro 4,85 L. 9.399	Euro 0,81 L. 1.567	Impianto meccanografico del 31/12/1974
18	7	1119	-	BOSCO CEDUO	3	00	26	Euro 0,03 L. 65	Euro 0,01 L. 8	Impianto meccanografico del 31/12/1974
19	7	1196	-	CAST FRUTTO	3	49	67	Euro 2,82 L. 5.464	Euro 1,28 L. 2.484	Impianto meccanografico del 31/12/1974
20	7	1197	-	BOSCO CEDUO	2	32	68	Euro 5,06 L. 9.804	Euro 0,84 L. 1.634	Impianto meccanografico del 31/12/1974
21	7	1199	-	CAST FRUTTO	3	05	93	Euro 0,34 L. 652	Euro 0,15 L. 297	Impianto meccanografico del 31/12/1974
22	7	1201	-	ORTO	U	00	88	Euro 0,75	Euro 0,36	Tabella di variazione del 26/10/2011 n. 380440 .1/2011 in atti dal 26/10/2011 (protocollo n. VI0380622) MOD. 29 PROT. 744/2011
23	7	2695	-	SEMIN ARBOR	4	25	89	Euro 12,70	Euro 8,02	Tabella di variazione del 03/01/2008 n. 1181 .1/2008 in atti dal 03/01/2008 (protocollo n. VI0001181)
24	7	82	3	PORZ DI FU		00	00			Tipo mappale del 11/03/2008 n. 90117 .1/2008 in atti dal 11/03/2008 (protocollo n. VI0090117)

Immobile 3: Annotazione: di stadio; variazione di qualita' su dichiarazione di parte
Notifica: in corso con prot. VI0429837/2011 del 28/12/2011

Immobile 22: Annotazione: di stadio; classamento per parificazione con la qualita' 1 - seminativo , classe 01- variazione di qualita' su dichiarazione di parte
Notifica: in corso con prot. VI0009104/2012 del 18/01/2012

Immobile 23: Annotazione: part.Illa generata da tipo di fraz.valido ai soli fini comma 10 art. 30 d.p.r. 380/2001

Totale: Superficie 02.82.89 Redditi: Dominicale Euro 70,72 Agrario Euro 34,49

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 19/12/2013

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GARBIN Miranda nata a TORREBELVICINO il 04/10/1921	GRBMND21R44L248D*	(1) Proprieta' per 3/9
2	PIETROBELLI Antonia nata a TORREBELVICINO il 03/01/1956	PTRNTN56A43L248K*	(1) Proprieta' per 1/9
3	PIETROBELLI Giorgio nato a TORREBELVICINO il 10/03/1950	PTRGRG50C10L248F*	(1) Proprieta' per 1/9
4	PIETROBELLI Lilla nata a TORREBELVICINO il 18/09/1952	PTRLI52P58L248E*	(1) Proprieta' per 1/9
5	PIETROBELLI Lorenzo Luigi nato a TORREBELVICINO il 28/04/1951	PTRLNZ51D28L248L*	(1) Proprieta' per 1/9
6	PIETROBELLI Luigi nato a SCHIO il 20/09/1961	PTRLGU61P20I531S*	(1) Proprieta' per 1/9
7	PIETROBELLI Maria nata a TORREBELVICINO il 02/08/1954	PTRMRA54M42L248D*	(1) Proprieta' per 1/9
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/12/2012 n. 20850 -1/2013 in atti dal 18/12/2013 (protocollo n. VI0260834) Rogante: PIETROBELLI Sede: TORREBELVICINO Registrazione: UU Sede: SCHIO Volume: 9990 n. 813 del 13/12/2013 SUCESSIONE DI PIETROBELLI DOMENICO			

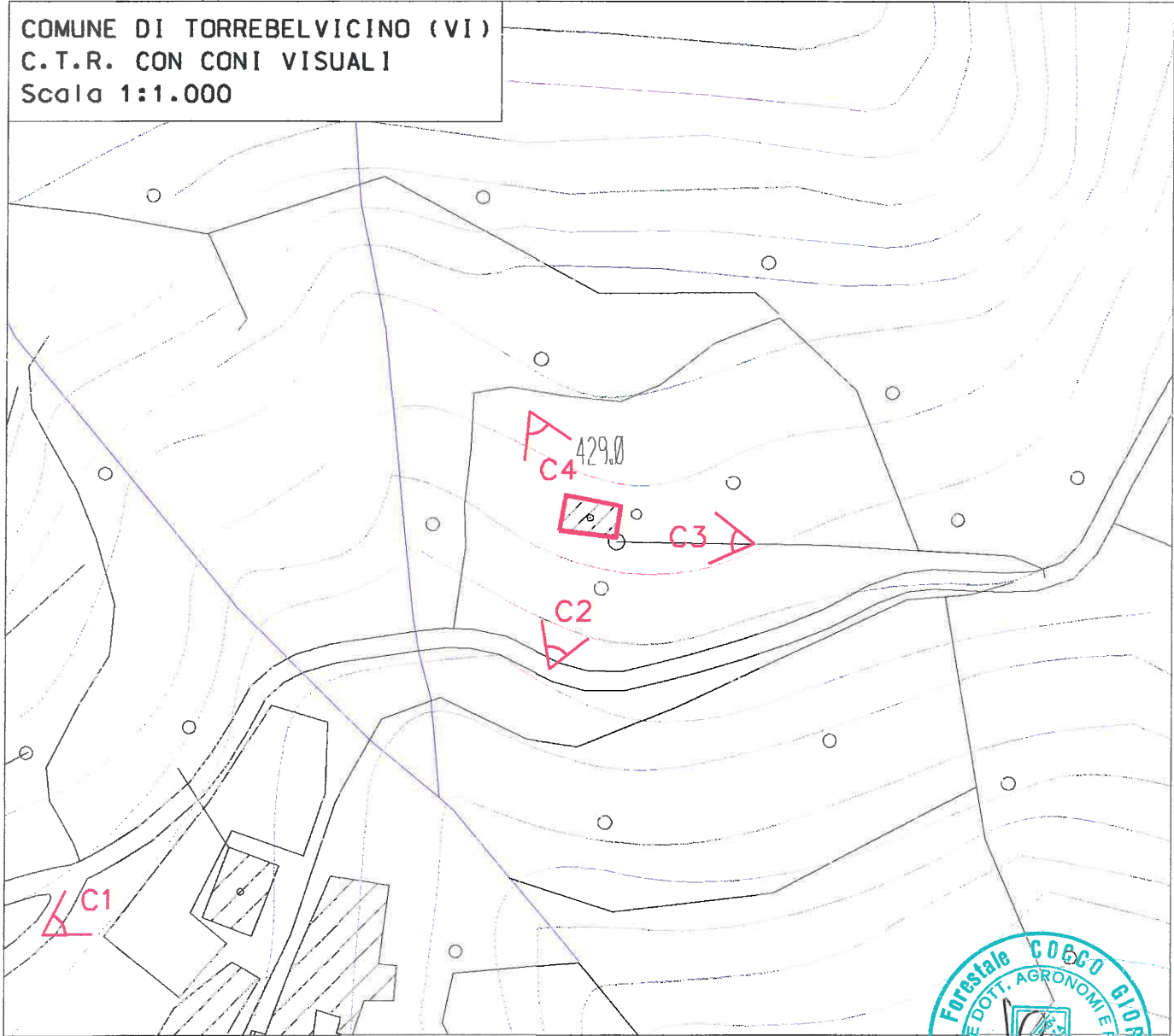
Totale Generale: vani 20 m² 166 Rendita: Euro 1.215,01

Totale Generale: Superficie 02.82.89 Redditi: Dominicale Euro 70,72 Agrario Euro 34,49

Unità immobiliari n. 30 Tributi erariali: Euro 2,70

Visura telematica

COMUNE DI TORREBELVICINO (VI)
C.T.R. CON CONI VISUALI
Scala 1:1.000





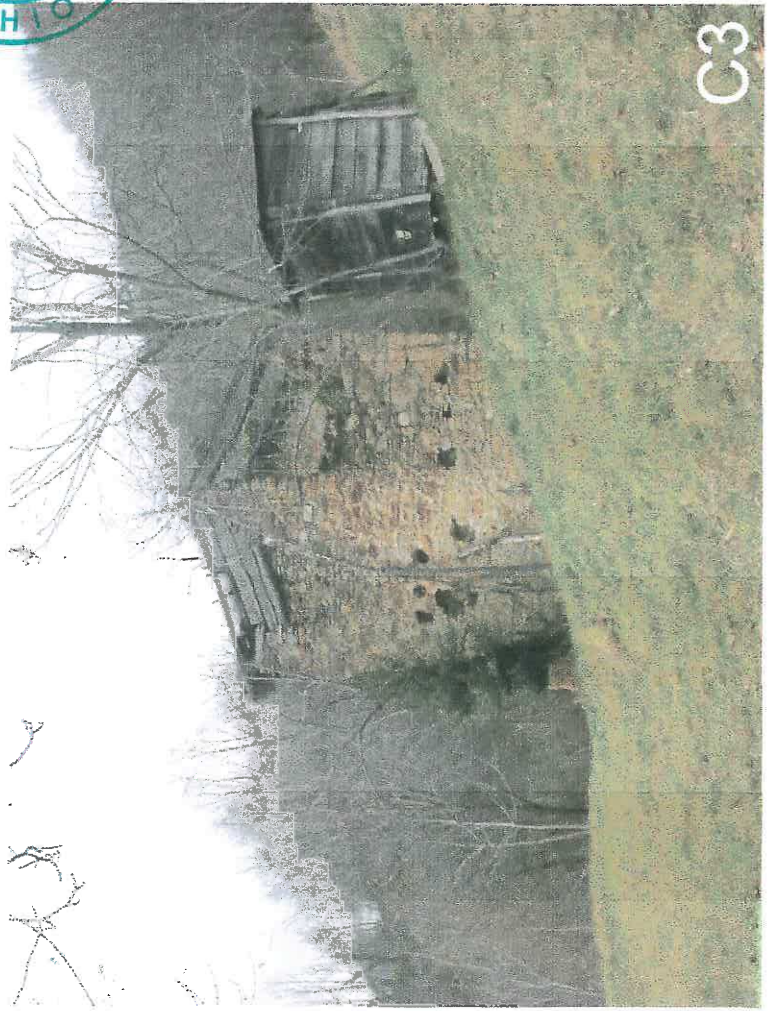
C2



C4



C1



C3

Comune di TORREBELVICINO - Provincia di Vicenza
Piano degli Interventi - Anno 2014

A.T.O.

Edificio n.

Estratto Ortofoto AGEA 2012, scala 1:5.000



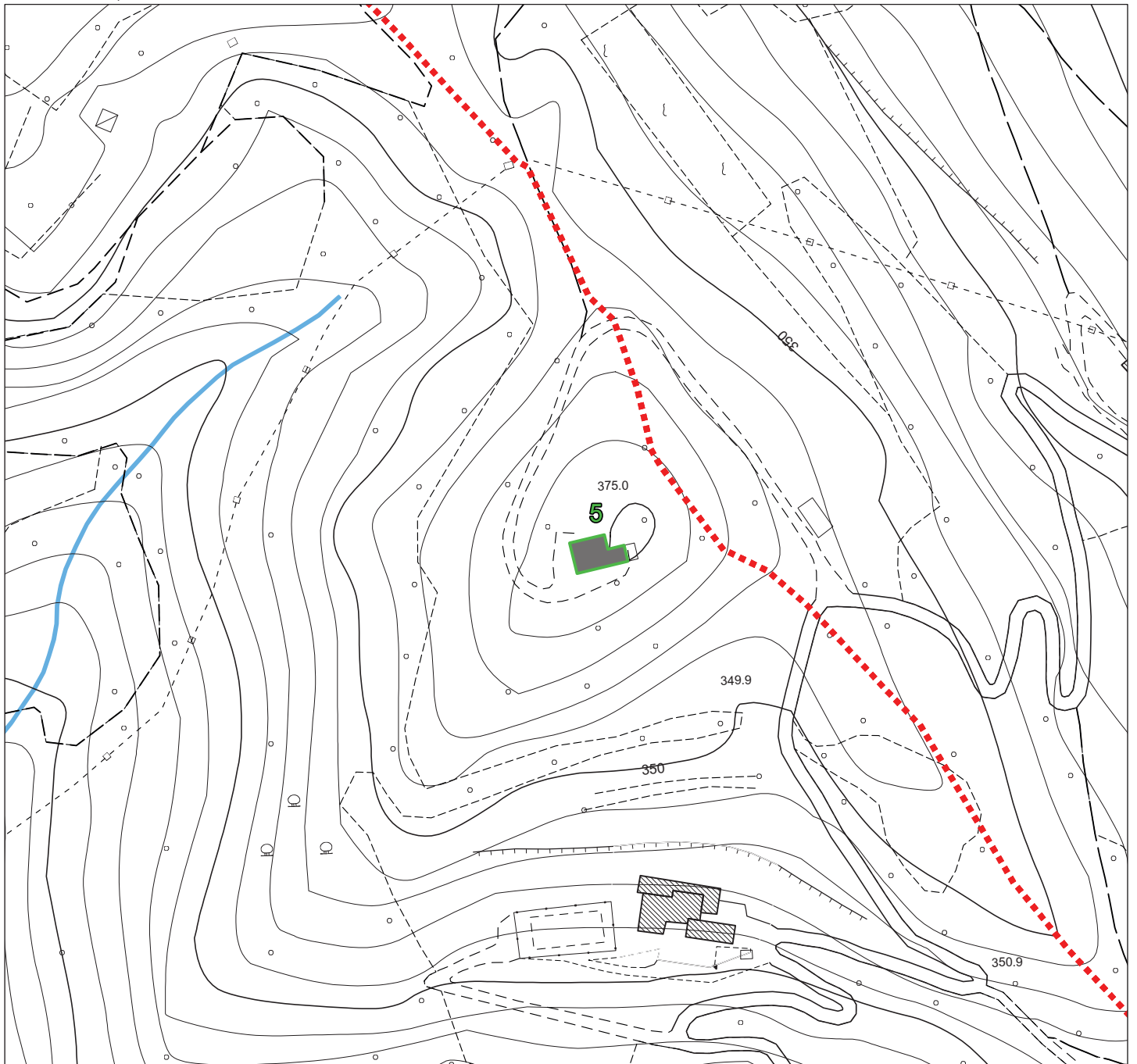
Proprietà

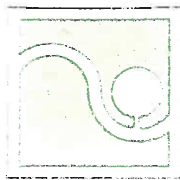
Società Agricola Liseigno S.S.

Indicazioni e prescrizioni

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenziale.

PLANIMETRIA, scala 1:2.000

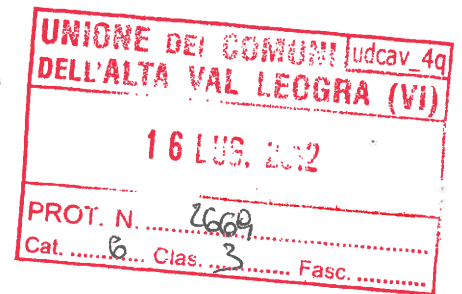




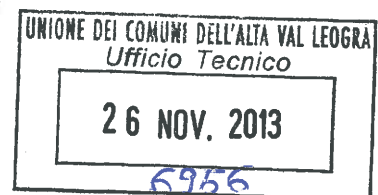
DOTT. FOR. ELISABETTA TESCARI

□ PROGETTAZIONE VERDE □ ARREDO URBANO □ RECUPERO AMBIENTALE

**COMUNE DI TORREBELVICINO
PROVINCIA DI VICENZA**



**RELAZIONE TECNICO-AGRONOMICA
ALLEGATA ALLA RICHIESTA DI CAMBIO DI DESTINAZIONE
DI UN ANNESSO RUSTICO**



**PROPRIETA' FONDIARIA
SOCIETA' AGRICOLA LISEGNO S.S.**

Dott. For. Elisabetta Tescari
Via Roma, 69 - 36040 Torri di Q.lo (VI)
Tel.0444.580106 - fax 0444.580106/324611
Pec: e.tescari@epap.conafpec.it



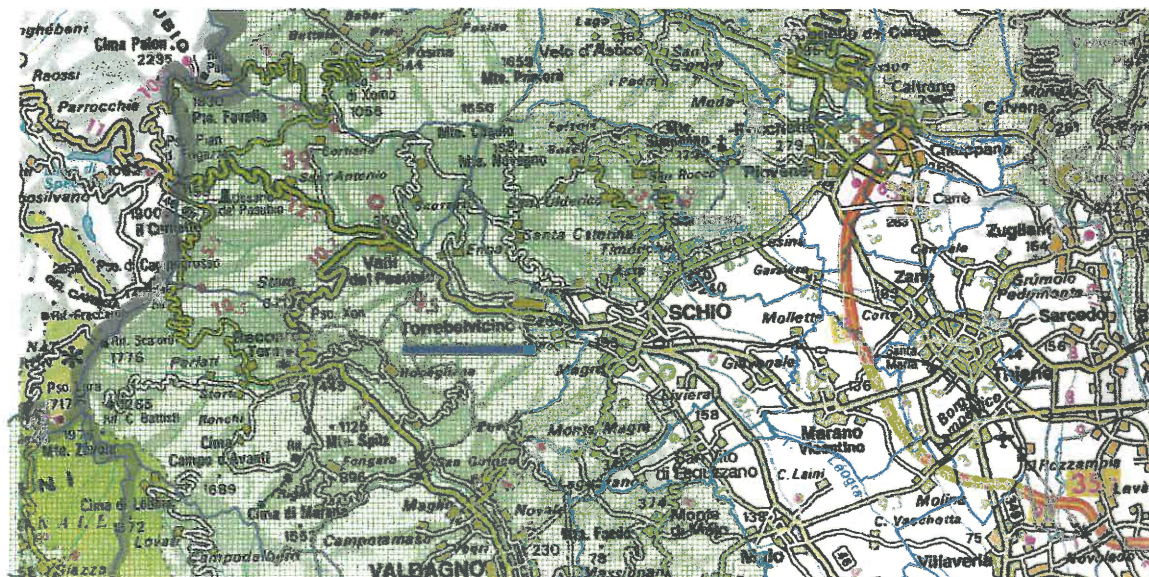
PREMESSA

La sottoscritta Dott.For. Elisabetta Tescari con studio professionale in via Roma,69 a Torri di Q.Io (VI) ed iscritta all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Vicenza al numero 213, è stata incaricata dalla Sig.ra Michelin Silvana quale Legale Rappresentante della Società Agricola Liseigno S.S. con sede in Viale Trento 56/A a Vicenza e con fondo rustico con sovrastanti fabbricati nei Comuni di Schio e Torrebelvicino, a redigere una relazione tecnico-agronomica da allegare alla richiesta di cambio di destinazione d'uso di una porzione di fabbricato rurale da annesso rustico a residenziale ai sensi dell'art 48, comma 7 ter, lettera g. della L. R. n°11 del 23/04/2004 e della L.R. 13/2011.

La richiesta di cambio di destinazione d'uso è inerente ad una porzione di fabbricato adibito un tempo a fienile e ricovero materiali vari, presente sul mappale 2178 del Foglio 8° in Comune di Torrebelvicino, come meglio descritti in seguito.

La presente relazione tecnico agronomica risulta a supporto del progetto grafico a firma dell'Arch. Alberto Dal Lago.

Individuazione dell'area classificata montana del Comune di Torrebelvicino



Zona montana (art. 18 REG. CE 1957/99)

1. DESCRIZIONE DEL FONDO RUSTICO

La Società Agricola Lisegno S.S. è proprietaria di un fondo rustico, costituito da un unico corpo ma con terreni ricadenti nei Comuni di Schio e Torrebelvicino, della superficie complessiva di 8.83.52 Ha con terreni censiti al Catasto come di seguito indicato:

□ Comune di Schio

Foglio 10°, mappali: 1573, 1796, 1797, 126, 127, 128, 130, 131, 132, 133, 137, 162, 164, 165, 166, 168, 169, 171, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 421, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 468, 470, 490, 493, 1201, 1574, 1632, 1634, 124, 158, 159, 160, 1794 e 380.

□ Comune di Torrebelvicino

Foglio 8°, mappali: 25, 30, 31, 64, 89, 127, 293, 353, 354, 355, 356, 369, 370, 393, 394, 1551, 2176 e 2178.

I terreni che costituiscono l'azienda risultano in collina con la sistemazione superficiale, della porzione dove è presente il prato / pascolo, sufficientemente razionale per consentire il normale allontanamento delle acque meteoriche; la viabilità aziendale ed i collegamenti con l'esterno sono in buono stato di manutenzione ed ordinari rispetto alle esigenze del fondo.

I terreni a prato / pascolo presentano adeguate condizioni di fertilità mentre dove è presente il bosco le caratteristiche dei terreni sono generalmente inferiori con la presenza anche di qualche roccia affiorante.

Nel fondo rustico risultano presenti alcune strutture agricolo-produttive (ex annesso rustico) come di seguito descritte:

1. Comune di Schio, Foglio 10 mappale 1573: Stalla e deposito attrezzi agricoli (75 mq) con un ulteriore ricovero bovini (45 mq) su di un corpo di fabbrica staccato
2. Comune di Schio, Foglio 10 mappale 1796: Ricovero attrezzi agricoli
3. Comune di Schio, Foglio 10 mappale 1797: Deposito prodotti
4. Comune di Torrebelvicino, Foglio 8 mappale 2178: fabbricato ex roccolo di due piani fuori terra più sottotetto ad uso deposito attrezzi al piano terra, servizio igienico, spogliatoio, fienile, deposito prodotti al piano primo della superficie complessiva di 293,97 mq; questo è il fabbricato oggetto della richiesta di cambio di destinazione d'uso.

Questi annessi rustici un tempo erano a servizio di un'azienda agricola vitale nella quale era presente anche l'allevamento di bovini mentre ora le superfici aziendali come sopra riportato sono coltivate parte a prato / pascolo e la rimanete superficie è interessata dal bosco ceduo o dalle normali tare di coltivazione.

In azienda non risultano presenti macchine od attrezzi per effettuare le operazioni colturali ed i minimi interventi di manutenzione del fondo sono eseguiti da terzi.

2. GESTIONE DELL'AZIENDA

I soci della Società Agricola Lisegno S.S. risultano impegnati in altri settori lavorativi come pure i familiari e non è intenzione di nessuno riattivare l'originaria azienda agricola con la coltivazione del prato ed il ripristino dell'allevamento di bovini.

Come per molte altre aziende si è assistito ad una trasformazione delle caratteristiche gestionali con l'eliminazione degli allevamenti e delle coltivazioni specializzate con il progressivo abbandono delle superfici coltivate dove si è instaurato un prato / pascolo caratterizzato dalla presenza di specie spontanee.

Gli sfalci del prato vengono ceduti gratuitamente e direttamente sul campo a terzi come pure scarso interesse riveste la coltivazione del bosco.

In questo mutato assetto aziendale risultano trascurabili le superfici ad annesso rustico necessarie poiché non risulta presente un parco macchine adeguato per poter eseguire le operazioni colturali e non risultano necessarie le superfici un tempo utilizzate per il deposito dei prodotti aziendali o dei mezzi tecnici utilizzati in azienda.

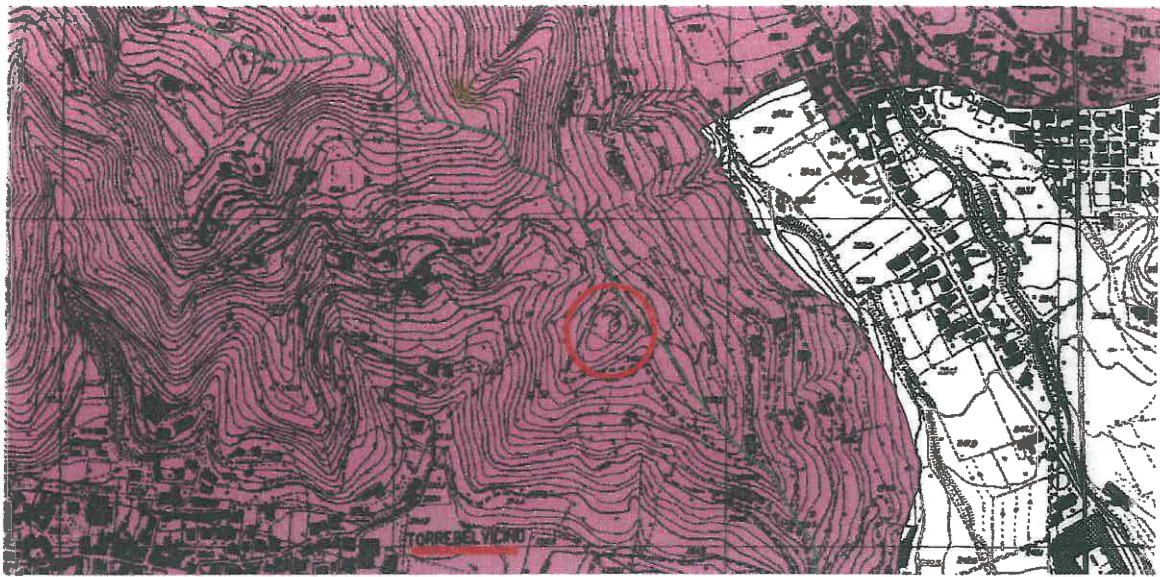
3. DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Con l'intervento in progetto si chiede la trasformazione da annesso rustico a residenziale, nel limite dei 300 mc, di una porzione del fabbricato sito nel Comune di Torrebelvicino ed indicato al punto 4 della precedente descrizione e visibile nell'allegata documentazione fotografica

I fabbricati ad uso annesso rustico che rimangono risultano in ogni caso sovrabbondanti rispetto alle esigenze aziendali considerando che non viene effettuata nessuna operazione colturale sulle superfici aziendali ed i limitati interventi di manutenzione sono affidati a terzi.

L'annesso rustico è localizzato nel territorio del Comune di Torrebelvicino, visibile nella seguente planimetria e collocato:

- in zona montana in base all'art. 18 del REG CE 1957/99;
- in un'area classificata dal P.R.G. come z.t.o. E1-Agricola di tutela ambientale
- catastalmente individuato al Foglio 8 mappale 2178.



Area di intervento



Zona montana (art. 18 REG. CE 1957/99)

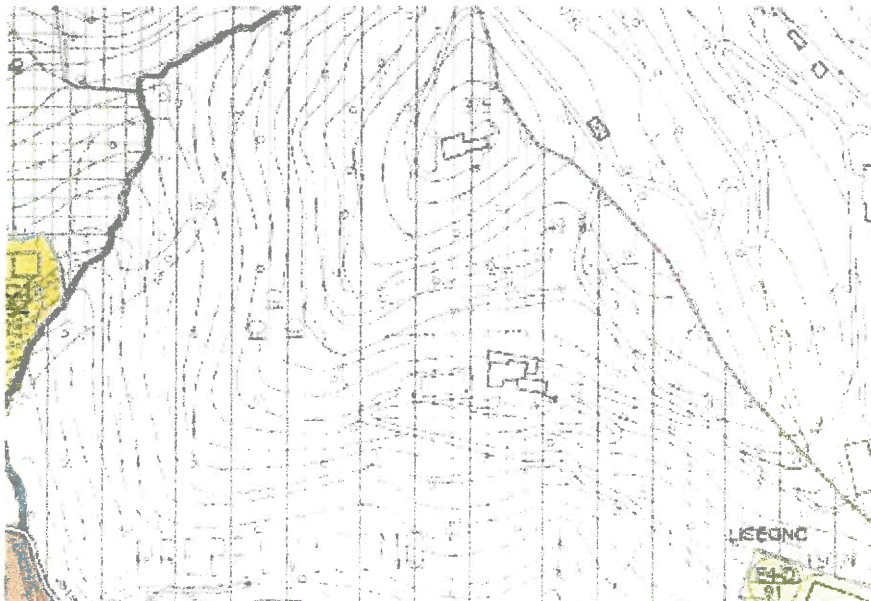
Inquadramento urbanistico :

Comune di Torrebelvicino (VI)

ZONE AGRICOLE (E)



Sottozona E1 - Agricola di tutela ambientale



4. RELAZIONE

Dal punti di vista agronomico, ambientale e paesaggistico si ritiene che la richiesta di modificare la destinazione d'uso di parte degli annessi rustici Società Agricola Liseigno S.S. sia meritevole di accoglimento in quanto:

- consente il completo recupero di una porzione di fabbricato rurale non utilizzato in base all'attuale indirizzo produttivo aziendale che sarebbe destinato all'abbandono ed al successivo degrado;
- non risulta presente un'azienda agricola collegata ai fabbricati rurali esistenti e non è intenzione di nessun membro della famiglia intraprendere un'attività imprenditoriale agricola, tale scelta sarebbe inoltre antieconomica poiché sarebbe necessario ristrutturare completamente i fabbricati esistenti, specie quelli destinati all'allevamento per adattarli alle moderne tecniche di allevamento nel rispetto del benessere degli animali;
- per le rimanenti esigenze aziendali, anche i fabbricati residuali ad uso annesso rustico risultano in ogni caso sovrabbondanti;
- il fienile presente al piano primo, risulta praticamente inutilizzato poiché non consente la completa ed integrale movimentazione delle merci con l'ausilio delle macchine, come richiesto invece dalla moderna agricoltura;
- i Soci risultano impiegati in altri settori occupazionali che assorbono totalmente il loro tempo lavorativo e non è intenzione di nessun membro riattivare un'attività agricola professionale

L'immobile oggetto della richiesta ha accesso alla via pubblica tramite una strada bianca ed all'interno della proprietà sono a disposizione ampie superfici per il parcheggio e per il verde a giardino ed il verde attrezzato.

5. CONCLUSIONI

In base alla descrizione, alle analisi e alle considerazioni svolte, il fabbricato rurale della Società Agricola Liseigno S.S., risulta oggi non più funzionale ed idoneo alle esigenze del fondo rustico cui è asservito e pertanto la proposta di cambiarne la destinazione d'uso, si ritiene corretta e meritevole di accoglimento.

Per quanto riguarda la condizione richiesta dalla legge regionale per cui *"le eventuali opere necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e per l'accessibilità viaria siano a carico del richiedente"* risulta di fatto ininfluenza nel caso concreto poiché

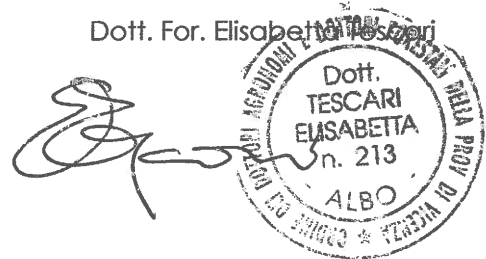
l'edificio risulta in fase di allacciamento alle principali reti tecnologiche (energia elettrica, acquedotto).

Una particolare attenzione sarà posta per l'inserimento ambientale del fabbricato residenziale con riferimento alla tipologia e alle forme architettoniche, alla progettazione del verde con specie vegetali prevalentemente autoctone, all'utilizzo delle siepi arboreo-arbustive come recinzione del nuovo manufatto residenziale e quant'altro arricchisca gradevolmente il paesaggio agrario già pregevole dei luoghi.

Il nuovo fabbricato residenziale dovrà essere realizzato in ogni caso nel rispetto delle N.T.A. e del Regolamento Edilizio del Comune di Torrebelficino.

Vicenza 13.03.2012

Dott. For. Elisabetta Tescari



Il richiedente
Società Agricola Lisegno S.S.

Allegati: documentazione fotografica



Inquadramento fotografico delle pertinenze esterne



Inquadramento fotografico del fabbricato



Comune di TORREBELVICINO - Provincia di Vicenza

Piano degli Interventi - Anno 2017

A.T.O. 1

Edificio n. 6

Estratto Ortofoto AGEA 2012, scala 1:5.000



Proprietà

La Genziana società agricola semplice.

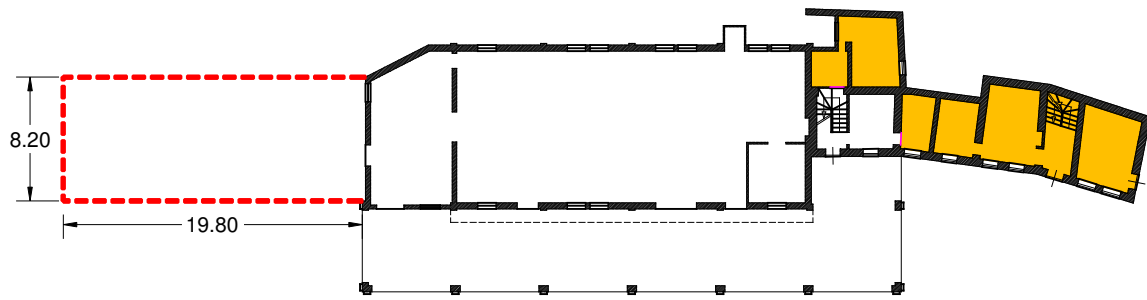
Indicazioni e prescrizioni

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenziale e trasposizione volumetrica

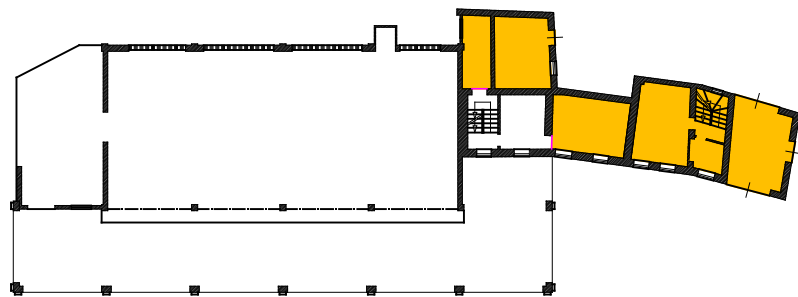
PLANIMETRIA, scala 1:2.000



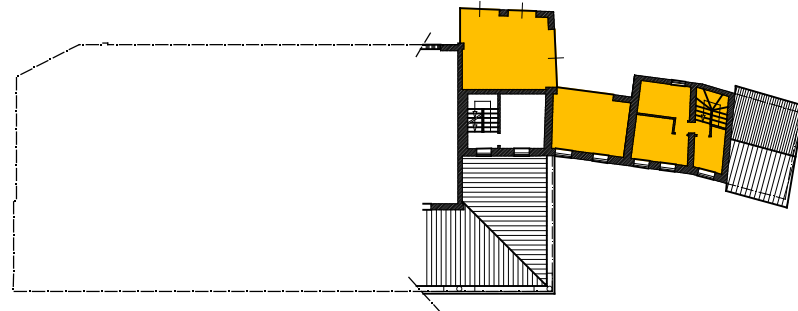
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



Legenda:



Volume esistente in demolizione



Massimo sedime di trasposizione del volume

Prescrizioni:

- il volume esistente evidenziato nella scheda potrà essere demolito e ricomposto nell'ambito evidenziato;
- il piano d'imposta del nuovo volume dovrà essere analogo a quello dell'edificio esistente, massimo + o - 20 cm, a riferimento il piano del locale attiguo;
- l'ampliamento dovrà essere strutturato nel fuori terra su di un massimo di un piano;
- in caso di sbancamenti, la scarpata retrostante dovrà essere ricomposta in modo tale da non alterare significativamente la percezione visiva attuale;
- il sedime dell'ampliamento, inteso come fronte a valle, non dovrà in ogni caso avanzare rispetto alla posizione proposta.



COMUNE DI TORREBELVICINO

Provincia di Vicenza

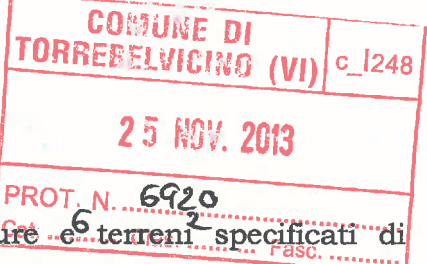
SCHEMATURA DELLE STRUTTURE AGRICOLE PRODUTTIVE NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

1 GENERALITA' DEL RICHIEDENTE

ZANROSSO DARIO ALDO nato a Schio il 02 /06/1956, residente in via Liviera,19 a Schio (VI)

MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA DI CAMBIO D'USO

Il proprietario ha recentemente acquisito strutture e terreni specificati di seguito, per cui non ha mai preso parte al progetto che ha visto nascere la "Stalla Modello" (nome con cui questa struttura è conosciuta da tutti), né della sua evoluzione nel tempo dal 1954 ad oggi. Alla data dell'acquisizione (2010), le strutture edilizie risultano in uno stato compromesso per la funzionalità agricola e i terreni che costituivano il fondo afferente alle strutture aziendali sono stati in parte ceduti ad altri proprietari. Si è ridotto fortemente dunque il potenziale produttivo dell'azienda, ma soprattutto non c'è l'intenzione del nuovo proprietario di ampliare l'attuale e residua attività agricola, né tantomeno di attivarne una nuova nel settore zootecnico. In 'occasione della presente schedatura che il Comune di Torrebelvicino ha indetto, pertanto, il proprietario esplicita la propria volontà e chiede il cambio di classificazione delle strutture come sono specificate di seguito.



2 STATO ATTUALE DEL FONDO AGRICOLO

2.1 Composizione fondiaria attuale

Catasto fabbricati

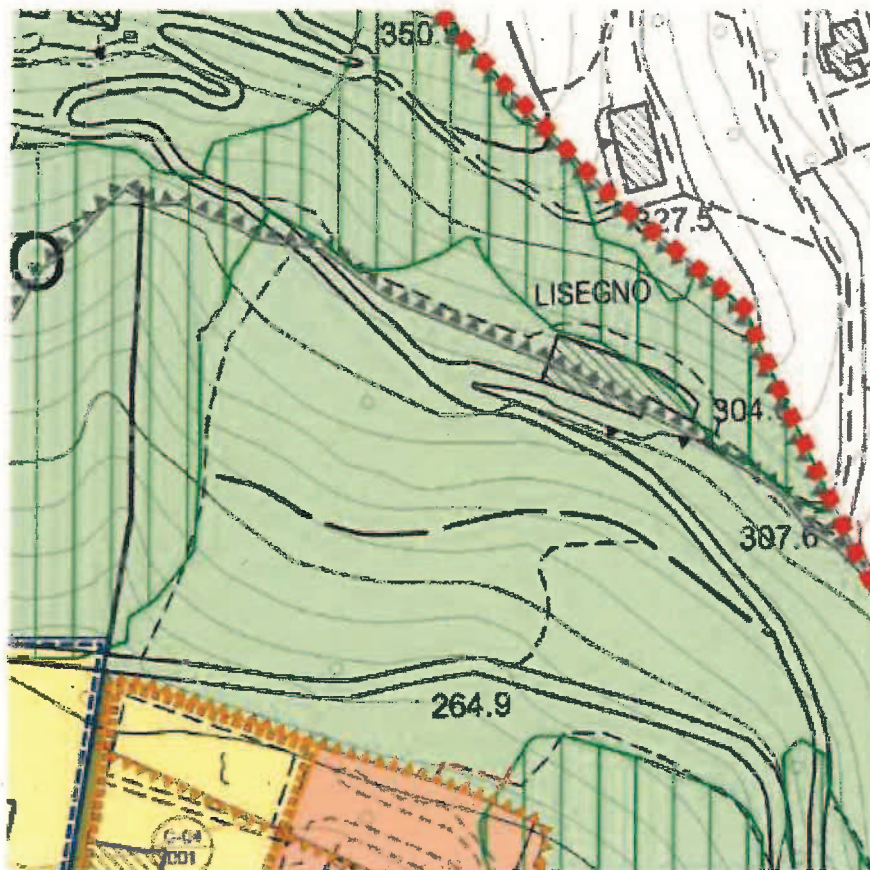
Comune	Foglio	Mappale	Superficie (mq.)	Qualità catastale
TORREBELVICINO	8	94 sub 2	5,5 vani	A/2 classe 2
		94 sub 3	6,5 vani	A/2 classe 2
		94 sub 3	688 mq	C/6 classe 1
		Sup.Totale (mq.)	688 mq	

Catasto terreni

Comune	Foglio	Mappale	Superficie (mq.)	Qualità catastale
TORREBELVICINO	8	91	0.03.22	Castagneto da frutto
TORREBELVICINO	8	92	0.30.52	Bosco ceduo
TORREBELVICINO	8	93	0.09.25	Castagneto da frutto
TORREBELVICINO	8	106	0.49.82	Castagneto da frutto
TORREBELVICINO	8	107	0.18.21	Pascolo
TORREBELVICINO	8	108	0.19.75	Seminativo arborato
TORREBELVICINO	8	109	0.20.25	Castagneto da frutto
TORREBELVICINO	8	110	0.14.50	Seminativo arborato
TORREBELVICINO	8	111	0.05.00	Prato
TORREBELVICINO	8	112	0.02.84	Seminativo arborato
TORREBELVICINO	8	114	0.29.56	Castagneto da frutto
TORREBELVICINO	8	115	0.06.20	Castagneto da frutto
TORREBELVICINO	8	122	0.12.40	Castagneto da frutto
TORREBELVICINO	8	280	0.25.21	Castagneto da frutto
TORREBELVICINO	8	281	0.05.62	Castagneto da frutto
TORREBELVICINO	8	286	0.03.85	Castagneto da frutto
TORREBELVICINO	8	287	0.10.06	Castagneto da frutto
TORREBELVICINO	8	288	0.24.91	Seminativo arborato
TORREBELVICINO	8	290	0.05.72	Prato
TORREBELVICINO	8	392	0.14.00	Castagneto da frutto
TORREBELVICINO	8	395	0.05.40	Prato
TORREBELVICINO	8	1543	0.02.28	Bosco ceduo
TORREBELVICINO	8	1549	0.23.13	Bosco ceduo
TORREBELVICINO	8	2220	0.11.81	Seminativo arborato
TORREBELVICINO	8	2222	0.55.32	Bosco ceduo
TORREBELVICINO	8	2224	0.11.81	Castagneto da frutto
TORREBELVICINO	8	2226	0.23.64	Castagneto da frutto
TORREBELVICINO	8	2228	0.15.66	Prato arborato
TORREBELVICINO	8	2229	0.14.48	Prato arborato
TORREBELVICINO	8	2231	0.06.04	Seminativo arborato
TORREBELVICINO	8	2233	0.02.13	Castagneto da frutto
TORREBELVICINO	8	2235	0.12.63	Prato arborato
TORREBELVICINO	8	2240	0.02.37	Seminativo arborato
TORREBELVICINO	8	2238	0.05.26	Seminativo arborato
SCHIO	10	208	0.25.60	Pascolo cespugliato
SCHIO	10	1807	0.05.18	Bosco ceduo
SCHIO	10	1809	0.08.35	Bosco ceduo
SCHIO	10	1816	0.23.46	Prato arborato
SCHIO	10	1818	0.08.62	Vigneto
SCHIO	10	1822	0.21.80	Bosco ceduo

SCHIO	10	1821	0.00.24	Castagneto da frutto
SCHIO	10	1812	0.06.19	Prato arborato
SCHIO	10	1814	0.35.78	Prato arborato
		Sup.Totale (mq.)	06.38.10	

2.1 Estratto P.I.



2.3 Fabbricati rurali attuali

1. le caratteristiche funzionali e planivolumetriche di tutti i fabbricati presenti nel fondo;
 - Foto dei locali interni oggetto di cambio d'uso
 - Foto esterna dell'edificio (almeno 2)
2. l'attuale utilizzo dei fabbricati
3. titolo abilitativo edilizio del fabbricato oggetto di cambio d'uso
4. la presenza di eventuali riconoscimenti di aiuti agro-ambientali diretti al reddito, indennità compensativa
5. la presenza di eventuali vincoli di destinazione
6. un estratto delle planimetrie del progetto autorizzato

Corpo di fabbrica	Destinazione attuale	Superficie netta mq.	Z.T.O.	Superficie oggetto di richiesta di cambio d'uso
Struttura n. 1	ABITAZIONE 1 PIANO PRIMO	17,15 mq	E	17,15 mq
Struttura n. 1	ABITAZIONE 1 PIANO SECONDO	49,36 mq	E	49,36 mq
Struttura n. 2	ABITAZIONE 2 PIANO TERRA	18,10 mq	E	18,10 mq
Struttura n. 2	ABITAZIONE 2 PIANO PRIMO	18,10 mq	E	18,10 mq
Struttura n. 3	EX STALLA PIANO TERRA	231,20 mq	E	231,20 mq
Struttura n. 3	EX STALLA PIANO PRIMO	231,20 mq	E	231,20 mq
TOTALE STRUTTURE ESISTENTI		565,11 mq		565,11 mq

Portico e ricovero macchine agricole restano esclusi.

2.4 L'ordinamento del fondo rustico aziendale attuale e l'ordinamento produttivo aziendale che ha motivato la costruzione dell'edificio

Qualità colturale	Superficie ettari	Prod. unitaria q.li/ha.	Prod. Totale q.li
Bosco	03.09.35	60q/ha	180 q.li
Prato-Pascolo	01.98.37	35 q/ha (parte del pascolo viene decespugliata a perdere)	70 q.li
Oliveto	0.19.77	0 (non ancora in produzione)	0
Tare e improd.	01.10.61	-	-
Superficie (SAU)	05.27.49		

L'azienda è stata fondata nel 1954 dalla famiglia Bormioli, come forma di investimento in un settore che comunque li appassionava, e per il quale si sono volute applicare e sperimentare le tecniche di allevamento più all'avanguardia per quel periodo. In particolare, nella nuova struttura ampia e ben esposta che hanno deciso di costruire, sono state introdotte vacche di razza frisona, animali cioè nuovi per il territorio della Val Leogra, le cui capacità produttive erano assolutamente uniche per quel periodo in questo luogo. La stalla era inoltre dotata di un impianto automatico di trasporto deiezioni animali, adottava criteri innovativi per la mungitura, applicava sistemi nuovi e all'avanguardia di produzione foraggiera per l'alimentazione degli animali.

Gli animali sono rimasti dal 1954 fino circa al 1977, e per il loro allevamento venivano utilizzati tutti gli spazi e le strutture costruite in occasione della costituzione dell'azienda..

L'azienda occupava un corpo unico di terreni notevole, e disponeva di circa 30 ettari di prato-pascolo, oltre ai boschi nelle parti più impervie o marginali.

Presso la località roccolo, inoltre, era stato costruito un vigneto sperimentale, costruito disponendo i filari a *cavalca poggio*.

Successivamente l'azienda venne venduta nel 1986 ad altra proprietà, la quale tuttavia non ripristinò la parte zootecnica dell'azienda precedente ma si limitò allo sfalcio dell'erba e al taglio del bosco.

Dal 2010, l'intero corpo aziendale è stato smembrato e diviso tra tre nuovi proprietari.

I cambiamenti in agricoltura che sono intercorsi dalla nascita della "Stalla Modello" ai giorni nostri sia a livello produttivo, economico e commerciale, rendono estremamente improbabile che un'azienda possa ritornare ad essere attiva nel settore zootecnico, per lo meno con l'attuale dotazione di territorio e di strutture, per quanto possano essere rimaneggiate.

2.5 Estratto ortofoto in scala 1:5000 con individuazione del fondo (perimetro).



2.6 La tipologia e consistenza degli allevamenti zootecnici

Categoria	età	capi	peso
NESSUN ANIMALE			
Totali	0	0	0

2.7 L'impresa agricola – iscrizione anagrafe settore primario – P.I.

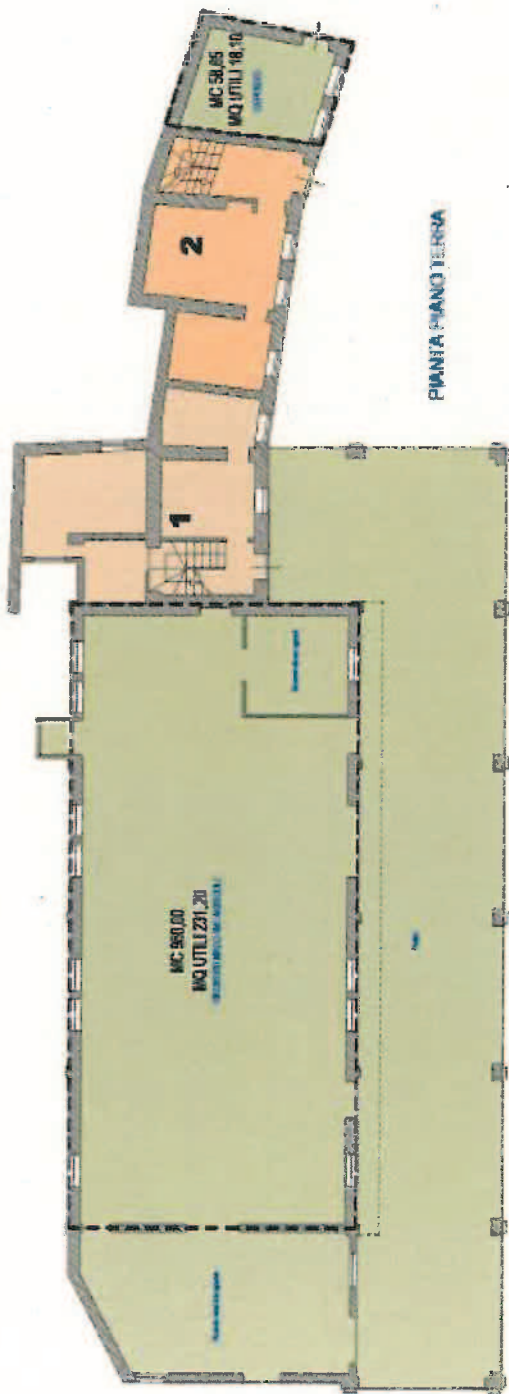
La genziana società agricola semplice

CAA delle venezie SRL

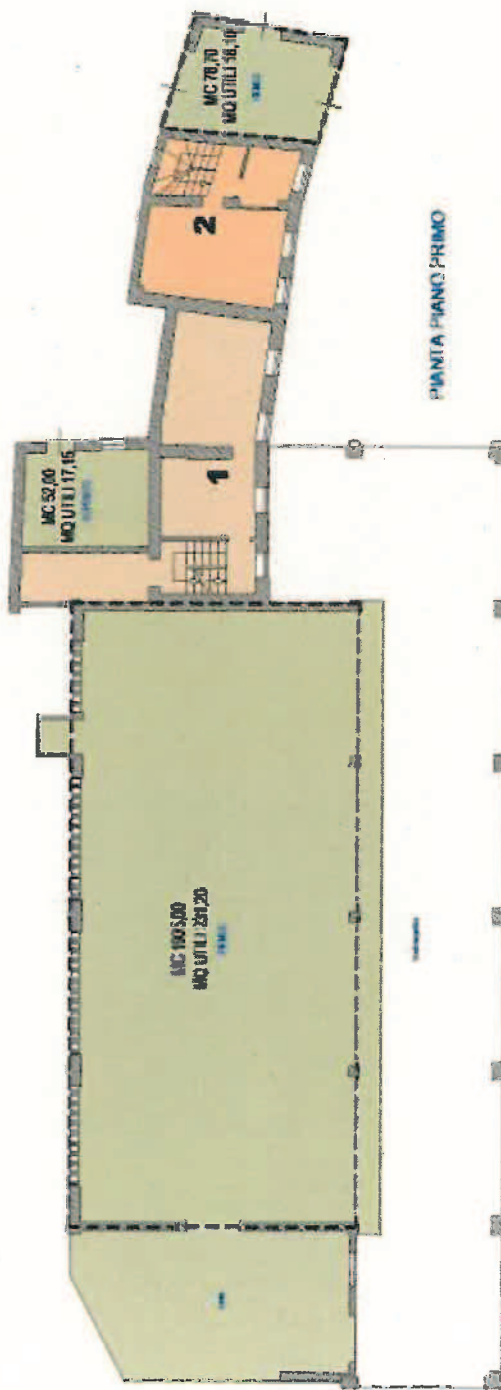
002VI2 numero fascicolo 224645

3 RICHIESTA DI CAMBIO D'USO

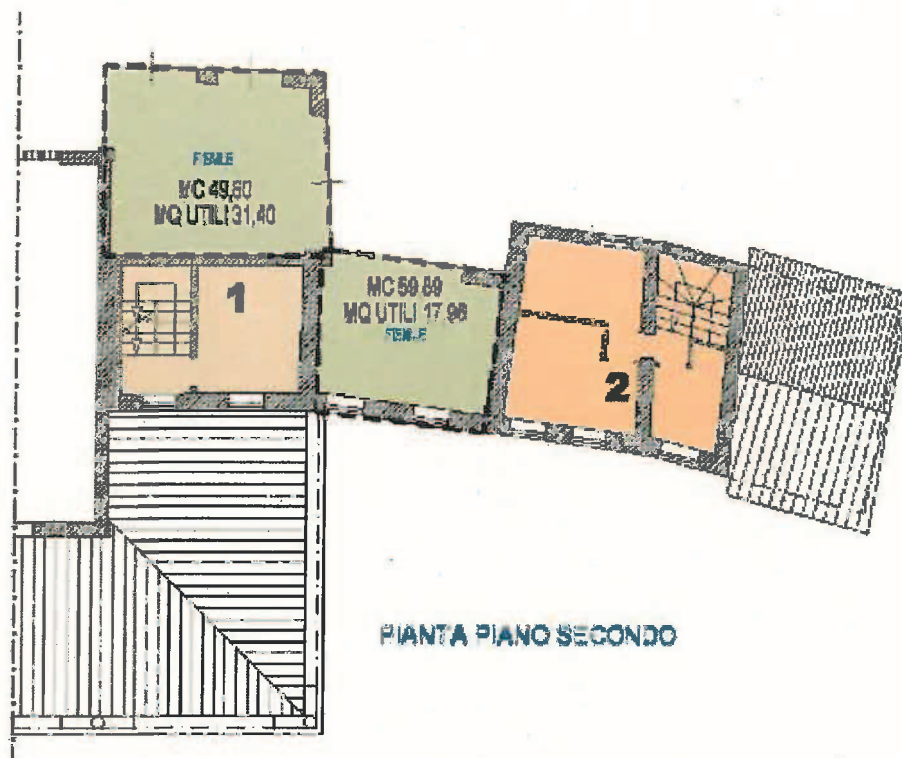
3.1 Progetto di cambio d'uso – planimetrie – cubature ecc.



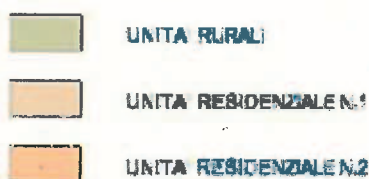
PIANTA PIANO TERZA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



3.2 Destinazione d'uso di progetto

Il proprietario intende ricavare locali ad uso residenziale da quelle porzioni di fabbricato rurale non più funzionale all'attività di conduzione del fondo agricolo.

3.3 Presenza di opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o proposta di realizzazione se mancanti.

Le strutture oggetto della presente domanda sono state edificate in prossimità di una contrada denominata Lisegno della quale rimane ancora una porzione originale, mentre un'altra porzione è stata distrutta per far posto all'edificio stalla-fienile.

Esiste dunque una strada che serve gli edifici e che la collega con il fondovalle- abitato di Torrebelvicino, ma si tratta di una strada privata.

Gli edifici sono serviti da rete idrica, elettrica e gas, con condutture private all'interno della proprietà e si allacciano al servizio pubblico a fondovalle.

Non è presente la rete fognaria ma esisteva un sistema di dispersione dei reflui mediante subirrigazione.

DICHIARAZIONE DEL PROFESSIONISTA QUALIFICATO

Data la situazione descritta, il sottoscritto SARTORE EZIO nato a Thiene il 14.04.1964, laureato in scienze agrarie e dr agronomo iscritto al n. 181 dell'Ordine dottori Agronomi e Forestali di Vicenza

dichiara

Che l'edificio rurale presente in comune censuario di Torrebelvicino sul mappale n 94 Fg. 8, posto in Zona E, di cui alla richiesta di cambio d'uso ai sensi della L.R. 11/2004, non è funzionale alla conduzione del fondo agricolo come descritto nelle schede che precedono e può essere soggetto a cambio d'uso con destinazione coerente con la normativa vigente.

Schio 20 novembre 2013



Ezio Sartore



Cognome **SARTORE**
Nome **EZIO**
nato il **14/04/1964**
(anno **451** p. l. **S A 1964**)
a. **THIENE VI**
Cittadinanza **ITALIANA**
Residenza **SCHIO**
Via **VIA MARTIRI PEDRESCALA 15**
Stato civile **CONIUGATO**
Professione _____
COMPTON E CONTASSEGNI SALENTI
Statura **1.93 mt.**
Capelli **BRIZZOLATI**
Occhi **VERDI**
Segni particolari **NESUNO**

Firma del titolare *Ezio Sartore*
SCHIO il **11/08/2012**
Imposto di bollo **DIRITTO DEL SINDACO**
Indice relativo **UNCARICATO**
Vigolo Melissa
Vigolo Melissa
(COLLABORATORE-AMM.VO)

REPUBLICA ITALIANA
TESSERA SANITARIA

Codice Fiscale **SRTZEI64D14L157Y** Data di scadenza **12/04/2016**

Cognome **SARTORE** Sesso **M**

Nome **EZIO**

Luogo di nascita **THIENE**

Provincia **VI**

Data di nascita **14/04/1964**

TESSERA EUROPEA DI ASSICURAZIONE MALATTIA

SARTORE

EZIO **14/04/1964**

SRTZEI64D14L157Y **SSN-MIN SALUTE - 500001**

80380000502334640616 **12/04/2016**

COMUNE DI TORREBELVICINO

PROVINCIA DI VICENZA

OGGETTO:

**“Richiesta di inserimento di interventi da realizzare nel
periodo di validità del Piano degli Interventi”**

COMMITTENTE:

ZANROSSO DARIO ALDO

IL TECNICO:

GEOM. SPILLARE MATTEO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N°1



FOTO N°2



FOTO N°3



FOTO N°4



FOTO N°5



FOTO N°6



FOTO N°7



FOTO N°8

Comune di TORREBELVICINO - Provincia di Vicenza

Piano degli Interventi - Anno 2014

A.T.O. 4

Edificio n. 7

Estratto Ortofoto AGEA 2012, scala 1:5.000



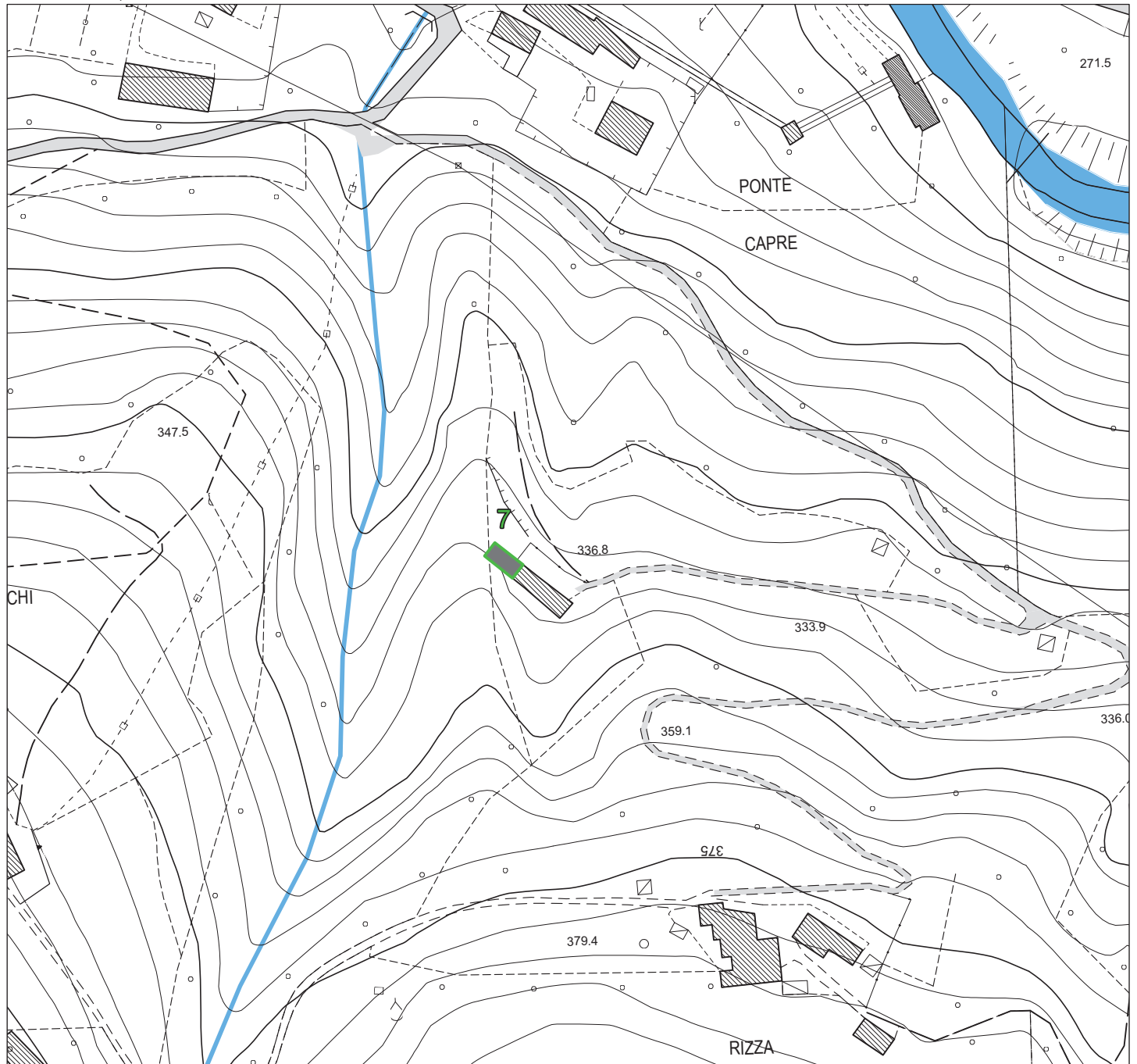
Proprietà

Diciannove s.r.l.

Indicazioni e prescrizioni

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenziale del corpo di fabbrica individuato, nella scheda che segue, come "struttura n. 2".

PLANIMETRIA, scala 1:2.000

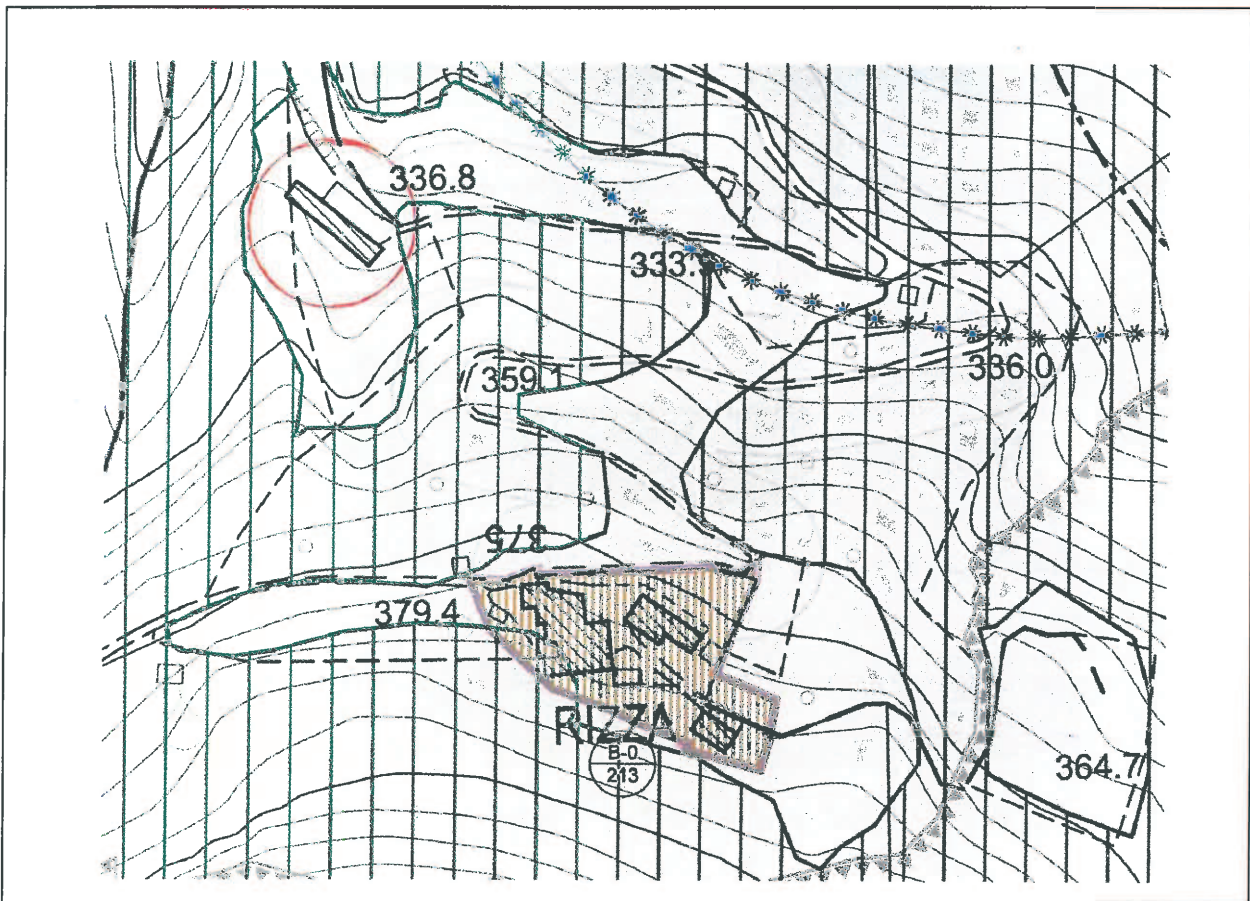


INTEGRAZIONE ALLA DOMANDA PRESENTATA IN DATA 25.11.3013 RELATIVA AL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI FABBRICATO NON PIU' FUNZIONALE ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

Il volume destinato ad annesso rustico non è più funzionale alla conduzione del fondo in quanto la proprietà non esercita l'attività agricola come attività primaria (VEDI ALLEGATA RELAZIONE TECNICO-AGRONOMICA a firma della dott. for. Elisabetta Tescari) pertanto si richiede il cambio di destinazione d'uso

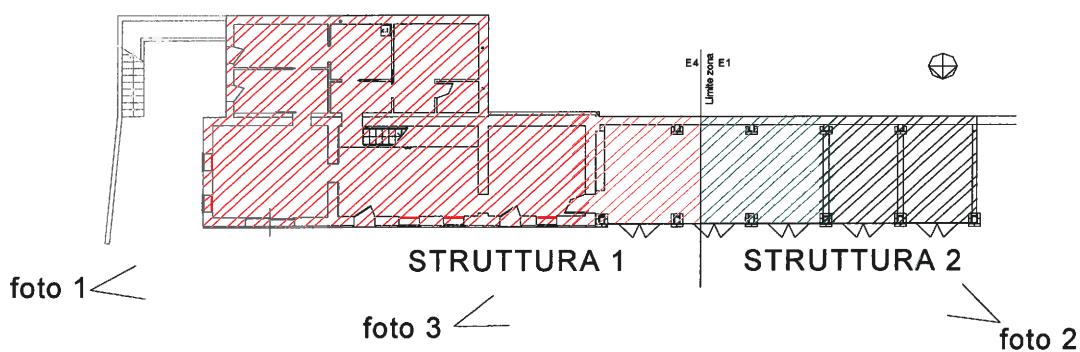
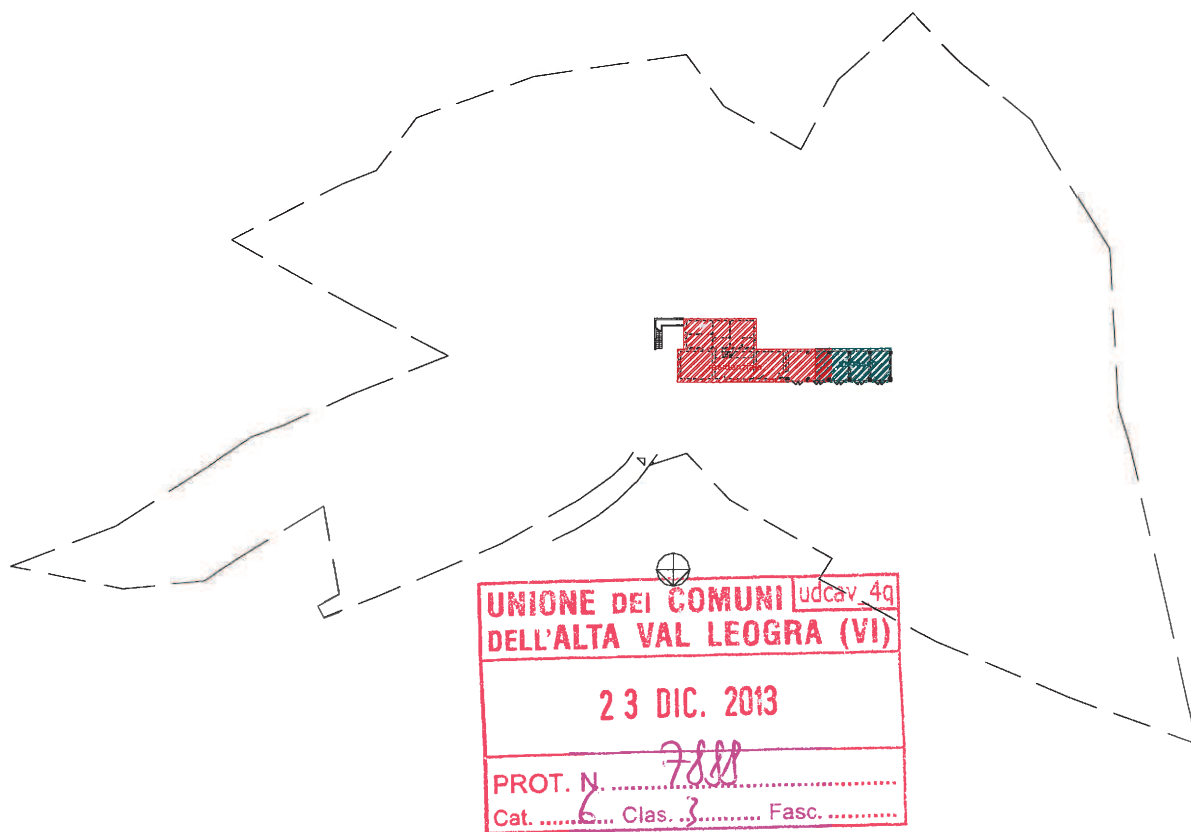
UNIONE DEI COMUNI <small>udcav 4q</small> DELL'ALTA VAL LEOGRA (VI)
23 DIC. 2013
PROT. N. <u>7888</u>
Cat. <u>6</u> Clas. <u>3</u> Fasc.

Gianna Risi per conto di Diciannove s.r.l.



Estratto P.I.

Fabbricati attuali: Nel lotto insiste un unico edificio parte residenziale parte agricolo
Il lotto è già servito pertanto le opere di urbanizzazione esistenti non necessitano di integrazioni



Corpo di fabbrica	Destinazione attuale	Superficie al lordo della muratura mq	Z.T.O	Superficie oggetto di richiesta di cambio d'uso
Struttura n. 1	abitazione	297,95	agricola	0
Struttura n. 2	Annesso rustico	63,42	agricola	63,42
TOTALE STRUTTURE ESISTENTI		361,37		

Foto del corpo di fabbrica (struttura 2) oggetto di richiesta di cambio di destinazione d'uso



ALLEGATI:

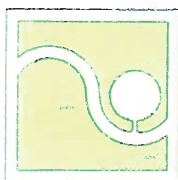
RELAZIONE TECNICO-AGRONOMICA a firma della dott. for. Elisabetta Tescari

A/1, A/2 Progetto autorizzato con Concessione Edilizia n. 35 del 18.06.2001 e successive varianti:
piante e prospetti in scala 1:200 con evidenziate le destinazioni d'uso dei locali

A/3 Progetto autorizzato con Permesso di Costruire pratica PC/008/2012 e successiva variante:
piante e prospetti in scala 1:200 con evidenziate le destinazioni d'uso dei locali

A/4 Stato Attuale: calcolo dei volumi

P/1 Progetto di cambio di destinazione d'uso: calcolo dei volumi, piante e prospetti in scala 1:200 ;
l'attuale annesso rustico divenendo residenziale ospiterà uno spazio soggiorno, una camera ospiti
ed uno studio.



DOTT. FOR. ELISABETTA TESCARI

■ PROGETTAZIONE VERDE ■ ARREDO URBANO ■ RECUPERO AMBIENTALE

PROVINCIA DI VICENZA

COMUNE DI TORREBELVICINO

av. 4g
DELL'ALTA VAL LEONGRA (VI)
23 DIC. 2013
PROT. N. 7888
Cat. Clas. Fasc.

RELAZIONE
TECNICO-AGRONOMICA

SCHEDATURA DELLE STRUTTURE AGRICOLE
PRODUTTIVE
NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO
(Piano degli Interventi L.R. 11/04)

RICHIEDENTE
Sig Gianna Risi
Diciannove s.r.l.
Tezze di Rizza
Torrebelvicino (VI)



AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI TORREBELVICINO

Alla Sig.ra Gianna Risi

Tezze di Rizza

Torrebelvicino (Vi)

OGGETTO: relazione tecnico-agronomica allegata alla richiesta per il recupero degli annessi rustici dismessi e/o non più funzionali alla conduzione del fondo (Piano degli Interventi).

Premessa

La sottoscritta Dott.ssa Forestale Elisabetta Tescari con studio professionale in Via Roma, 69 a Torri di Quartesolo, (Vicenza) è stata incaricata dalla Sig.ra Gianna Risi per conto della Diciannove S.r.l., a redigere la seguente relazione agronomica sull'assetto fondiario dell'azienda agricola condotta direttamente dalla titolare; tale relazione è finalizzata alla richiesta di variazione d'uso degli annessi rustici dismessi e/o non più funzionali alla conduzione del fondo, per destinarli ad usi residenziali .

RELAZIONE

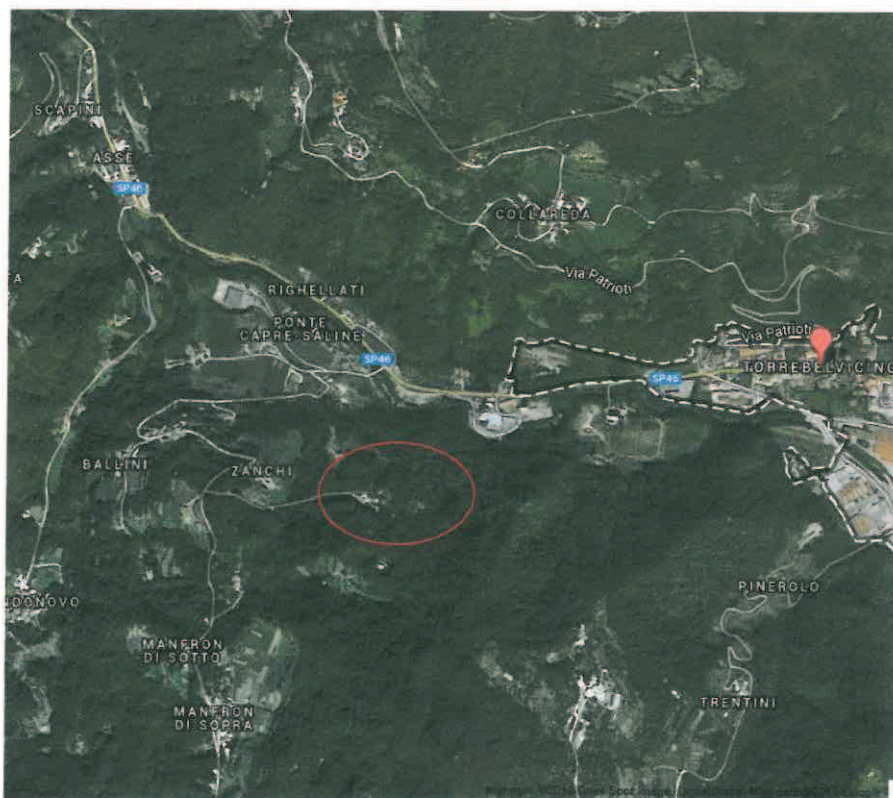
Il fondo rustico in esame è costituito da un unico corpo fondiario a configurazione irregolare in Comune di Torrebelvicino della superficie totale di Ha 1.04.42.

La proprietà fondiaria afferente alla Diciannove srl, è censita al Catasto Terreni:

Comune di Torrebelvicino:

- Foglio 11° mapp. 497 per la superficie di 0.51.30 ettari
- Foglio 11° mapp. 724 per la superficie di 0.16.94 ettari
- Foglio 11° mapp. 153, per la superficie di 0.05.68 ettari
- Foglio 11° mapp. 725, per la superficie di 0.13.00 ettari
- Foglio 11° mapp. 173, per la superficie di 0.07.55 ettari
- Foglio 11° mapp. 175, per la superficie di 0.04.00 ettari
- Foglio 11° mapp. 494, per la superficie di 0.05.95 ettari

per un totale complessivo di 01.04.42 ettari.



Inquadramento con estratto foto zenitale

Il fondo agricolo è a configurazione sub-regolare. I terreni inseriti in un ambito collinare sono caratterizzati in parte da un andamento pianeggiante (con pendenze inferiori al 5% e una normale regimazione delle acque meteoriche) e in parte caratterizzate da andamento clivometrico più accentuato, ma che consente comunque normali interventi agronomici. Gli appezzamenti risultano privi di una precisa sistemazione idraulico agraria, ma derivano comunque da un contesto di sistemazione a terrazzamenti con muretti di sostegno tipica dei contesti agrari collinari e pedemontani.

Complessivamente la dislocazione di tutti gli appezzamenti risulta inscrivibile all'interno di un cerchio del diametro di 8 Km e buona risulta l'accessibilità con i comuni mezzi meccanici dalla strada comunale.

Il grado di fertilità del terreno del fondo rustico può comunque essere qualificato mediamente buono considerando la vegetazionalità delle colture presenti altrettanto buono il franco di coltivazione. Complessivamente l'ordinamento colturale del fondo , condotto in asciutto, è di tipo erbaceo e selvicolturale.

Produzione di fieno da prato stabile e legna da ardere da ceduo matricinato.

Dal punto di vista urbanistico le proprietà sono inserite nel P.I. come zona agricola.

A servizio del fondo sussiste nel mappale 154 del foglio 11° del comune di Torrebelvicino un fabbricato rurale, di mq 68,00 realizzato tempo addietro e utilizzato per la gestione e la manutenzione del fondo ad esso collegato.

Il manufatto edilizio oggi presente nel centro aziendale del Sig.ra Gianna Risi è il risultato dell'attività svolta fino a poco tempo fa dai precedenti proprietari (Ferretto e Collareda) produttori agricoli che hanno venduto parte dell'azienda

alla Diciannove srl attuale titolare.

L'annesso quindi risultava in origine funzionale ad una pertinenza aziendale in cui si praticava anche l'allevamento a fini ricreativi di equini (maneggio e presa a fido). L'annesso risultava finalizzato al ricovero di cavalli in box, allo stoccaggio di legna da ardere e di fieno.

L'attuale proprietaria ha occupazione nel settore extra-agricolo e pertanto l'azienda non ha più finalità produttive. Le normali pratiche agronomiche di gestione ordinaria vengono affidate a terzisti che operano nel taglio del fieno con prelievo ed utilizzo del prodotto per cessione del proprietario. Stessa scelta riguarda la gestione delle superfici a bosco all'interno della proprietà. Una piccola quantità rimane al titolare per l'autoconsumo.

A tal fine si puntualizza che la Sig.ra Gianna Risi :

- non è intestatario di partita IVA agricola;
- non ha iscritta nessuna attività presso la Camera di Commercio;
- non è beneficiario di contributi PAC;
- non è beneficiario di indennità compensativa di nessun genere.

La titolare per altri impegni ha quindi deciso un ridimensionamento dell'attività produttiva dell'azienda agricola prevedendo nell'imminente futuro di:

- **limitare, per scarsa disponibilità di tempo, l'impegno e il lavoro profuso alla gestione aziendale ordinaria,**
- **provvedere esclusivamente alla manutenzione e conservazione dei terreni aziendali al fine di preservarne la vocazione agricola e l'identità paesaggistica.**

L'annesso rustico presente in azienda ha una superficie coperta di 68,00 mq (vedasi tavole allegate alla richiesta), di cui si intende modificare l'attuale destinazione, al fine di recuperare il volume a fini residenziali.

Vista la situazione in prospettiva, si evidenzia che effettivamente l'annesso rustico esistente è in parte sproporzionato, sovrabbondante e sotto-utilizzato e non più complessivamente funzionale all'assetto agricolo dell'immediato futuro. Si ritiene pertanto che la richiesta di variazione della destinazione d'uso dell'intero fabbricato rurale, sia giustificabile.

Dall'analisi della proprietà fondiaria del Sig.ra Gianna Risi risulta quindi che:

- il fabbricato oggetto della presente richiesta costituisce un unico aggregato edilizio che può esser meglio razionalizzato,
- non vi è nuova occupazione di area agricola poichè trattasi di cambio di destinazione d'uso e recupero di fabbricato rurale già presente in azienda, da destinarsi a residenza.
- per le esigenze dell'azienda agricola non sono necessari annessi rustici.

Vicenza 15.11.2013

Dott. For. Elisabetta Tescari

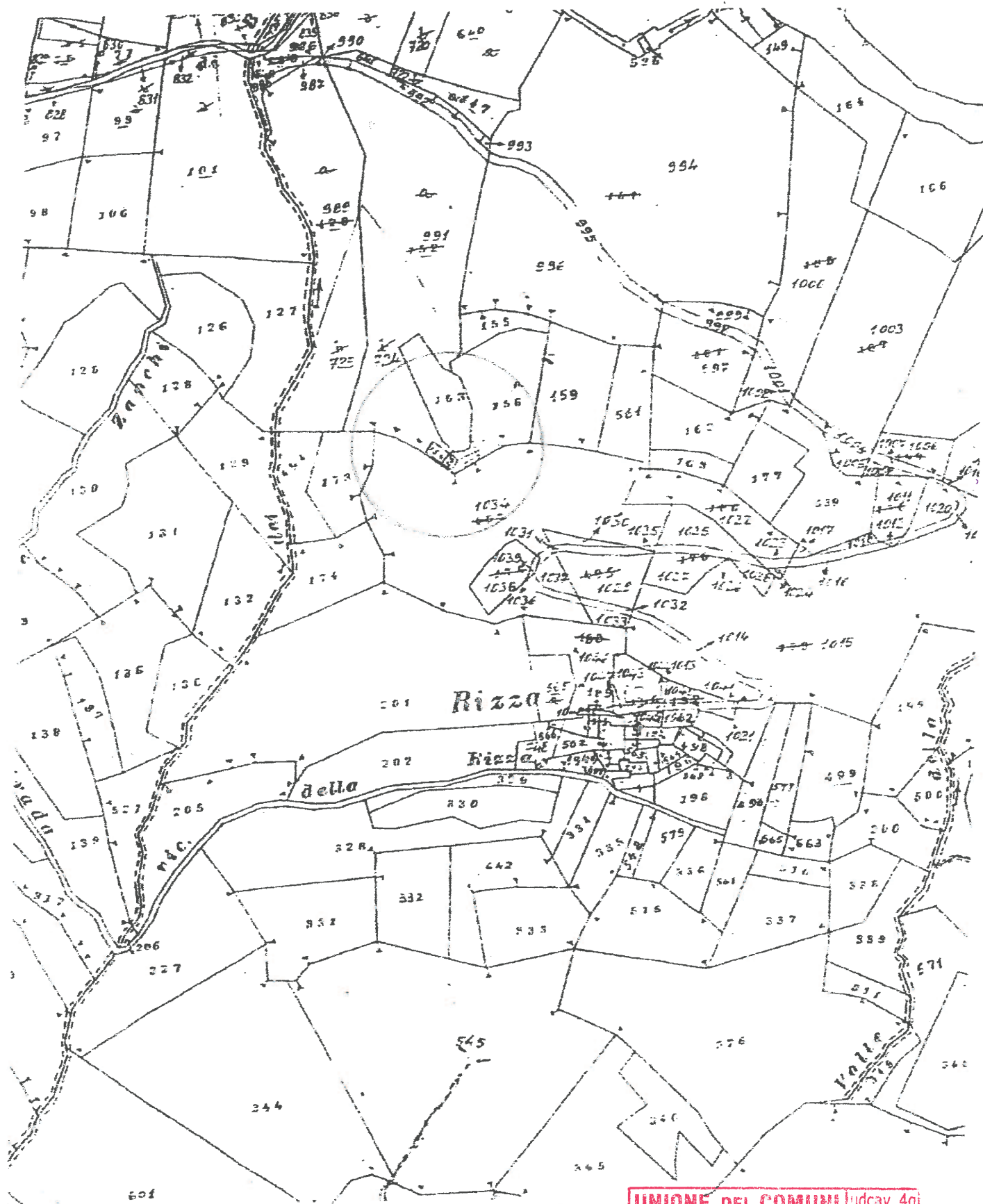


ALLEGATI:

- Corografia IGM F 36 II SO 1:25000
- Estratto di mappa 1:2000
- Estratto PI inquadramento Dest. Urb.
- Scheda Stato di Fatto Autorizzato

23 DIC. 2013





C.C. di Torrebelvicino
 Sez. U, Foglio 11
 Scala 1:2.000

UNIONE DEI COMUNI Judcav. 4q
 DELL'ALTA VAL LEOGRA (VI)

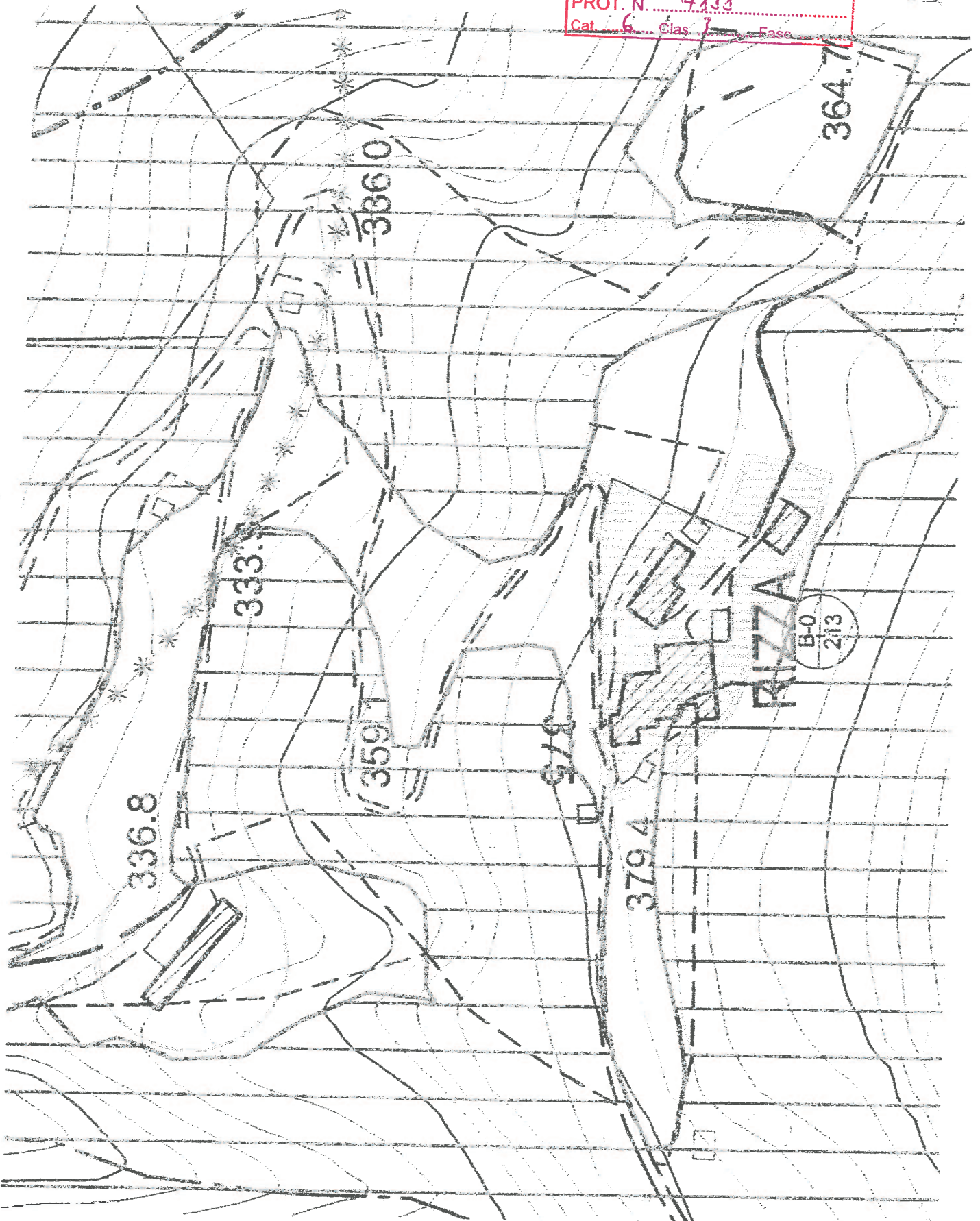
23 DIC. 2013

PROT. N. 7889
 Cat. 6 Clas. 3 Fasc.

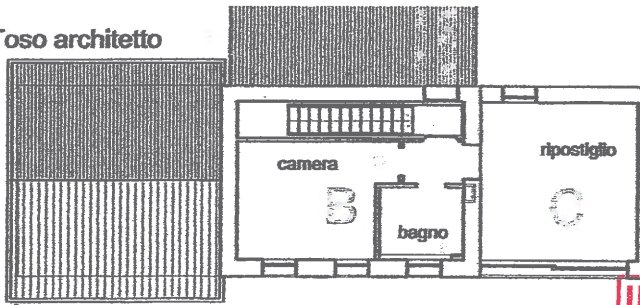
UNIONE DEI COMUNI |udcav_4g|
DELL'ALTA VAL LEOGRA (VI)

23 DIC. 2013

PROT. N. 7188
Cat. 6 Clas. 7 Fase



Piano secondo



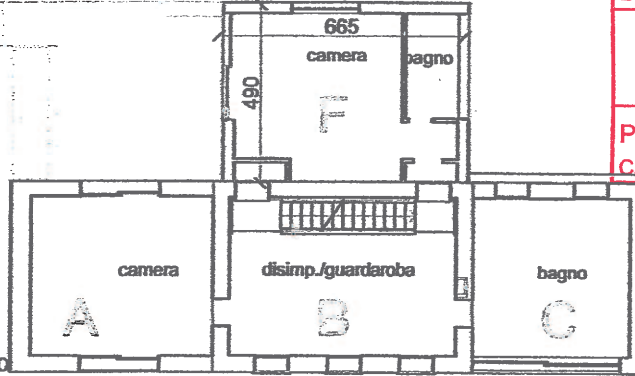
UNIONE DEI COMUNI
DELL'ALTA VAL LEUGRA (VI)

23 DIC. 2013

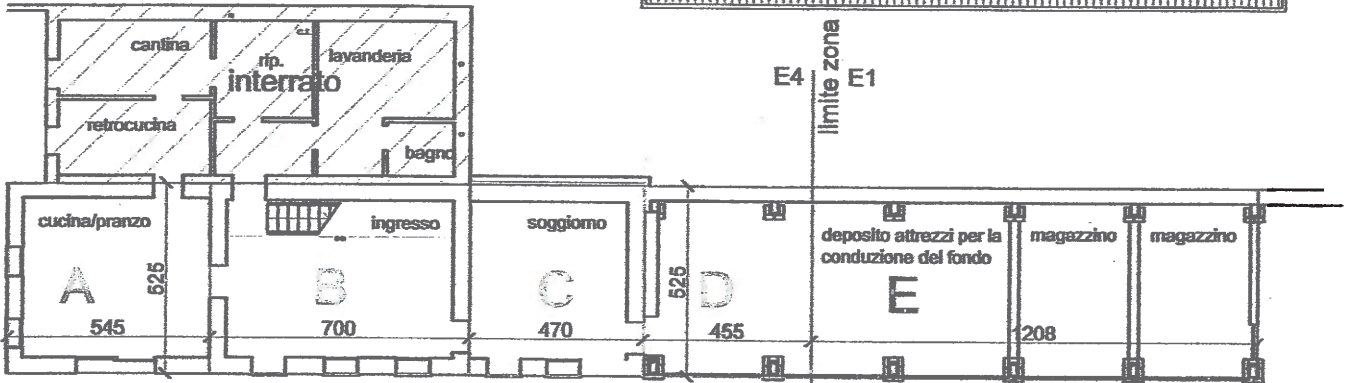
PROT. N. 7888

Ca.

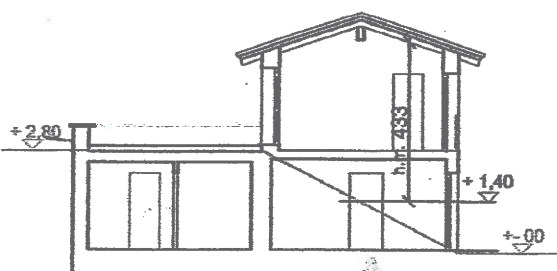
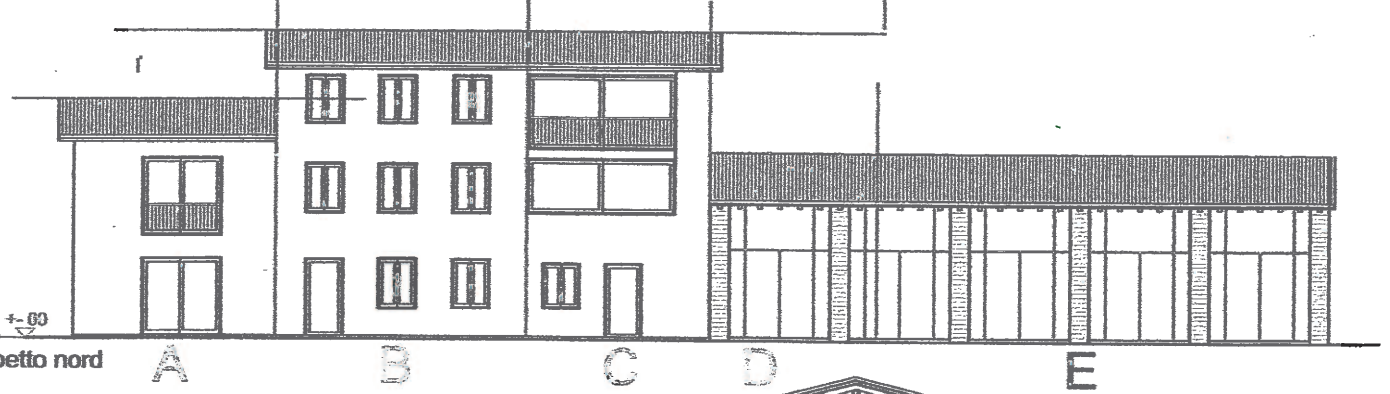
Piano primo



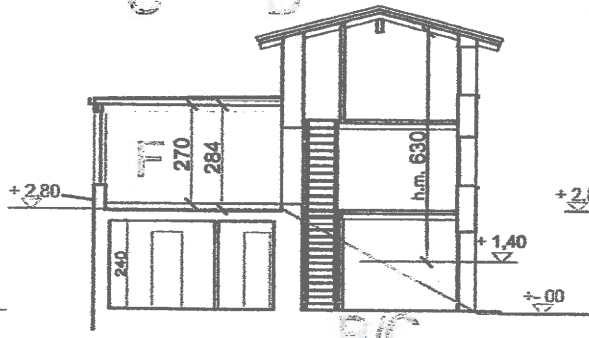
Piano terra



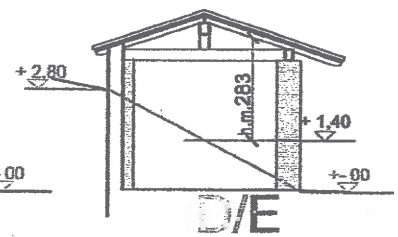
Prospetto nord



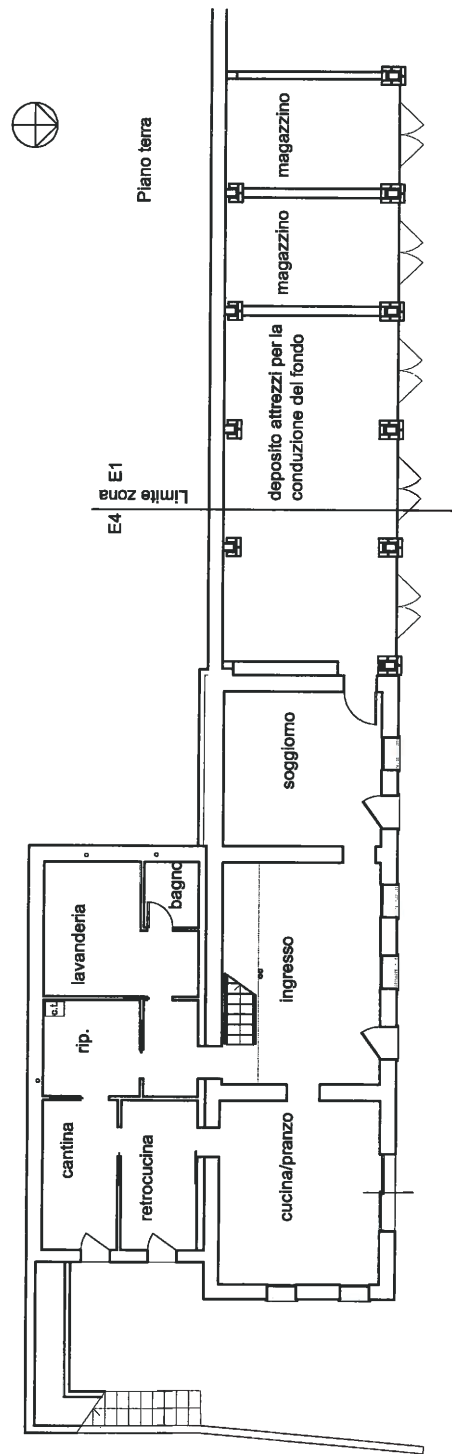
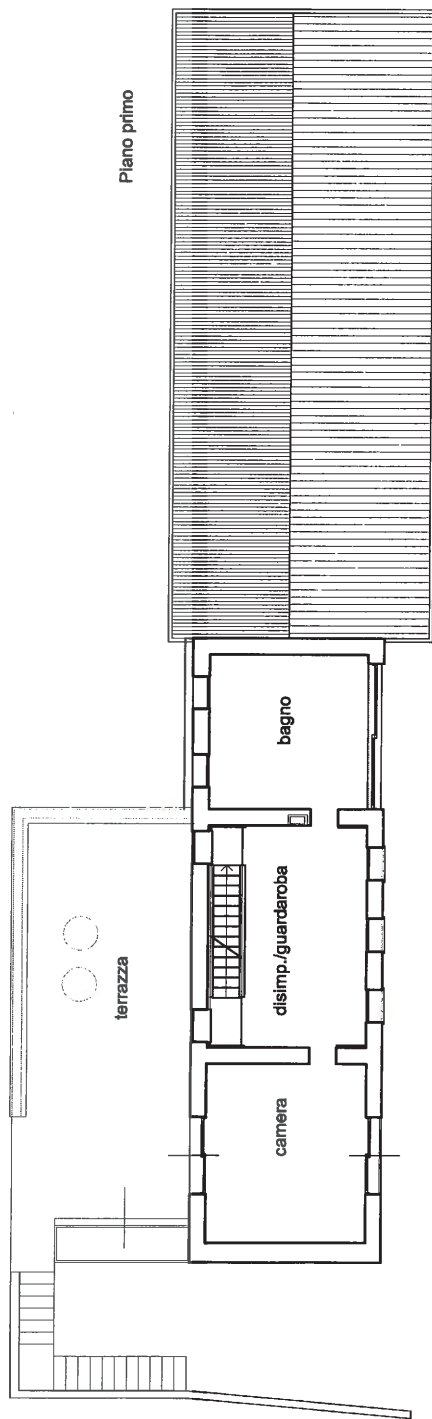
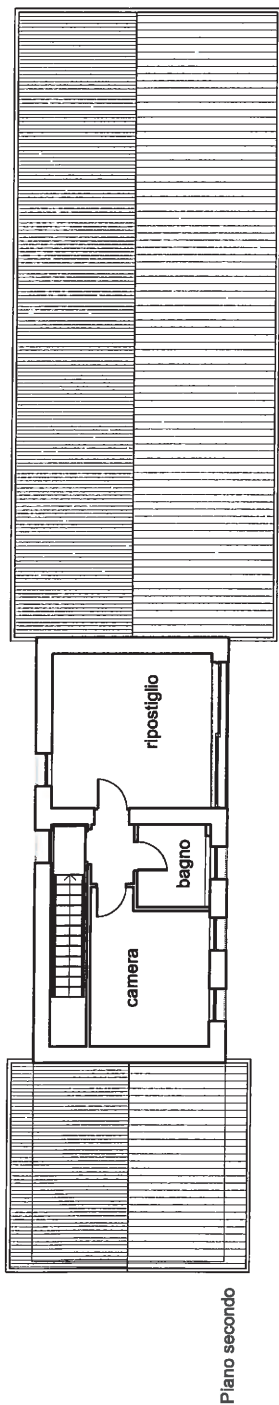
	sup.	h.m	Vol.
A	28,60	4,33	123,83
B	36,75	6,30	231,52
C	24,68	6,30	155,48
D	23,88	2,83	67,58
F	32,58	2,84	92,60
Totale volume abitativo			671,01 mc



	sup.	h.m	Vol.
E	63,42	2,83	179,47
Volume annesso rustico			179,47 mc



ALLEGATO A/4
STATO ATTUALE
AUTORIZZATO
VOLUMI E DESTINAZIONI D'USO
scala 1:200
novembre 2013



UNIONE DEI COMUNI ud cav_4q
DELL'ALTA VAL LEONGRA (VI)

23 DIC. 2013

PROT. N. 7.888
Cat. 6 Clas. 3 Fasc.

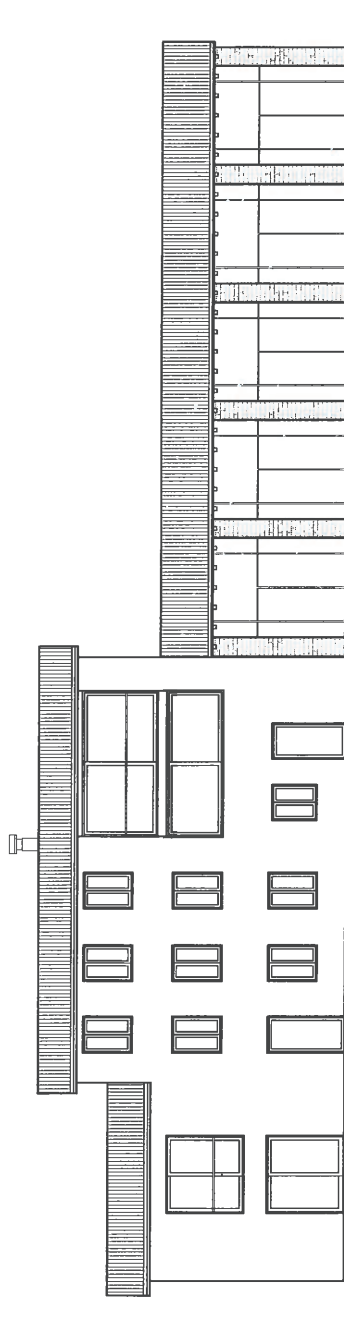
Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

Sezione A/a
ARCHITETTO
LILIANA
DAL TOSO
n° 748

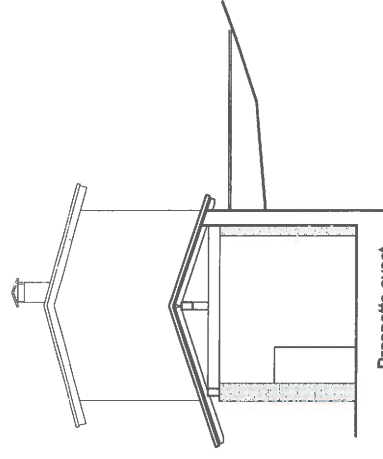
ALLEGATO A/1

Comune di Torrebelvicino (VI)
PROGETTO AUTORIZZATO
C.E. n.c. 35 del 18.06 2001
e succ. varianti

committente: Diciannove srl
progettista: dott.arch. Liliana Dal Toso
PIANTE scala 1:200
SETTEMBRE 2004



Prospetto nord



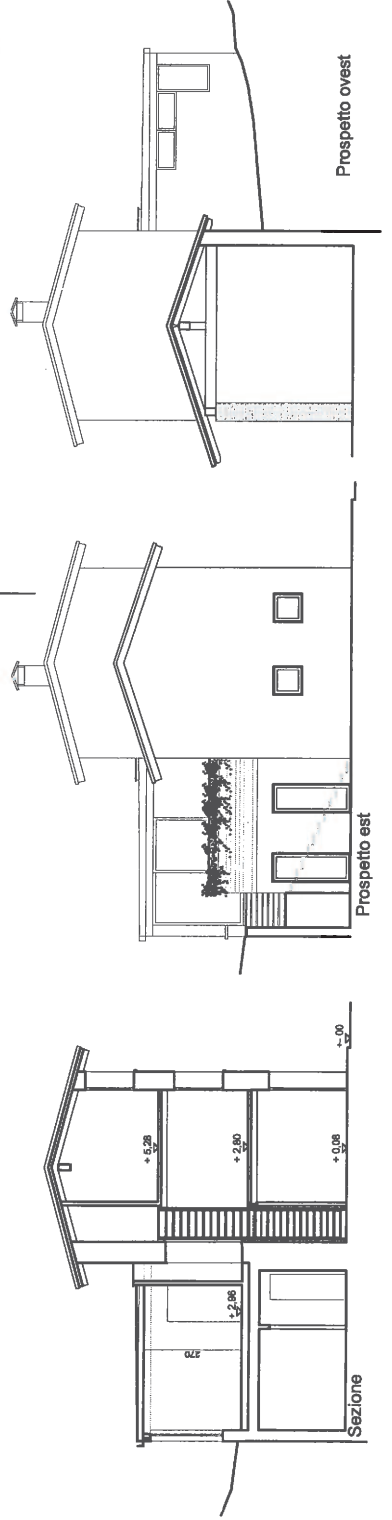
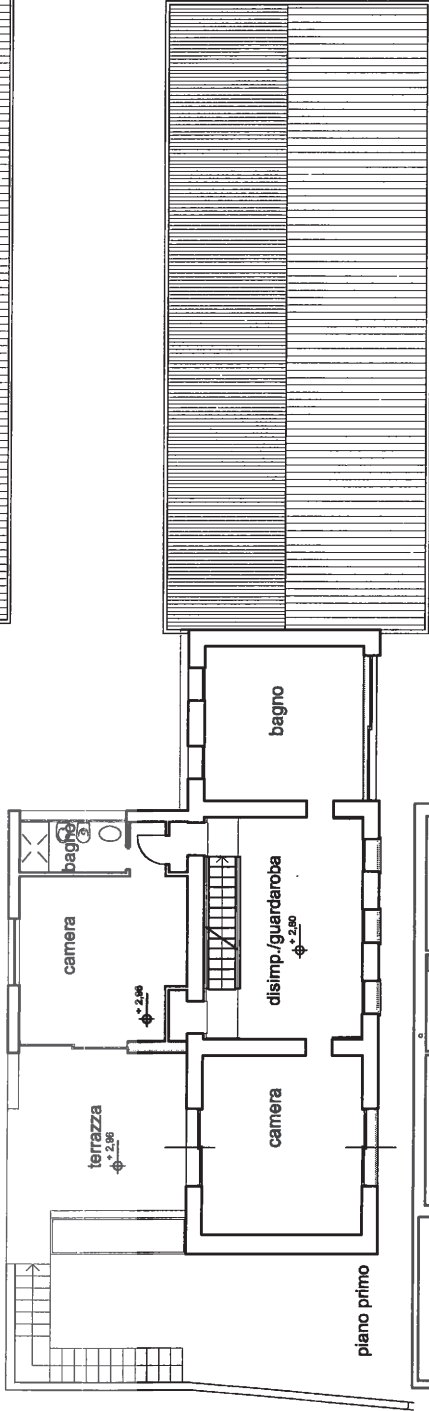
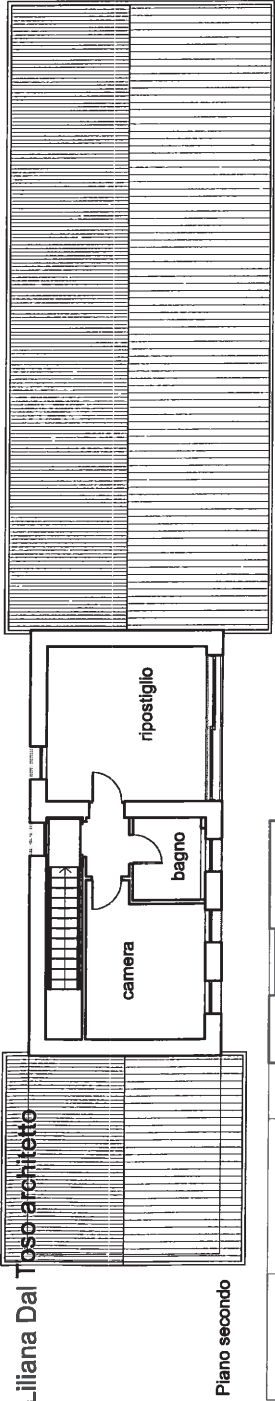
Prospetto ovest

UNIONE DEI COMUNI [idcav_4q] DELL'ALTA VAL LEogra (VI)
23 DIC. 2013
PROT. N. Cat. 6 Clas. Fasc.



ALLEGATO A/2
Comune di Torrebvicino (VI)
PROGETTO AUTORIZZATO
C.E. n.c. 35 del 18.06 2001
e succ. varianti

committente: Diciannove srl
progettista: dott.arch. Liliana Dal Toso
PROSPETTI NORD E OVEST scala 1:200
SETTEMBRE 2004

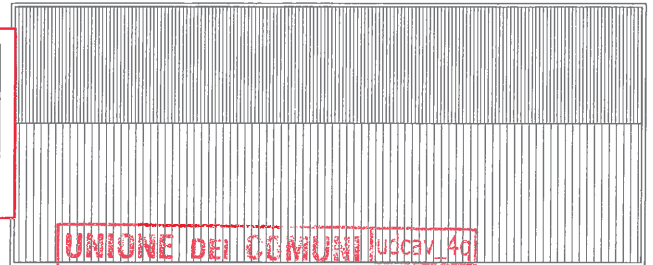
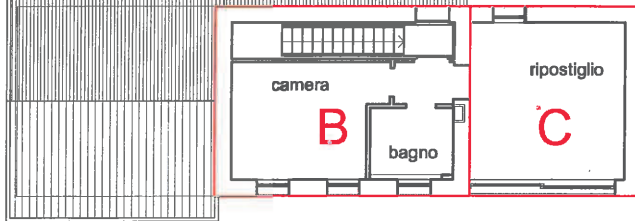


UNIONE DEI COMUNI ^{ludcav_4q}
 DELL'ALTA VAL LEogra (VI)
 23 DIC. 2013
 PROT. N. 7881
 Cat. 3 Clas. 3 Fasc.

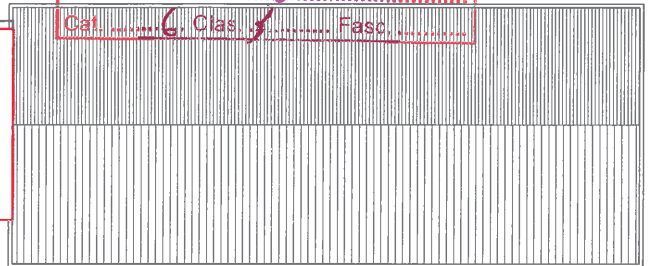
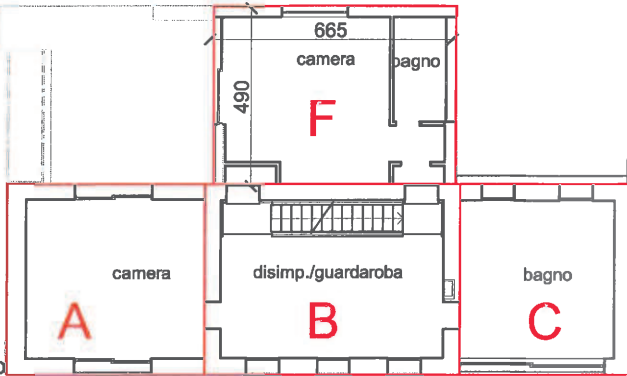
Ordine degli Architetti
 Pianificatori, Paesaggisti e
 Conservatori Provincia di Vicenza
ARCHITETTO
LILIANA DAL TOSO
 n° 748

ALLEGATO A.3
 Comune di Torrebevicino (VI)
 PROGETTO AUTORIZZATO
 Variante al Progetto PC/008/2012
 committente: Diciannove srl
 progettista: dott.arch. Liliana Dal Toso
 PIANTE E PROSPETTI scala 1:200
 GIUGNO 2012

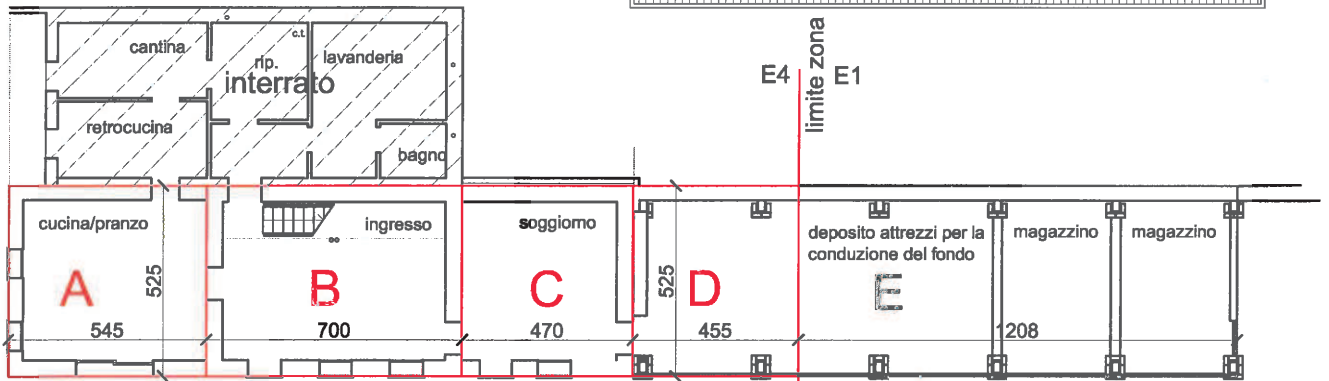
Piano secondo



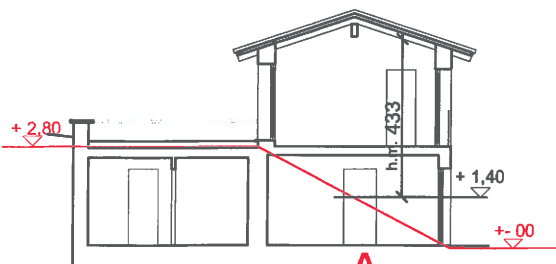
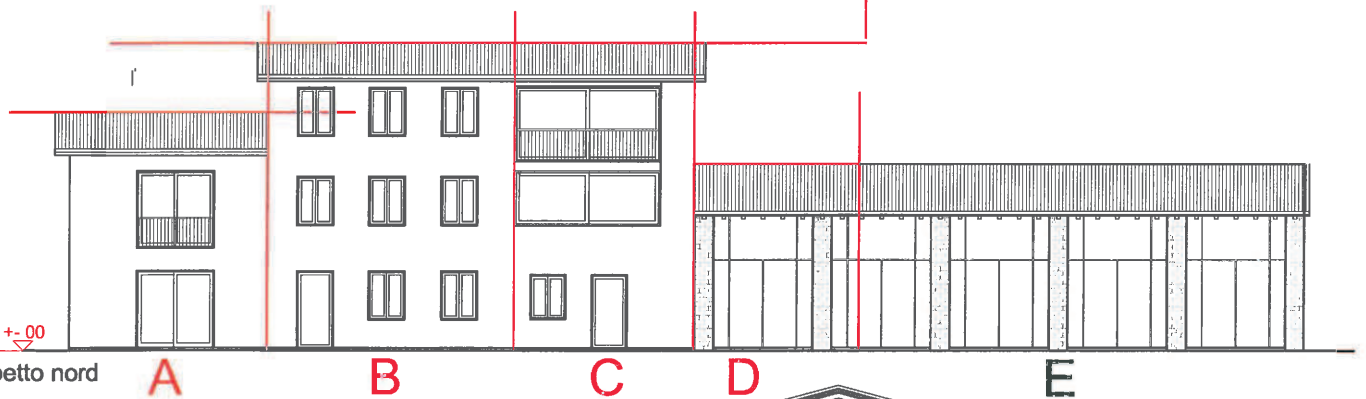
Piano primo



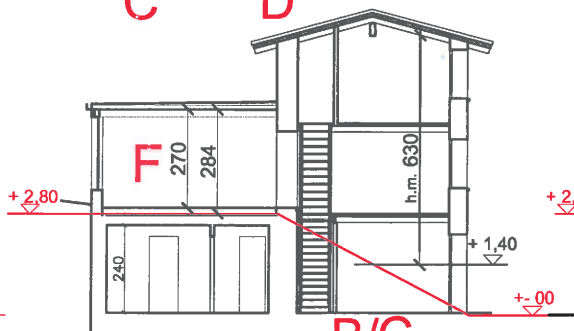
Piano terra



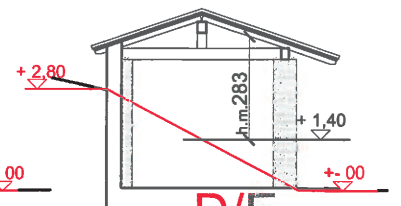
Prospetto nord



A



B/C



D/E

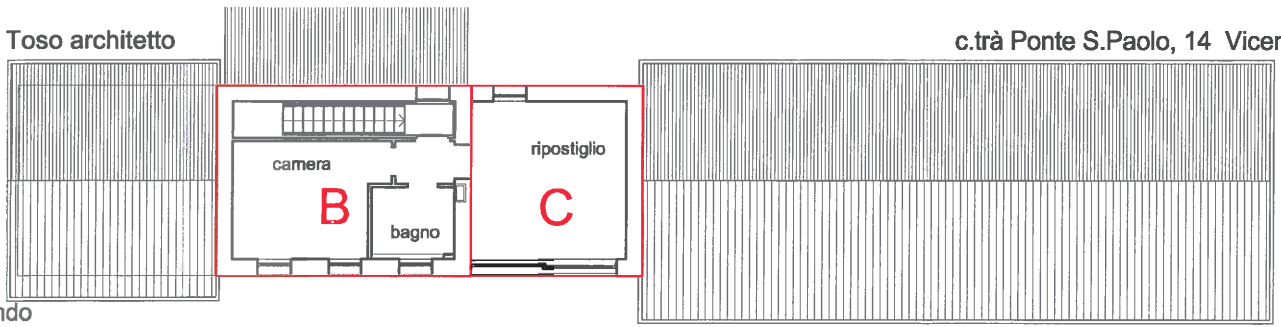
	sup.	h.m	Vol.
A	28,60	4,33	123,83
B	36,75	6,30	231,52
C	24,68	6,30	155,48
D	23,88	2,83	67,58
F	32,58	2,84	92,60
Totale volume abitativo			671,01 mc

	sup.	h.m	Vol.
E	63,42	2,83	179,47
Volume annesso rustico			179,47 mc

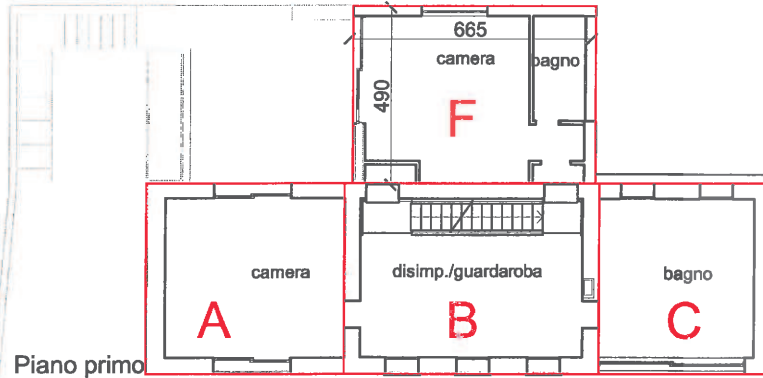
ALLEGATO A/4
STATO ATTUALE
AUTORIZZATO
VOLUMI E DESTINAZIONI D'USO
 scala 1:200
 novembre 2013

Edificio in Tezze di Rizza, 2
 Torrebelvicino, Schio (VI)

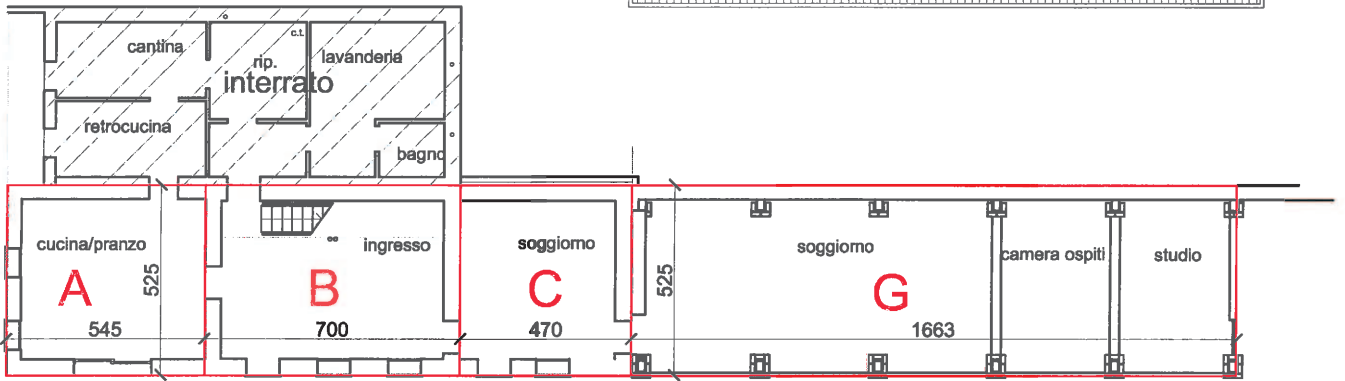
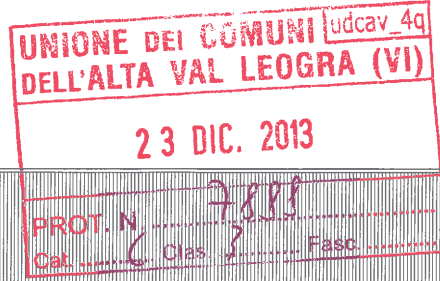
Ordine degli Architetti
 Pianificatori, Paesaggisti e
 Conservatori Provincia di Vicenza
LILIANA DAL TOSO
 n° 748



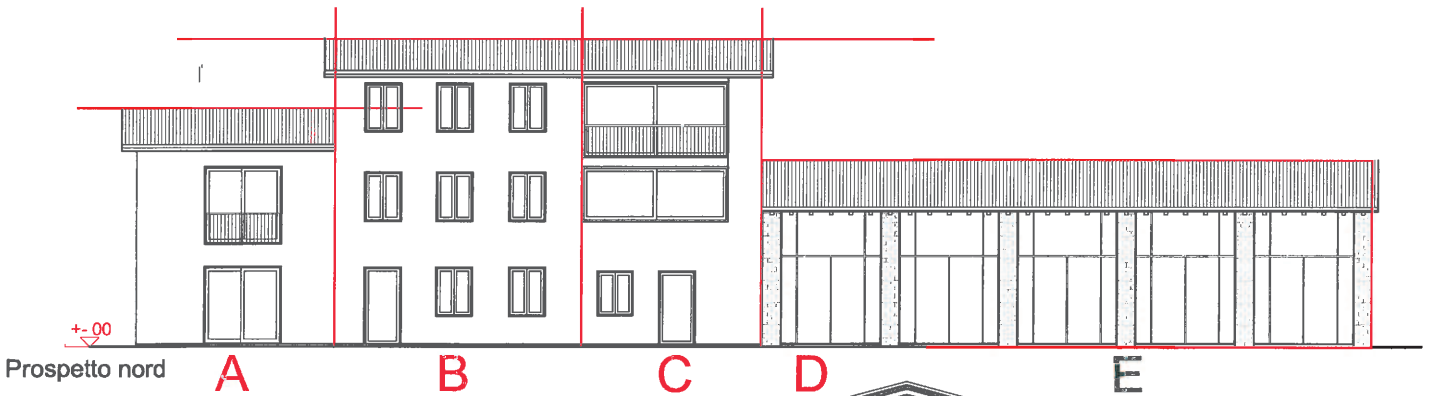
Piano secondo



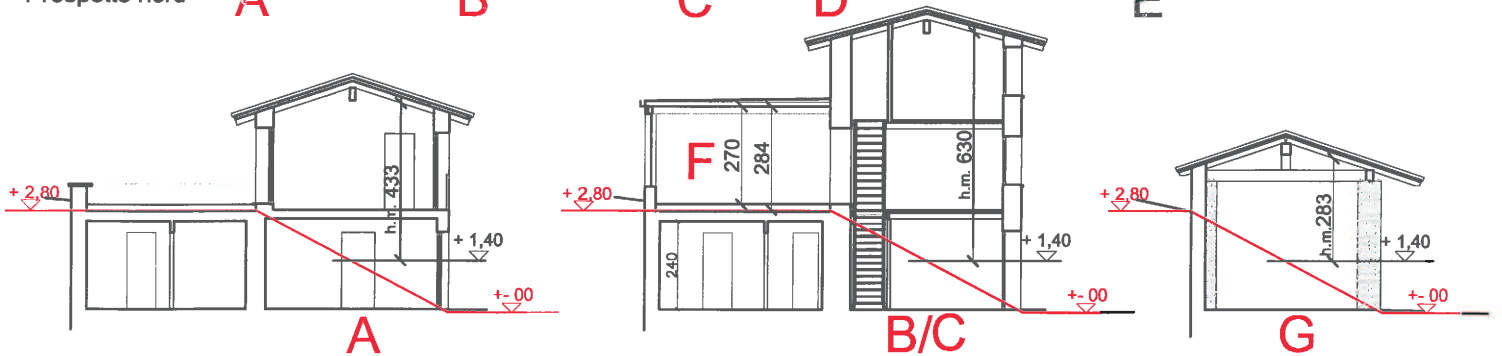
Piano primo



Piano terra



Prospetto nord



A	28,60	4,33	123,83
B	36,75	6,30	231,52
C	24,68	6,30	155,48
F	32,58	2,84	92,60
G	87,30	2,83	247,05

Totale volume abitativo 850,48 mc

ALLEGATO P/1
PROGETTO

VOLUMI E DESTINAZIONI D'USO

scala 1:200

novembre 2013

Edificio in Tezze di Rizza, 2
Torrebelvicino, Schio (VI)



A.T.O. 4

Edificio n. 8

Estratto Ortofoto AGEA 2012, scala 1:5.000



Proprietà

Roso Jole.

Indicazioni e prescrizioni

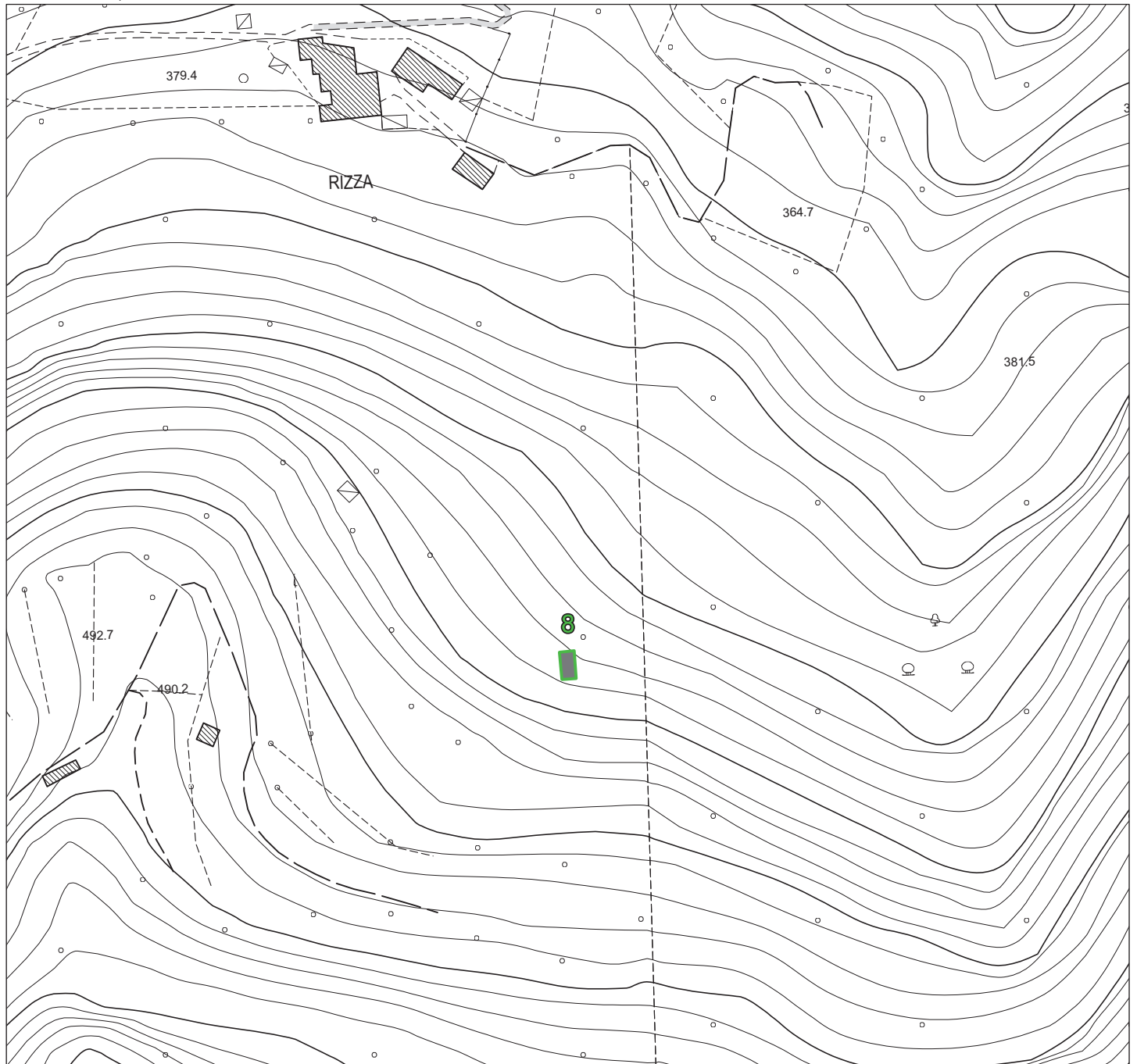
E' ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenziale.

L'indagine geologica e geotecnica dovrà essere redatta in conformità al D.M. 14.01.2008; in considerazione della presenza di un'indicazione di frana storica negli strumenti urbanistici sovraordinati (P.T.C.P. e P.A.I.), che porta a definire tale zona come "area franosa" in senso lato, tale indagine dovrà approfondire la tematica relativa all'eventuale presenza di dissesti in un intorno significativo dell'intervento.

L'indagine geologica dovrà quindi contenere valutazioni relative alla stabilità globale dell'intervento (ex D.M. 14.01.2008, Cap. 6, punto 6.4.2.1) ed alla stabilità degli scavi in fase realizzativa.

La relazione geologica e geotecnica dovrà poi contenere prescrizioni tecniche ed operative relativamente ai punti di cui sopra ed alla regimazione delle acque meteoriche, che non dovranno creare situazioni di dissesto potenziale; tali prescrizioni dovranno essere recepite nelle tavole progettuali.

PLANIMETRIA, scala 1:2.000



REGIONE DEL VENETO

PROVINCIA DI VICENZA

COMUNE DI TORREBELVICINO

**RELAZIONE AGRONOMICA PER IL
MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DI
UN ANNESSO RUSTICO**

Committente: ROSO JOLE

SCHIO, 27 gennaio 2009



RELAZIONE TECNICA

1. Premessa

La Sig.ra ROSO JOLE ha chiesto allo scrivente la predisposizione di una Relazione Agronomica al fine di valutare la connessione funzionale di un annesso rustico alle esigenze del fondo in proprietà, situato in Comune di Torrebelvicino.

E' stata quindi redatta la presente valutazione che riporta una scheda stazionale dell'area, l'ordinamento colturale e produttivo attuale e passato, l'identificazione catastale e cartografica, la classificazione delle aree come da PRG vigente; per quanto riguarda i riferimenti urbanistici e gli interventi previsti nell'area i dati di riferimento sono ricavati dal Progetto per il "Cambio d'uso da rurale a residenziale di un annesso rustico ai sensi dell'art. 1 comma 1/g LR n. 18/2006 e adeguamento opere esterne", redatto dallo Studio Tecnico Geom. Carlo Ruzzon di Torrebelvicino in data 22.09.2008.

2. Scheda tecnica relativa all'area in esame

Località: Via Rizza, in Comune di Torrebelvicino (VI)

Inquadramento topografico: IGM 1:25.000 F. 36 II S.O. - RECOARO TERME

Carta Tecnica Regionale: Elemento 102083

Estremi catastali delle superfici in esame:

C.C.	Foglio	Mappali
Torrebelvicino	11	351, 1163 (ex 352)

Caratteri stazionali:

a) GIACITURA

- altitudine: 450 m slm;
- esposizione: Nord, Nord-Est;
- posizione: pendio;
- pendenza: inclinato, a tratti accidentato;

b) SUOLO

- substrato geologico: Basamento cristallino (lardaro), Falde detritiche rimaneggiate derivanti dai Calcari del M. Sengio;
- tipo di suolo: ranker-rendzina e suoli bruni;

c) CLIMA

- piovosità: 1.500 mm/anno, regime udometrico equinoziale;

d) VEGETAZIONE

- vegetazione presente: aree ex agricole, in parte terrazzate, con vegetazione forestale in fase di affermazione (neoformazioni);

e) ORDINAMENTO VEGETAZIONALE SECONDO PAVARI: Castanetum

f) INQUADRAMENTO SEC. TIPOLOGIE FORESTALI REGIONE VENETO: Aceri-Frassineto

f) ALTRE OSSERVAZIONI

- viabilità di accesso: sufficiente per realizzazione di recente viabilità poderale.

3. Breve descrizione del fondo

La proprietà in oggetto deriva dall'Atto di Divisione autenticato dal Notaio U. Ferrigato di Schio in data 07.06.1983, nel quale l'originaria proprietà in comunione veniva suddivisa in n. 5 assegni di ugual valore; la Sig.ra Roso Jole entrava quindi in pieno possesso dei mappali n. 352, costituito da un terreno di are 00.96 compresa una costruzione

pericolante costituita da fienile, stalla e piccolo locale, e n. 351, costituito da un terreno inclinato di are 60.74 originariamente a coltura prativa, mentre manteneva per piccola quota parte la proprietà del mappale n. 750, terreno prativo di are 00.80 situato nei pressi della C.da Rizza.

4. Ordinamento colturale del fondo

Trattasi di superfici agricole catalogate a livello catastale come prato di classe 3 (mapp. 750) e 4 (mapp. 351); le passate colture presenti nella proprietà, data anche l'esposizione e la pendenza dei versanti, erano indirizzate al prato stabile con produzione di foraggio atto a mantenere il tradizionale ordinamento lattiero-caseario, nell'ottica di una economia in prevalenza di sussistenza ampiamente diffusa fino ad un recente passato nell'intera vallata; nella costruzione presente nel fondo, giunta alla Sig.ra Roso Jole come edificio pericolante, trovava spazio un fienile, una piccola stalla e un piccolo locale per la conservazione o prima lavorazione del latte.

Con la generalizzata crisi del settore primario nelle aree collinari e montane, le cosiddette "terre marginali" così ampiamente diffuse anche in zona, e il successivo abbandono colturale delle superfici, le aree in oggetto sono state progressivamente riconquistate dalla originaria coltura boschiva, in parte favorita mediante rimboschimento artificiale.

Attualmente quindi il fondo è quasi esclusivamente ricoperto da coltura forestale, catalogabile secondo le Tipologie Forestali della Regione Veneto come Aceri-Frassineto di neoformazione su ex coltivi.

Non è presente alcuna forma di allevamento zootecnico.

5. Viabilità poderale

All'interno della proprietà erano originariamente presenti percorsi adatti al solo transito a piedi di persone ed animali, a partire dalla viabilità poderale della sottostante C.da Rizza; nell'anno 2001 è stata costruita una viabilità di tipo silvo-pastorale, a fondo naturale con rivestimento nei tornanti, per consentire l'accesso e la possibilità di intervenire con criteri economicamente sostenibili per il recupero del fabbricato; al momento quindi l'accessibilità operativa del fondo può considerarsi sufficiente.

6. Fabbricati presenti

Nel fondo in proprietà risulta presente il solo fabbricato oggetto di valutazione, che nella fase iniziale di recupero è stato demolito e ricostruito a causa di crollo della struttura; il Progetto di "Restauro statico e modifiche al fabbricato ad uso legnaia-deposito attrezzi" del 21.07.2004 è stato autorizzato con Permesso di Costruire n. PC/55/2004, mentre il Certificato di Agibilità porta la data del 01.12.2005, prot. n. 16127, AG/43/2005; l'edificio è stato regolarmente accatastato in data 05.10.2005 come deposito di materiali ed attrezzi.

Per la dimensione e l'attuale ordinamento colturale del fondo l'edificio presente riveste una funzione produttiva del tutto residuale.

7. Macchinari e Attrezzature

All'interno della struttura esistente sono presenti in modo stagionale esclusivamente attrezzi manuali utilizzati per le colture boschive e per alcune colture orticole rivolte all'autoconsumo; il trasporto delle modeste quantità di legname prodotto viene effettuato

mediante utilizzo gratuito o nolo compensato in natura con mezzi agricoli di altri proprietari contermini.

8. Ordinamento tecnico e Redditività

L'attuale ordinamento tecnico-produttivo è rivolto alle colture boschive derivanti dalla coltivazione degli Aceri-Frassineti con governo a fustaia, attualmente in fase evolutiva molto variabile e ascrivibile alle giovani perticaie; la produttività non è al momento stimabile sia per la già ricordata variabilità evolutiva delle neoformazioni sia per la limitata superficie aziendale.

Per i motivi sopra elencati e con riferimento alla LR 11/2004, art. 50, comma 1°, lettera d, punto 1, la redditività attuale del fondo non è quindi esattamente precisabile, ma deve ritenersi in ogni caso economicamente trascurabile.

9. Situazione economico-aziendale

Il fondo è condotto in modo non regolare e del tutto estensivo dalla proprietaria, Sig.ra Roso Jole, la quale è casalinga e non risulta possedere partita Iva, iscrizione alla CCIAA, posizione INPS. Non risulta quindi presente alcuna attività di rilievo catalogabile come attività agricola aziendale.

10. Classificazione pianificatoria vigente

I terreni in oggetto sono catalogati dal vigente PRG di Torrebelficino come Zona Agricola E, Sottozona E1-Agricola di tutela ambientale. L'edificio in questione, pur essendo presente e censito nella Cartografia Catastale, non risulta rilevabile nella C.T.R e nelle ortofoto, probabilmente perché mascherato dalla fitta vegetazione forestale.

11. Conclusioni

Da parte della Sig.ra Roso Jole è stato posto allo scrivente il quesito se l'annesso rustico presente nella proprietà situata a Torrebelficino (VI) in località Rizza, censito al Catasto al Foglio 11 mappale 1163 (ex 352) sia connesso in modo funzionale al fondo in proprietà, di fatto costituito dal solo mappale censito al Foglio 11 mappale 351.

Da quanto esposto nei punti precedenti, riepilogabile in:

- a) Modesta superficie della proprietà a seguito suddivisione ereditaria;
 - b) Completo abbandono colturale delle colture catastalmente censite, con rimboschimento quasi totale della superficie e contestuale ritorno ad una forma colturale del tutto estensiva;
 - c) Funzione del tutto residuale dell'edificio presente per la dimensione e l'attuale ordinamento colturale del fondo;
 - d) Assenza di una realtà aziendale con parametri tecnico-economici minimi di redditività;
- è quindi possibile affermare che l'edificio in oggetto non possieda più i requisiti di connessione funzionale alle attuali esigenze produttive del fondo.

SCHIO, 27 gennaio 2009

Dr. Forestale Giorgio Cocco



Al sig. Sindaco

Del Comune di Torrebelvicino

COMUNE DI TORREBELVICINO (VI) c. 1248	
= 6 NOV. 2013	
PROT. N. 6571	
Cat. 6 .. Clas. 2 .. Fasc.	

Oggetto: Variante al P.I. per trasformazione di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo

Richiedente: Roso Jole

In riferimento all'oggetto, la sottoscritta Roso Jole, residente a Marostica in via Roma n. 55, proprietaria del fabbricato in località Rizza, Foglio n. 11 mappale n. 1163 ex 352 ora ad uso agricolo, intende con la presente far richiesta che lo stesso possa essere utilizzato ad uso civile diurno come già meglio richiesto con propria domanda depositata il 5/10/2012 e di cui si allega copia.

Allega anche copia estratto di mappa, P.I. e Carta Tecnica Regionale della zona;

- Planimetria catastale fabbricato, con modifiche richieste;
- Copia relazione agronomica per mutamento destinazione d'uso.

In attesa porgo distinti saluti.

Marostica, 5 Novembre 2013

La richiedente

Roso

Comune di Torrebelticino

Provincia di Vicenza

Richiedente: Roso Jole

COMUNE DI TORREBELVICINO (VI)	c_1248
- 5 OTT. 2012	
PROT. N.	
Cat. Clas. Fasc.	

Oggetto: Osservazione al nuovo Piano degli Interventi adottato il 2.08.2012

In riferimento all'oggetto, la scrivente Roso Jole, residente a Marostica in via Roma n. 55, osserva che nella cartografia del P.I. adottato, non risulta indicato il proprio fabbricato (di antico impianto) sito in località Rizza, Foglio n. 11 Mappale n. 1163 ex 352, già peraltro risistemato con Permesso di Costruire n. PC / 111 / 2005 e successiva variante.

Allego pertanto planimetria della zona (non in scala) con evidenziato in rosso il mio fabbricato.

Con la presente inoltre chiedo di poter utilizzare parte di detto manufatto anche all'uso residenziale diurno in quanto, la lontananza dalla residenza, costringe la proprietaria al soggiorno giornaliero sul sito.

In attesa di una definizione, la scrivente porge distinti saluti.

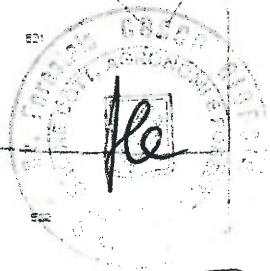
Marostica, 2 Ottobre 2012

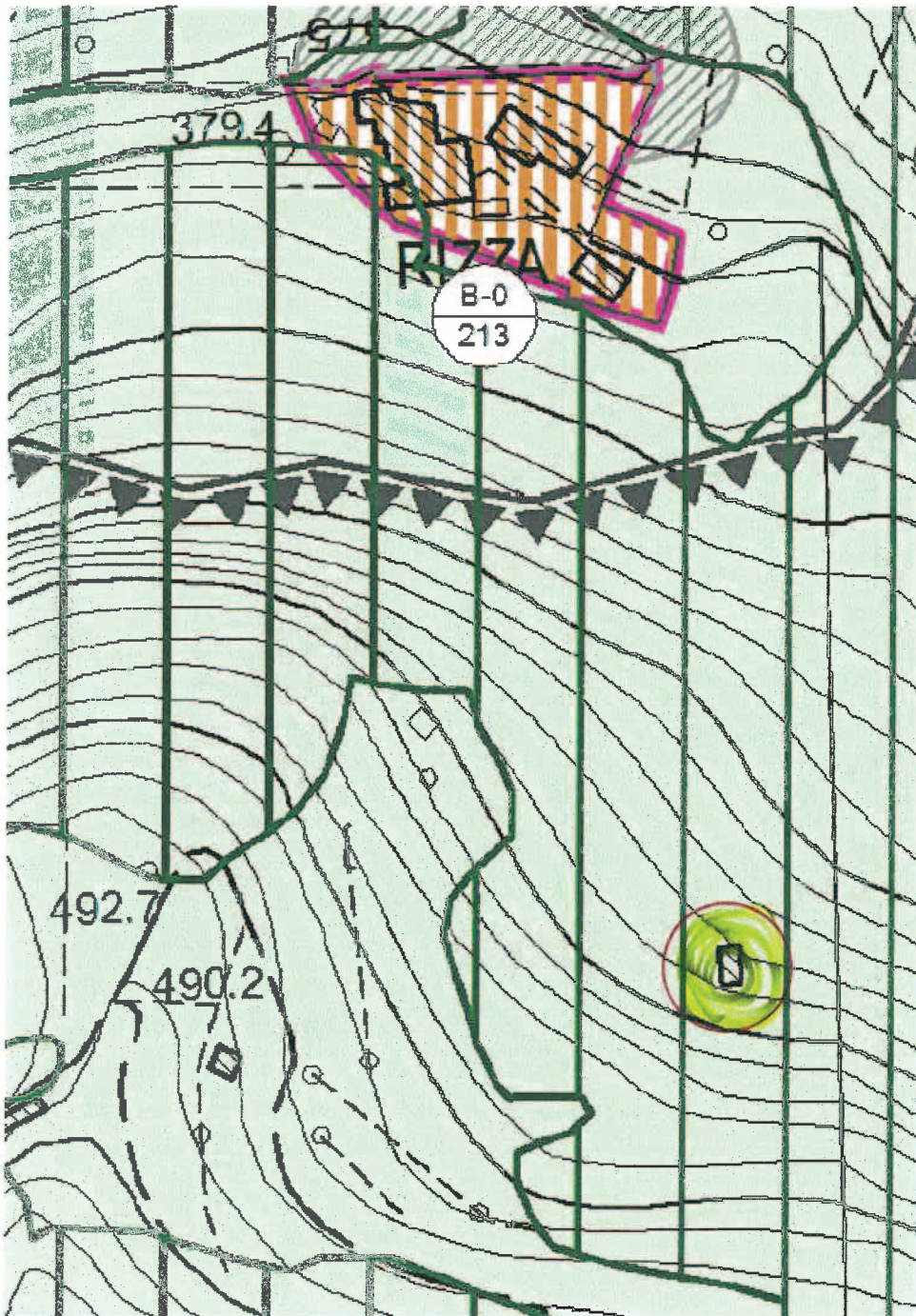
La scrivente

COMUNE DI TORREBELVICINO (VI)
ESTRATTO CARTA CATASTALE
Foglio 11^o Mappali 351, 1163 (ex 352)

C.da RIZZA

376

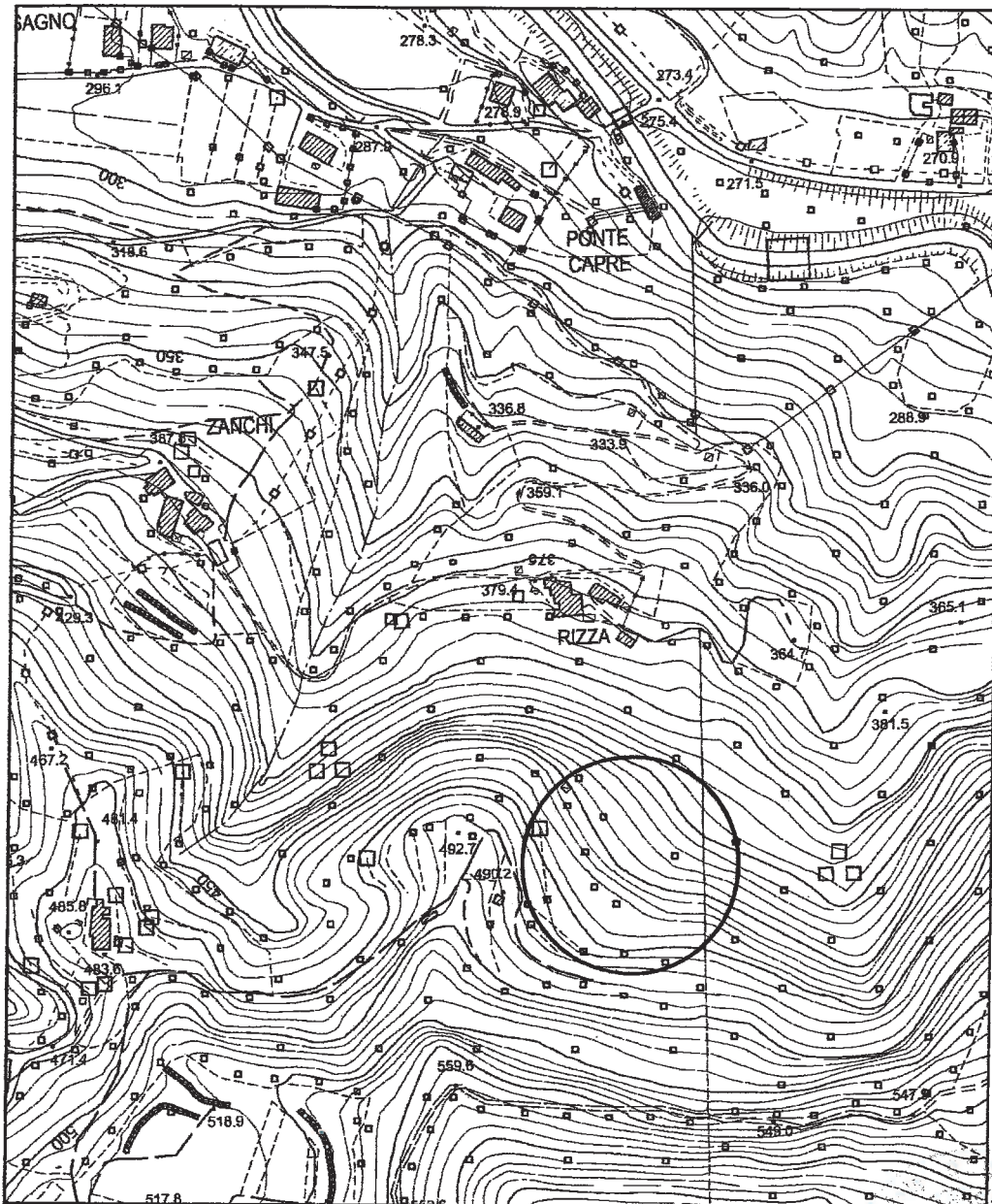




Estratto Piano degli Interventi

Scala 1:2.000

CARTA TECNICA REGIONALE - ELEMENTO 102083
Scala 1:5000

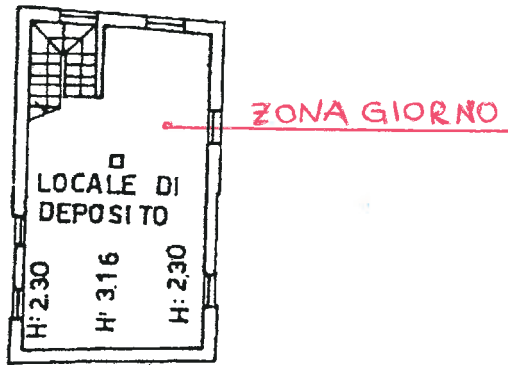
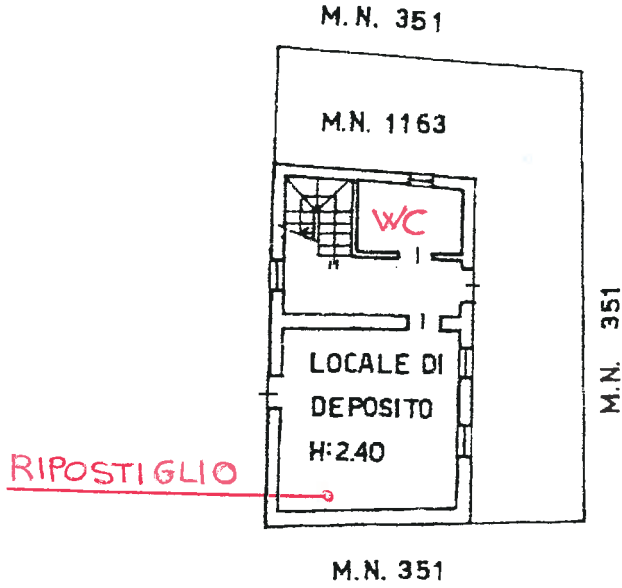


Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Torrebelvicino	
Via Rizza _____ civ. SNC _____	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 11 Particella: 1163 Subalterno:	Compilata da: Magnabosco Barbara Iscritto all'albo: Architetti Prov. Vicenza _____ N. 1591

bed n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

MODIFICHE RICHIESTE

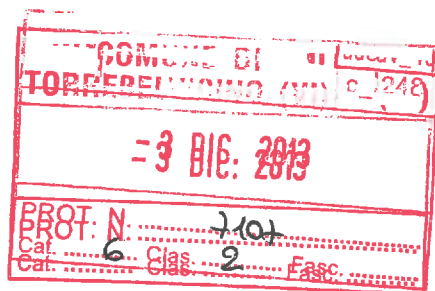


PIANO PRIMO



Spett.le UTC del

Comune di Torrebelticino



Oggetto: Variante al P.I. trasformazione edifici non più funzionali alla conduzione
del fondo

Richiedente: Roso Iole

In riferimento alla domanda presentata il 6/11/2013 si allegano foto del manufatto, non
presentate nella documentazione della prima richiesta.

Distinti saluti.

Marostica, 2 Dicembre 2013

La richiedente

P.R.



Comune di TORREBELVICINO - Provincia di Vicenza

Piano degli Interventi - Anno 2014

A.T.O.

Edificio n.

Estratto Ortofoto AGEA 2012, scala 1:5.000



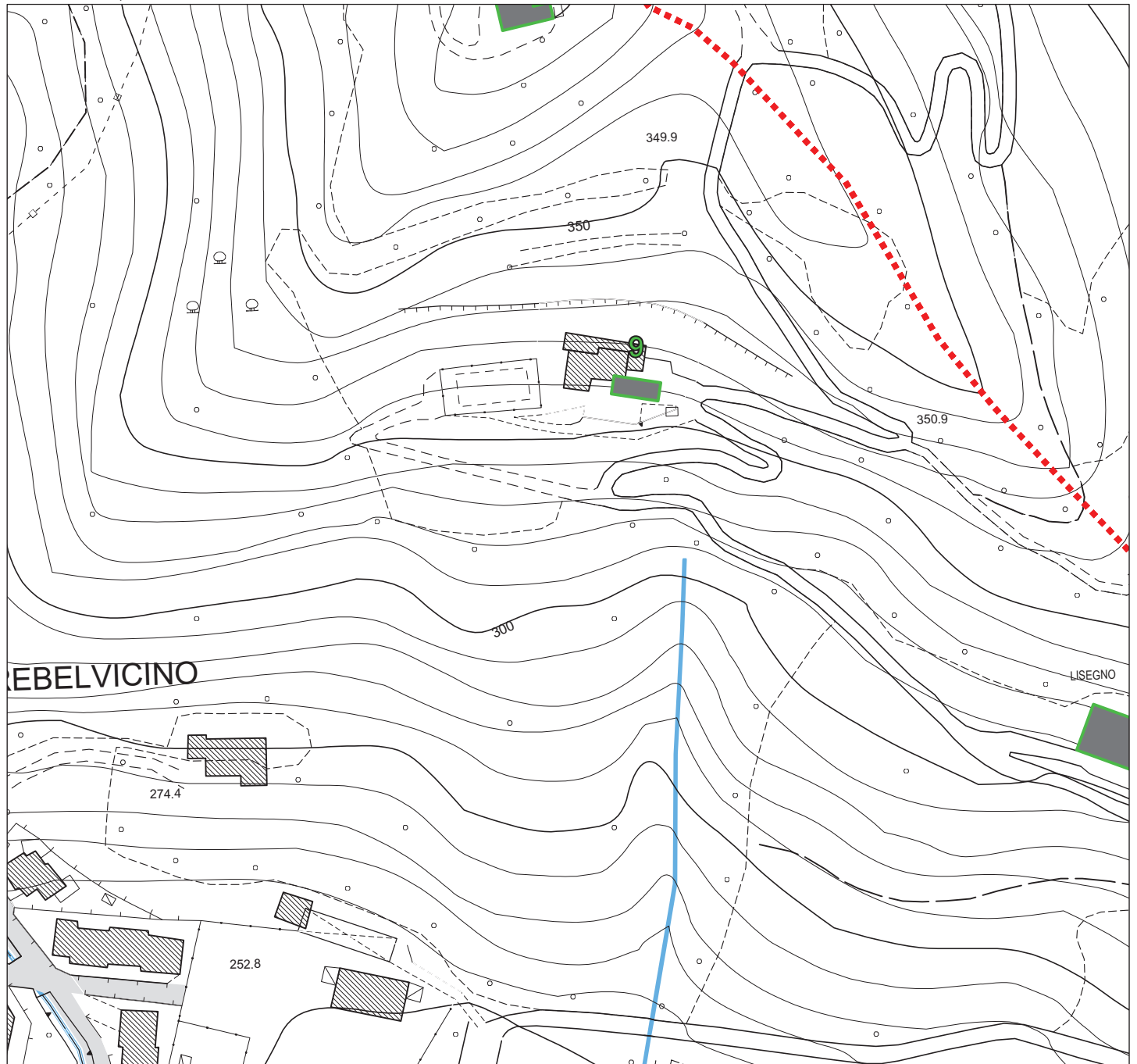
Proprietà

Adriani Giovanna.

Indicazioni e prescrizioni

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenziale dell'annesso fuori terra e dei vani interrati uso deposito attrezzi e parte ripostiglio.

PLANIMETRIA, scala 1:2.000



COMUNE DI TORREBELVICINO

**RELAZIONE AGRONOMICA
PER LA VERIFICA DELLA FUNZIONALITA'
DI UN ANNESSO RUSTICO ALLA
CONDUZIONE DEL FONDO**

A corredo di una richiesta di inserimento di interventi da realizzare nel periodo di validità del Piano degli Interventi del Comune di Torrebelticino (VI)
Mod. 2 - Fabbricato non funzionale alla conduzione del fondo
ALLEGATO G - Schedatura e attestazione non funzionalità alla conduzione del fondo

Committente:

ADRIANI GIOVANNA



SCHIO, 24 marzo 2014



RELAZIONE TECNICA

1. Premessa

La Sig.ra Adriani Giovanna, in qualità di proprietaria, ha chiesto allo scrivente la predisposizione di una Relazione Agronomica al fine di valutare la connessione funzionale di un annesso rustico presente nel foglio 9 mappale 2252, situato in Comune Censuario di Torrebelvicino (VI), ai fondi in proprietà.

E' stata quindi redatta la presente valutazione che riporta una scheda stazionale dell'area, l'ordinamento colturale e produttivo passato e attuale, l'identificazione catastale e cartografica, la classificazione delle aree come da strumenti urbanistici vigenti; per quanto riguarda i riferimenti urbanistici e gli interventi previsti nell'area, i dati di riferimento sono stati ricavati da informazioni fornite dallo Studio Ing. Bonotto di Breganze, consulente della proprietà, da colloquio con la proprietaria e da sopralluogo all'area.

2. Scheda tecnica relativa all'area in esame

Località	Lesegno, in Comune di Torrebelvicino (VI)		
Inquadramento topografico	IGM 1:25.000 F 36 II S.O. - RECOARO TERME		
Carta Tecnica Regionale/Ortofoto	Elemento 102082 - TORREBELVICINO / 102080		
Estremi catastali delle superfici in esame			
Estremi catastali delle superfici in esame	Com Censuario	Foglio	Mappali
	Torrebelvicino (U) = urbano	8	76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 976, 1226, 1312 (U), 1540, 1542, 1544, 1546, 1548, 1550, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558 (U), 1559 (U), 1560 (U), 1561 (U), 2215, 2217, 2219, 2252
	Torrebelvicino	11	471
	Torrebelvicino	12	486
Superficie catastale agricola	Ha 03.65.95		
Superficie agricola condotta	Ha 03.65.95 (anno 2007)		
Caratteri stazionali			
a) GIACITURA	Altitudine	350 m slm	
	Esposizione	Sud	
	Posizione	Versante	
	Accidentalità	Terreni Inclinati, a tratti ripidi	
b) SUOLO	Substrato geologico	Basamento cristallino sud-alpino, Filladi quarzifere (Iardaro)	
	Tipo di suolo	Suoli bruni	
c) CLIMA	Piuvosità	1.500 mm/anno, regime udometrico equinoziale	
d) VEGETAZIONE	Vegetazione presente	Prato, ex seminativi con colture erbacee a rotazione, castagneto, bosco con Robinia, Castagno, Acero montano, Betulla, Carpino nero, Carpino bianco, Faggio	
e) ORDINAMENTO VEGETAZIONALE	Castanetum c. e f.		

SECONDO PAVARI		
f) INQUADRAMENTO SEC. TIPOLOGIE FORESTALI REGIONE VENETO	Formazioni antropogene, Castagneti e Rovereti, Orno-ostrieti	
g) ALTRE OSSERVAZIONI	Viabilità poderale	Sufficiente per parte della proprietà

3. Origine della proprietà

L'attuale proprietà deriva da una precedente azienda agricola, estesa per alcune decine di ettari situati in parte in Comune di Schio e in parte in Comune di Torrebelvicino, che la Ditta RAUMER Srl di Valli del Pasubio ha condotto a vario titolo e direttamente nel periodo 1980-2000; per le alterne vicende che hanno condotto al fallimento della Ditta citata, le varie proprietà hanno subito vari passaggi e suddivisioni, parte delle quali riguarda la presente Relazione.

La Sig.ra Adriani Giovanna ha acquisito terreni e fabbricati in varie riprese nel periodo 2007-2012 (Atti Notaio F. De Stefano anno 2007, Atto Notaio G. Carraro anno 2011, Atto Notaio A. Bonato anno 2011, Atto Notaio G. Carraro anno 2012) fino all'attuale assetto, oggetto della presente analisi.

La Sig.ra Adriani Giovanna è in possesso di Partita Iva 03553040241 e risulta iscritta alla CCIAA con N. REA VI-334336 dal 23.06.2009 con la qualifica di Piccolo Imprenditore-Coltivatore diretto.

4. Suddivisione della proprietà, Ordinamento colturale passato e attuale del fondo.

La proprietà risulta attualmente così suddivisa:

- a) abitazione-centro aziendale (attuale mappale 1312), con garage e varie aree di pertinenza;
- b) annessi rustici, costituiti da una costruzione fuori terra su più piani (mappale ex 84, ora 2252) e da un interrato (mappale ex 83/b sub 4, ora 1312) separato dalla precedente; gli annessi sono contigui all'abitazione ma risultano catastalmente separati;
- c) terreni agricoli a seminativo arborato, prato arborato, pascolo cespugliato, colture arboree quali castagneto da frutto, bosco ceduo, così catalogati:

Comune Censuario di Torrebelvicino (VI)

<u>Fg</u>	<u>Mappale</u>	<u>Superficie</u>	<u>Qualità</u>
8	76	00.16.47	cast. frutto
8	77	00.77.06	bosco ceduo
8	78	00.27.26	pasc cespug
8	79	00.03.40	bosco ceduo
8	80	00.01.74	cast. frutto
8	81	00.37.25	semin. arbor
8	82	00.22.95	cast. frutto
8	976	00.00.14	cast. frutto
8	1226	00.11.64	prato arbor. (attualmente strada ?)
8	1312	NCEU	
8	1540	00.07.95	semin. arbor
8	1542	00.01.77	bosco ceduo
8	1544	00.01.23	semin. arbor
8	1546	00.00.07	bosco ceduo
8	1548	00.02.43	bosco ceduo

8	1550	00.00.45	bosco ceduo
8	1552	00.00.15	semin. arbor
8	1553	00.18.84	semin. arbor
8	1554	00.00.52	semin. arbor
8	1555	00.01.23	semin. arbor
8	1556	00.00.03	semin. arbor
8	1557	00.25.04	semin. arbor
8	1558	NCEU	
8	1559	NCEU	
8	1560	NCEU	
8	1561	NCEU	
8	2215	00.03.30	bosco ceduo
8	2217	00.02.65	bosco ceduo
8	2219	00.04.52	semin. arbor
8	2252	NCEU	
11	471	00.68.41	bosco ceduo
12	486	00.29.45	cast. frutto

Le qualità colturali sono così riassumibili:

- a) Seminativo arborato superficie 00.96.76 ha;
- b) Prato arborato superficie 00.11.64 ha;
- c) Pascolo cespugliato superficie 00.27.26 ha;
- d) Castagneto da frutto superficie 00.70.75 ha;
- e) Bosco ceduo superficie 01.59.54 ha;
- f) Totale superficie agricola e boschiva 03.65.95 ha.

La superficie totale è inoltre suddivisa in tre corpi catastalmente distinti, con circa il 75% della proprietà costituito da un unico corpo situato nei pressi dell'attuale centro aziendale e altri due in aree distinte entro un raggio rispettivamente di 2,15 km (mappale 471) e di 4,50 km (mappale 486).

In merito all'ordinamento passato, la precedente conduzione aveva un indirizzo colturale foraggero-zootecnico, con produzione orientata a mantenere inizialmente vacche da latte e successivamente vacche da carne con linea vacca-vitello (razza Limousine); i terreni condotti erano utilizzati per la produzione di fieno, foraggiere avvicendate, colture orticole e legna da ardere; la produzione veniva utilizzata prevalentemente nell'azienda, in parte venduta e in parte utilizzata per autoconsumo.

Con l'acquisto di una porzione della vasta superficie sopra descritta, la Sig.ra Adriani ha originariamente impostato la produzione agricola verso produzioni intensive di tipo orticolo nelle aree censite a seminativo arborato, su circa 1,00 ha di superficie, mantenendo la coltura boschiva estensiva nelle altre aree, comprese le aree censite come castagneto da frutto.

Dopo alcune annate non favorevoli, e data la dotazione non adeguata di capitali fondiari che non consentono il mantenimento di adeguate quote di mercato nel settore orticolo, le superfici sono state di fatto riconvertite alla coltura estensiva più tradizionale del prato regolarmente falciato. I notevoli ed aumentati costi di mantenimento delle superfici, non avendo a disposizione adeguato parco macchine per le lavorazioni di fienagione, hanno comportato la necessità di affidare con contratto verbale e a titolo gratuito le superfici coltivabili ad altre aziende agricole della zona che ancora mantengono il collegamento con

l'attività zootecnica. L'attività agricola diretta da parte della Sig.ra Adriani è recentemente cessata, mantenendo un minimo di coltivazione orticola rivolta esclusivamente all'autoconsumo.

5. Viabilità e organizzazione poderale

La viabilità poderale si ritiene sufficiente per il nucleo principale e per i terreni circostanti al centro aziendale; per le aree boschive, data anche la periodicità dell'utilizzo, la situazione è molto variabile fra l'area sopra citata e i due corpi boschivi separati.

6. Fabbricati agricoli presenti (cfr. Progetti Arch. A. Rossato, anno 1987 e anno 1991)

Al momento i fabbricati agricoli presenti sono costituiti da:

- a) Annesso rustico, attualmente censito al mappale 2252, costituito da una costruzione fuori terra, su più piani, di fatto contigua all'abitazione;
- b) Annesso rustico costituito da un interrato, attualmente censito al mappale 1312 in parte compenetrato dalla realizzazione di un garage a servizio dell'abitazione.

Essendo venuta recentemente a mancare l'attività agricola, e quindi la necessità di ricovero mezzi, deposito materiali e prodotti, il fabbricato descritto al punto "a)" ha perso di fatto la sua funzione; per l'annesso descritto al punto "b)" viene parzialmente mantenuta la minima funzione per ricovero di macchine e attrezzi agricoli e di deposito della produzione per autoconsumo.

7. Macchinari e Attrezzature

Le attrezzature agricole a disposizione, essendo di fatto cessata l'attività agricola diretta, sono state vendute; presso la proprietà permangono attualmente solamente alcune macchine e alcuni attrezzi manuali per la manutenzione delle aree di pertinenza e per la minima coltivazione di prodotti per autoconsumo.

8. Ordinamento tecnico e Redditività

Dato il recente abbandono dell'attività agricola da parte dell'attuale proprietaria non si può parlare di vero e proprio ordinamento tecnico, mentre la redditività del fondo deriva da eventuale e occasionale concessione a terzi dei mappali sfalciabili e delle superfici boschive.

Per i motivi sopra elencati e con riferimento alla LR 11/2004, art. 50, comma 1, lettera d, punto 1, la redditività attuale del fondo non è quindi esattamente precisabile né confrontabile con le ordinarie e analoghe attività agricole, ma deve ritenersi in ogni caso economicamente non rilevante.

9. Situazione economico-aziendale

Date le premesse sopra esposte non si può quindi parlare di situazione economico-aziendale, vista la dismissione di fatto della stessa.

10. Classificazione pianificatoria vigente

Secondo il P.I. - Tavola della Zonizzazione e dei Vincoli del Comune di Torrebelvicino (VI) la proprietà ricade in aree classificate come:

- a) Zone agricole;
- b) Vincolo paesaggistico - Zone boscate D.Lgs. 42/2004 e Vincolo di destinazione forestale - LR 52/1978;
- c) Vincolo idrogeologico-forestale, R.D. 3267/1923.

11. Conclusioni

Da parte della Sig.ra Adriani Giovanna, in qualità di proprietaria, è stato posto allo scrivente il quesito se gli immobili situati in Comune di Torrebelvicino (VI) in via Trentin 48, censiti al Catasto al foglio 8 mappali 2252 e 1312, formati da:

- 1) un annesso rustico costituito da un edificio su più piani;
- 2) un annesso rustico costituito da porzione di un interrato;

risultino connessi in modo funzionale al fondo in proprietà e all'attività agricola.

Da quanto esposto nei punti precedenti, riepilogabile in:

- a) Recente cessazione dell'azienda agricola, per non adeguata collocazione sul mercato a causa degli elevati costi di produzione e di una superficie troppo limitata;
 - b) Completo abbandono colturale diretto delle superfici agricole in proprietà, con conferimento delle superfici prative a terzi tramite contratto verbale e a titolo gratuito;
 - c) Funzione del tutto residuale dell'annesso rustico fuori terra presente nel foglio 8 mappale 2252 per la non sussistenza di azienda agricola vitale e il non utilizzo anche della porzione dell'annesso rustico interrato di fatto ricompreso nell'attuale garage;
 - d) Assenza di una realtà aziendale con parametri tecnico-economici minimi di redditività;
- è quindi possibile affermare che le strutture oggetto della presente analisi non possiedono più i requisiti di connessione funzionale alla conduzione attuale del fondo in proprietà.

SCHIO, 24 marzo 2014

Dr. Forestale Giorgio Cocco

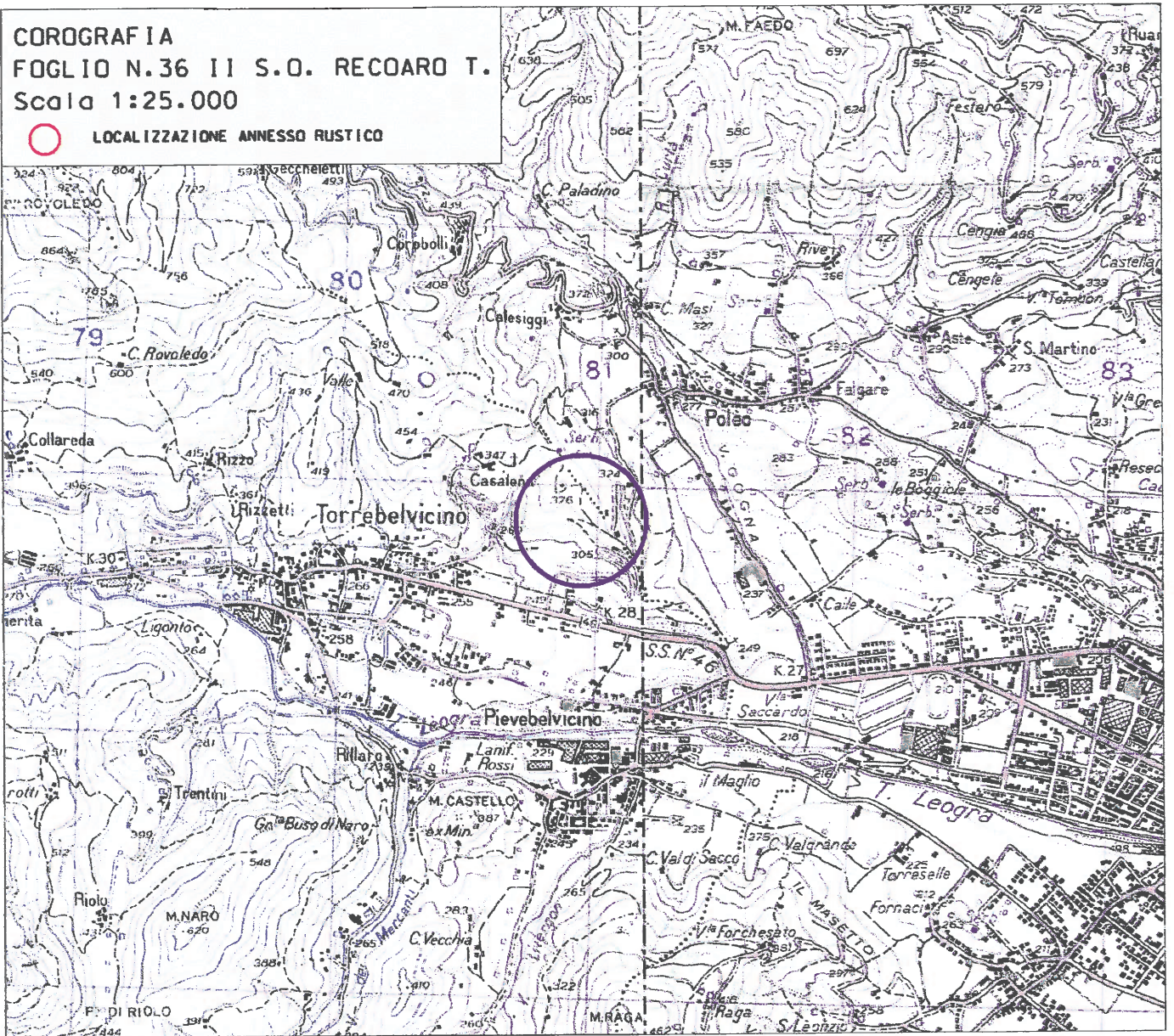


ELENCO DEGLI ALLEGATI:

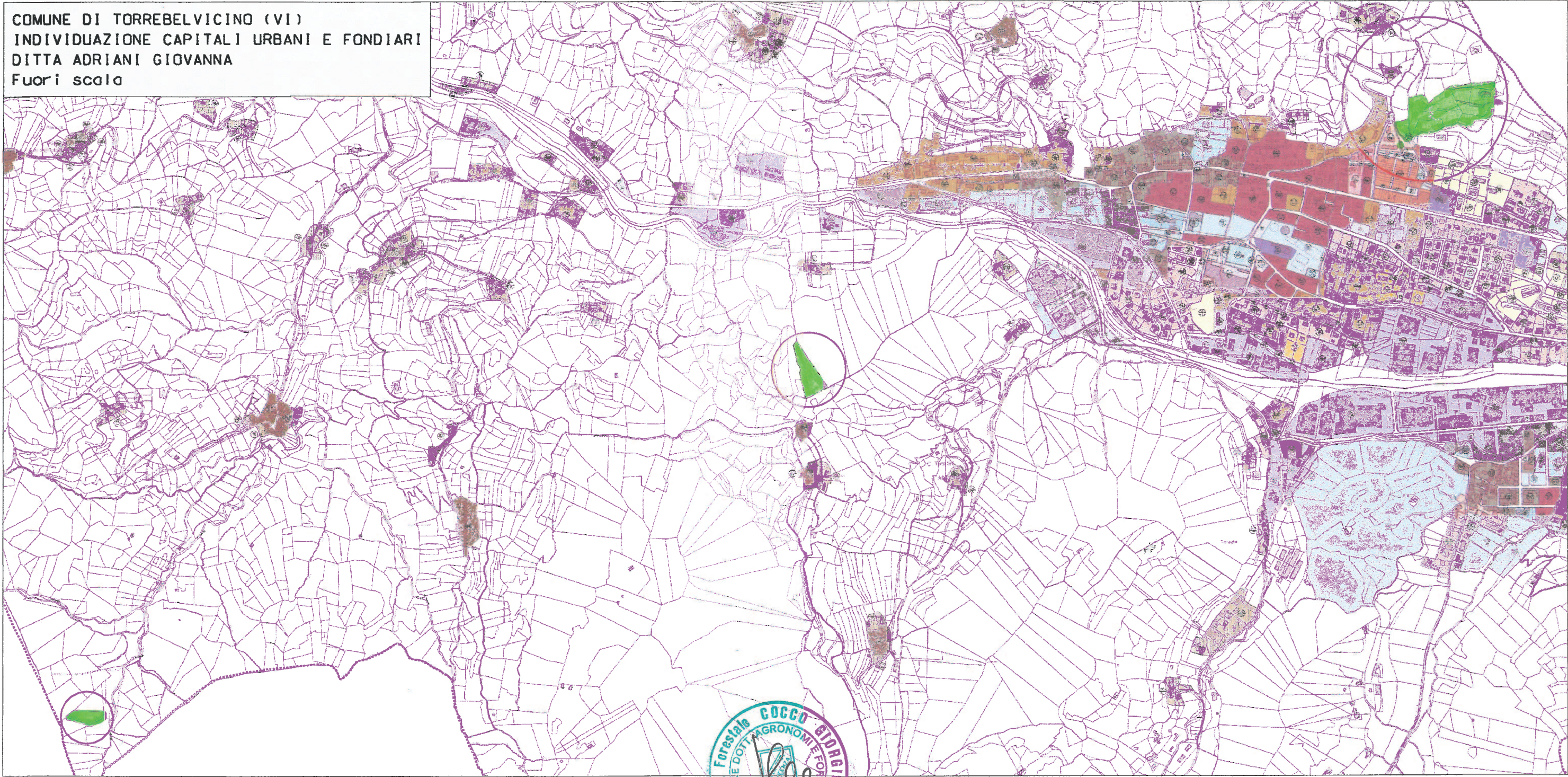
- Estratto IGM, F. 36 II S.O. - RECOARO TERME, scala 1:25.000;
- Individuazione capitali urbani e fondiari, Ditta Adriani Giovanna, fuori scala;
- Carta Catastale, scala 1:2.000;
- Estratto C.T.R., Elemento 102082 - Torrebelvicino, scala 1:5.000;
- Estratto Ortofoto, Elemento 102080, scala 1:5.000;
- Estratto P.I., Tavola della zonizzazione e dei vincoli, scala 1:5.000.

COROGRAFIA
FOGLIO N.36 II S.O. RECOARO T.
Scala 1:25.000

 LOCALIZZAZIONE ANNESSO RUSTICO

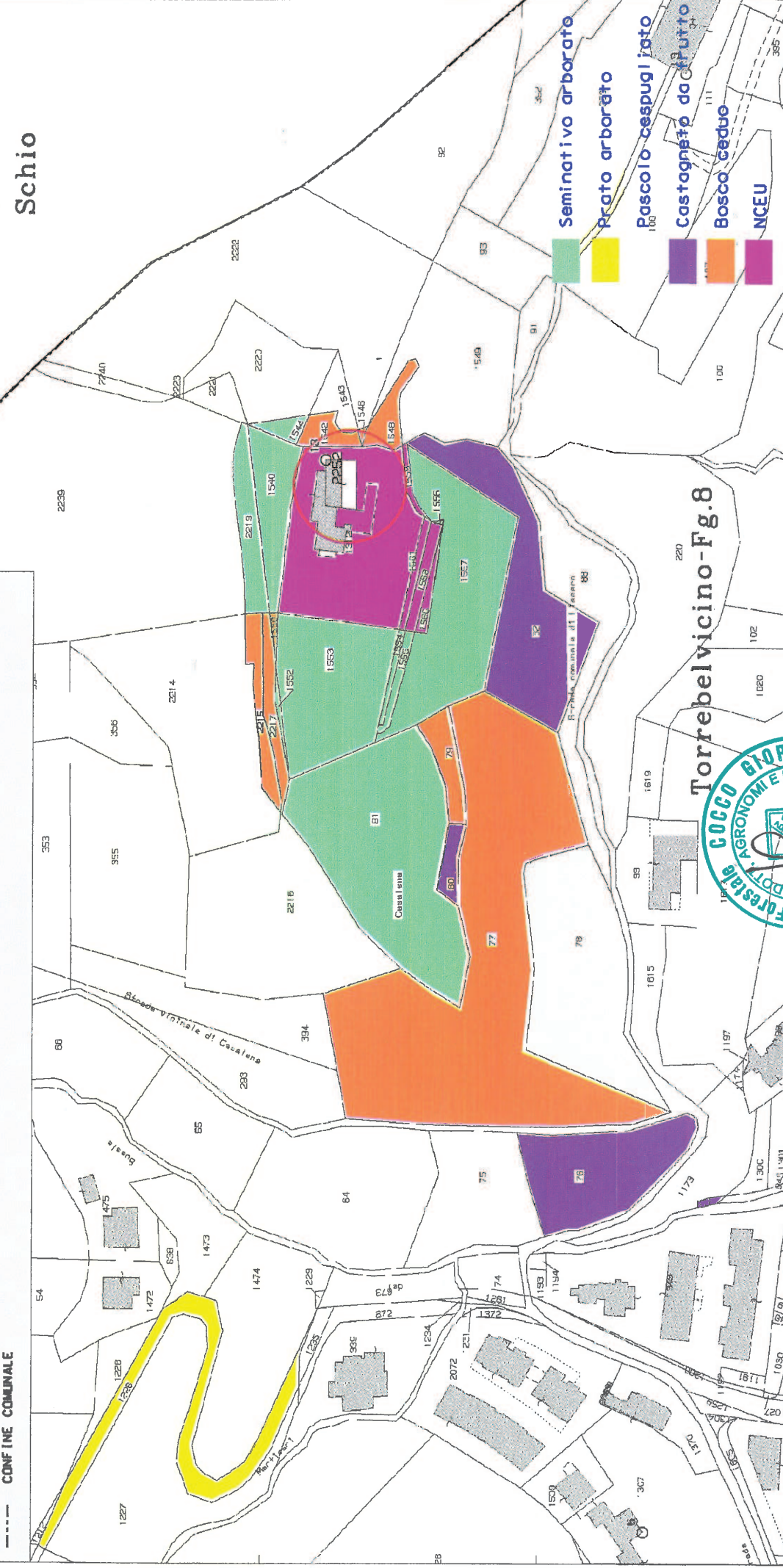


COMUNE DI TORREBELVICINO (VI)
INDIVIDUAZIONE CAPITALI URBANI E FONDIARI
DITTA ADRIANI GIOVANNA
Fuori scala



COMUNE DI TORREBELVICINO (VI)
 CARTA CATASTALE - C.C. Torrebelvicino Fg.8
 Mapp. 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 976, 1226, 1312, 1540, 1542, 1544, 1546, 1548, 1550,
 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 2215, 2217, 2219, 2252
 Scala 1:2.000

○ LOCALIZZAZIONE ANNESSO RUSTICO
 - - - - - CONFINE COMUNALE

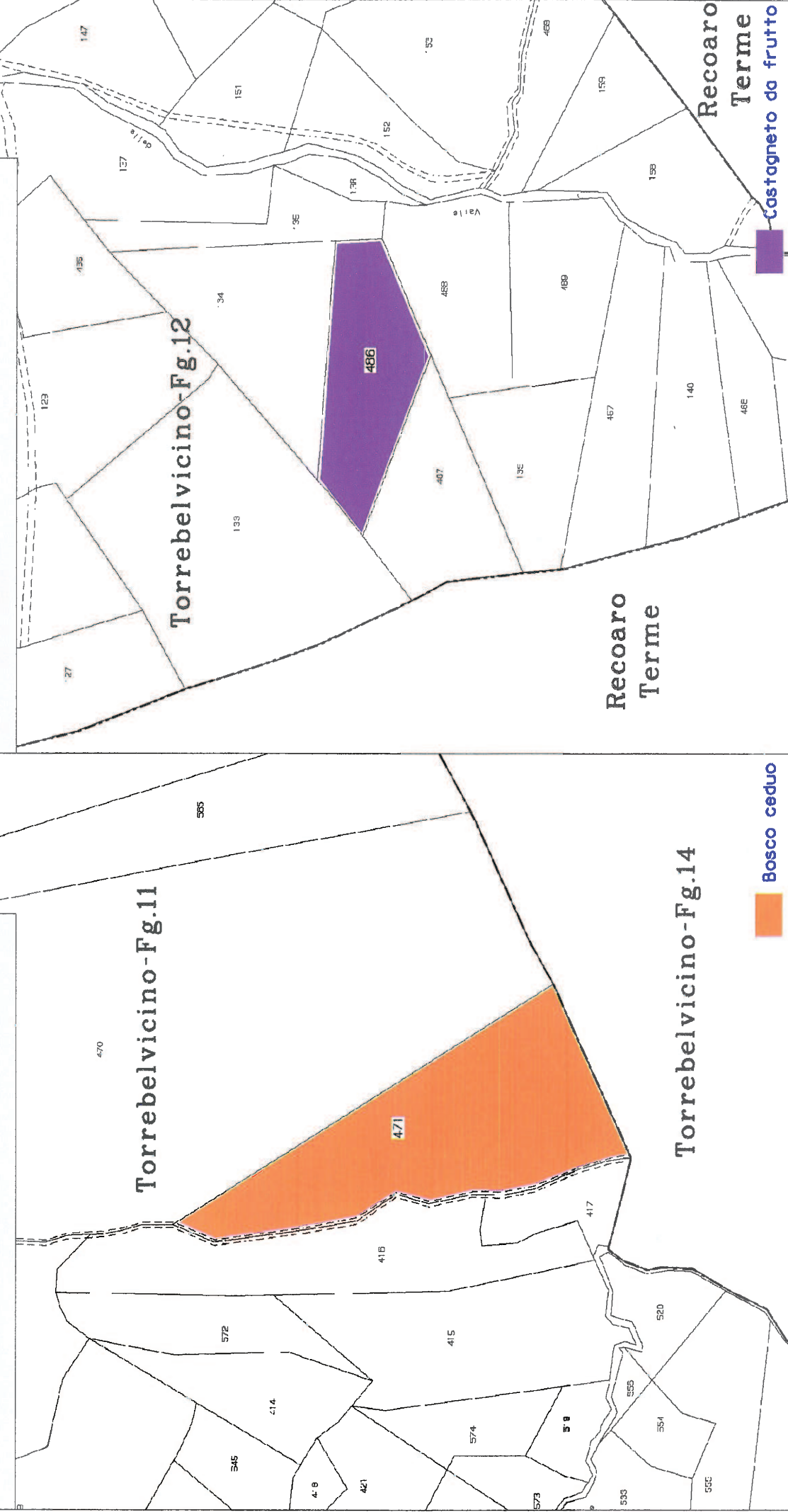


COMUNE DI TORREBELVICINO (VI)
 CARTA CATASTALE - C.C. Torrebelvicino Fg.11
 Mapp. 471
 Scala 1:2.000

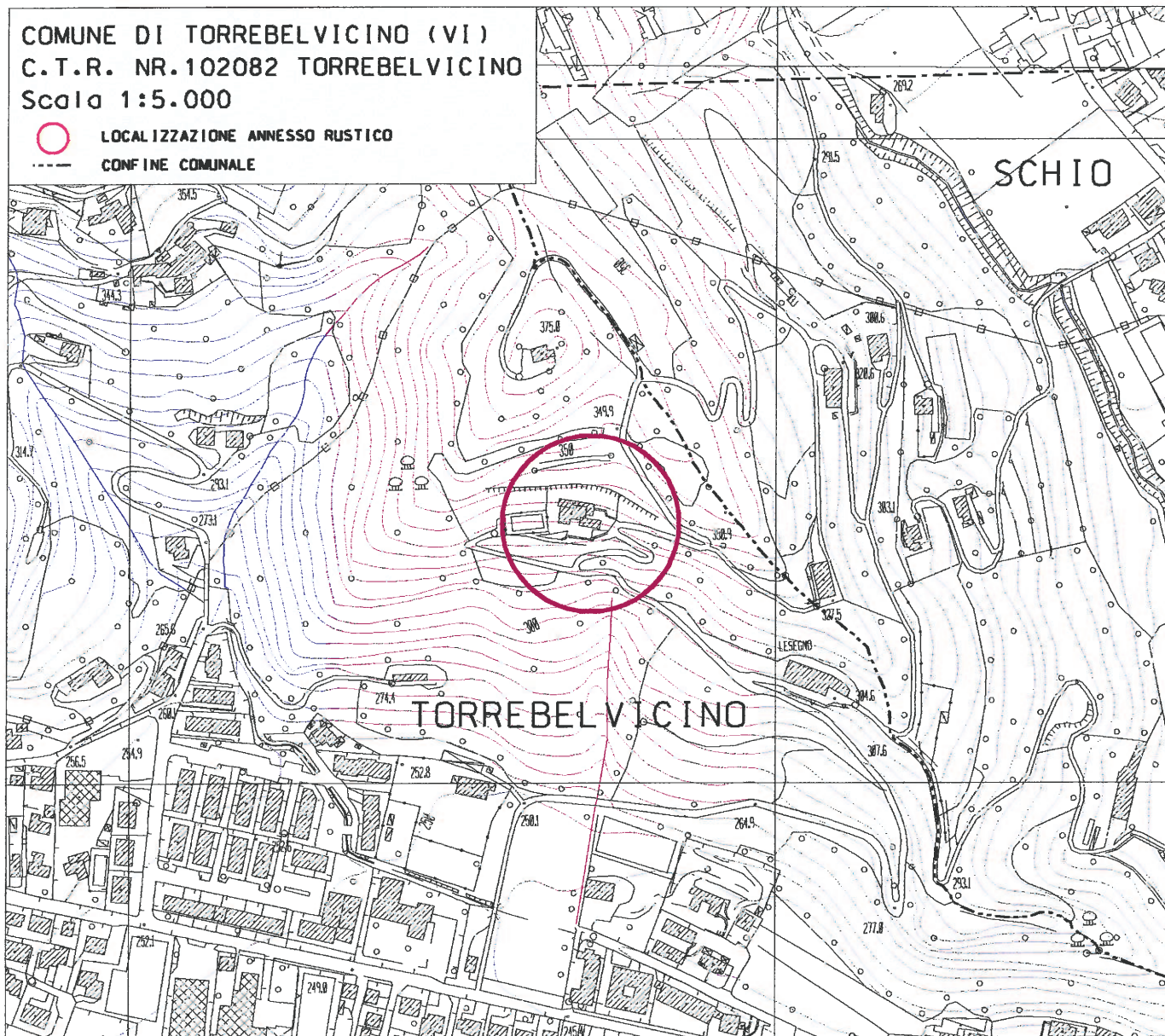
- - - - - CONFINE FOGLI CATASTALI

COMUNE DI TORREBELVICINO (VI)
 CARTA CATASTALE - C.C. Torrebelvicino Fg.12
 Mapp. 486
 Scala 1:2.000

- - - - - CONFINE COMUNALE



ELEMENTO N. 102081 POLEO



ELEMENTO N. 102082 TORREBELVICINO

COMUNE DI TORREBELVICINO (VI)
ORTOFOTO NR.102080
Scala 1:5.000

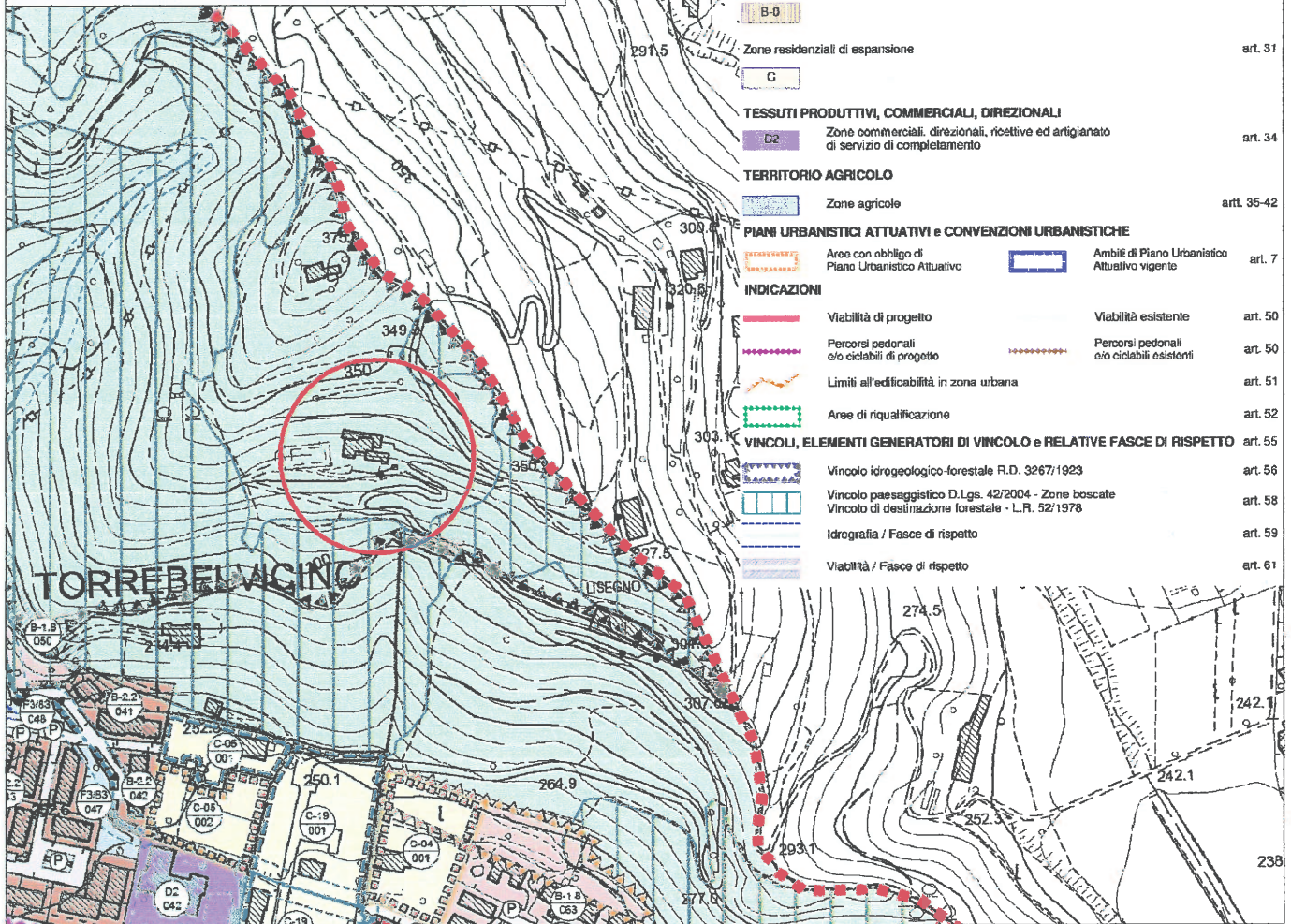




























LOCALIZZAZIONE ANNESSO RUSTICO
CONFINE COMUNALE



COMUNE DI TORREBELVICINO (VI)
P.I. - TAVOLA DELLA ZONIZZAZIONE
E DEI VINCOLI
Scala 1:5.000

 LOCALIZZAZIONE ANNESSO RUSTICO



-  Confine Comunale
- TESSUTI STORICI e PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**
 - Zone residenziali di completamento ad alta densità
 -  B-2.8
 -  B-2.5
 -  B-2.2
 -  B-2.0
 -  B-1.8
 - Zone residenziali di completamento a media densità
 -  B-1.5
 -  B-1.2
 -  B-1.1
 - Zone residenziali di completamento diffuse
 -  B-0
 - Zone residenziali di espansione
 -  G
- TESSUTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI, DIREZIONALI**
 - Zone commerciali, direzionali, ricettive ed artigianato di servizio di completamento
 -  D2
- TERRITORIO AGRICOLO**
 - Zone agricole
 - 
- PIANI URBANISTICI ATTUATIVI e CONVENZIONI URBANISTICHE**
 - Arece con obbligo di Piano Urbanistico Attuativo
 - 
 - Ambiti di Piano Urbanistico Attuativo vigente
 - 
- INDICAZIONI**
 - Viabilità di progetto
 - 
 - Viabilità esistente
 - 
 - Percorsi pedonali e/o ciclabili di progetto
 - 
 - Percorsi pedonali e/o ciclabili esistenti
 - 
 - Limiti all'edificabilità in zona urbana
 - 
 - Arece di riqualificazione
 - 
- VINCOLI, ELEMENTI GENERATORI DI VINCOLO e RELATIVE FASCE DI RISPETTO**
 - Vincolo idrogeologico-forestale R.D. 3267/1923
 - 
 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Zone boscate
 - 
 - Vincolo di destinazione forestale - L.R. 52/1978
 - 
 - Idrografia / Fasce di rispetto
 - 
 - Viabilità / Fasce di rispetto
 - 

art. 24
 art. 27
 art. 28
 art. 30
 art. 31
 art. 34
 art. 35-42
 art. 7
 art. 50
 art. 50
 art. 51
 art. 52
 art. 55
 art. 56
 art. 58
 art. 59
 art. 61

REGIONE DEL VENETO

PROVINCIA DI VICENZA

COMUNE DI TORREBELVICINO

**RELAZIONE AGRONOMICAPER LA VERIFICA DELLA FUNZIONALITA'
DI UN ANNESSO RUSTICO ALLA CONDUZIONE DEL FONDO**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

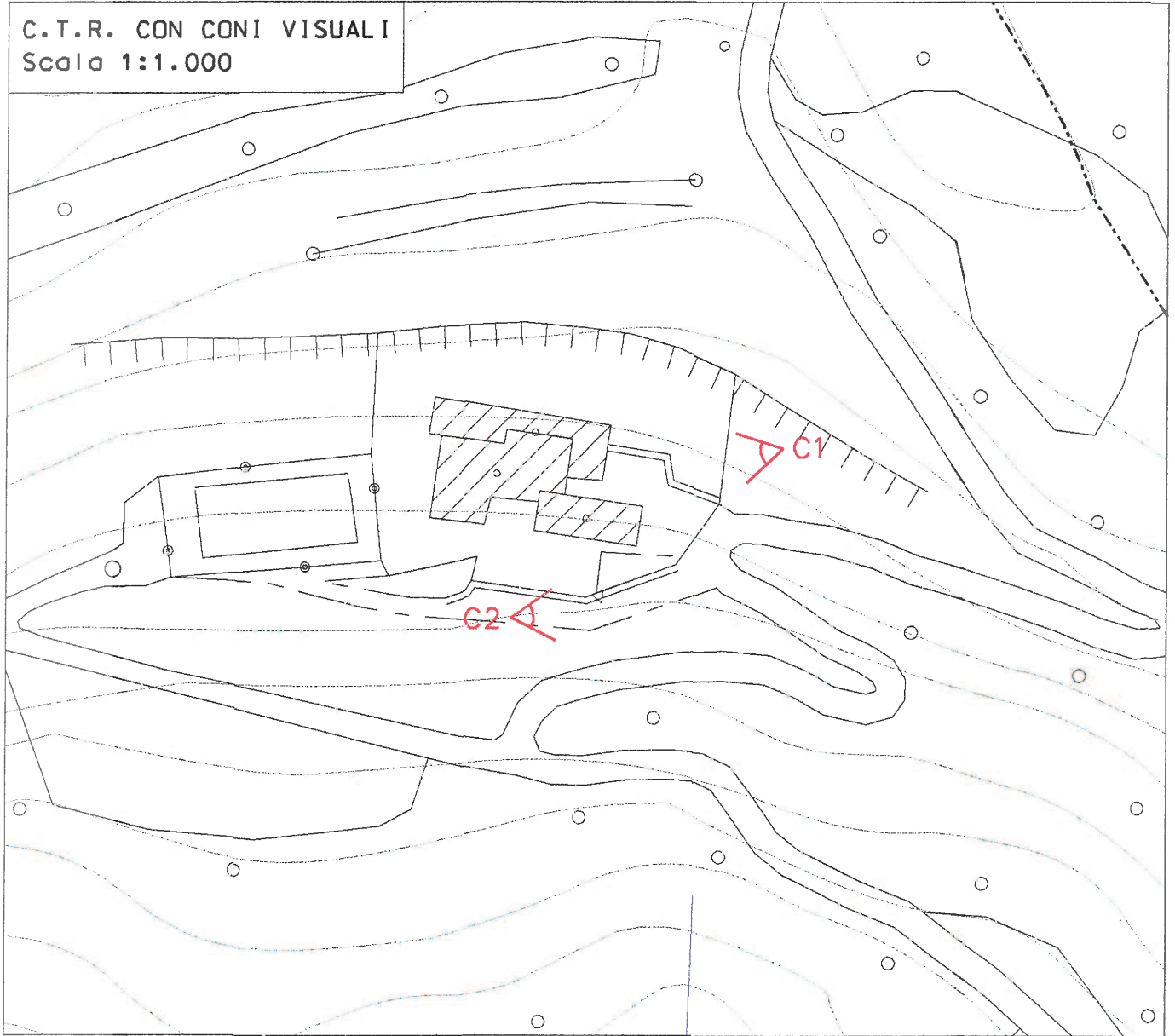
A corredo di una richiesta di inserimento di interventi da realizzare nel periodo
di validità del Piano degli Interventi del Comune di Torrebelvicino (VI)
Mod. 2 - Fabbricato non funzionale alla conduzione del fondo
ALLEGATO G - Schedatura e attestazione non funzionalità alla conduzione del fondo

Committente: **ADRIANI GIOVANNA**

SCHIO, 24 marzo 2014



C.T.R. CON CONI VISUALI
Scala 1:1.000





Annesso rustico mappale 2252



Annesso rustico mappale 1312 (ex 83/b sub 4)

STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA

ARCH. ANGELO ROSSATO

Via big. valleogra - 86 - 36015 schio tel. 0445-29085

COMUNE TORREBELVICINO

PROVINCIA VICENZA

TITOLO LAVORO

+ RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DEL PIANO INTERRATO PER RICAVO DI GARAGE E CANTINA

DITTA : RAUMER S.R.L.

2° VARIANTE C.E. N° 89 DEL 26.04.88

Classificazione

ELABORATI

DATA 02/05/90

Progettista arch. ANGELO ROSSATO

+ PIANTE

+

I var. 19/09/91

Collaboratori / / / /

+ PROSPETTI

II var.

+ SEZIONI

III var.

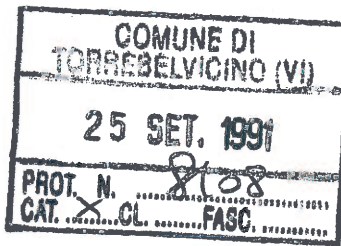
SCALA 1: 100

TAV. *At*

RAUMER s.r.l.

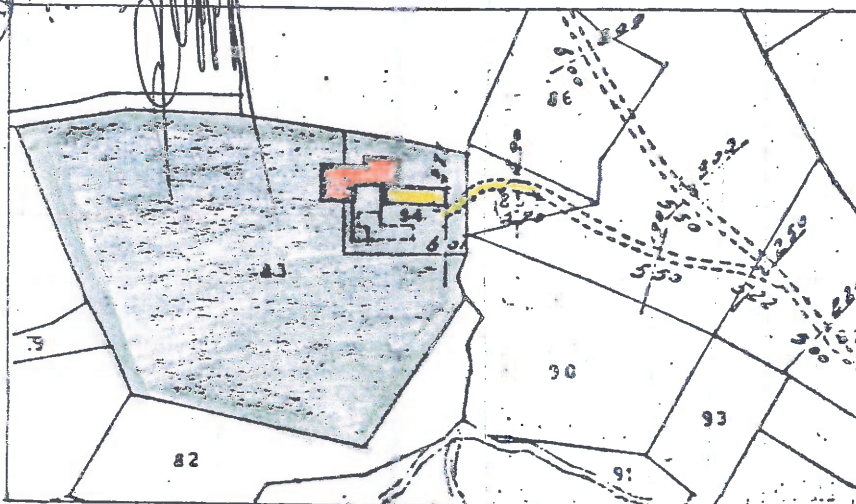


COMUNE DI TORREBELVICINO
L'ARCHITETTO URBANISTICA



VISTO il parere favorevole espresso dalla Commissione di Edilizia ed Ornato nella seduta del 5 NOV. 1991 subordinato al rispetto delle condizioni riportate nella concessione edilizia, e fatti salvi i diritti di terzi;

VISTE le vigenti disposizioni, ed il Regolamento Edilizio; RILASCIATA concessione/autorizzazione edilizia n. 211 del 25 NOV. 1991
L'ARCHITETTO URBANISTICA
(*Filippo Guerrino*)



PLANIMETRIA CATASTALE sc. 1:2000

Comune di Torrebelvicino

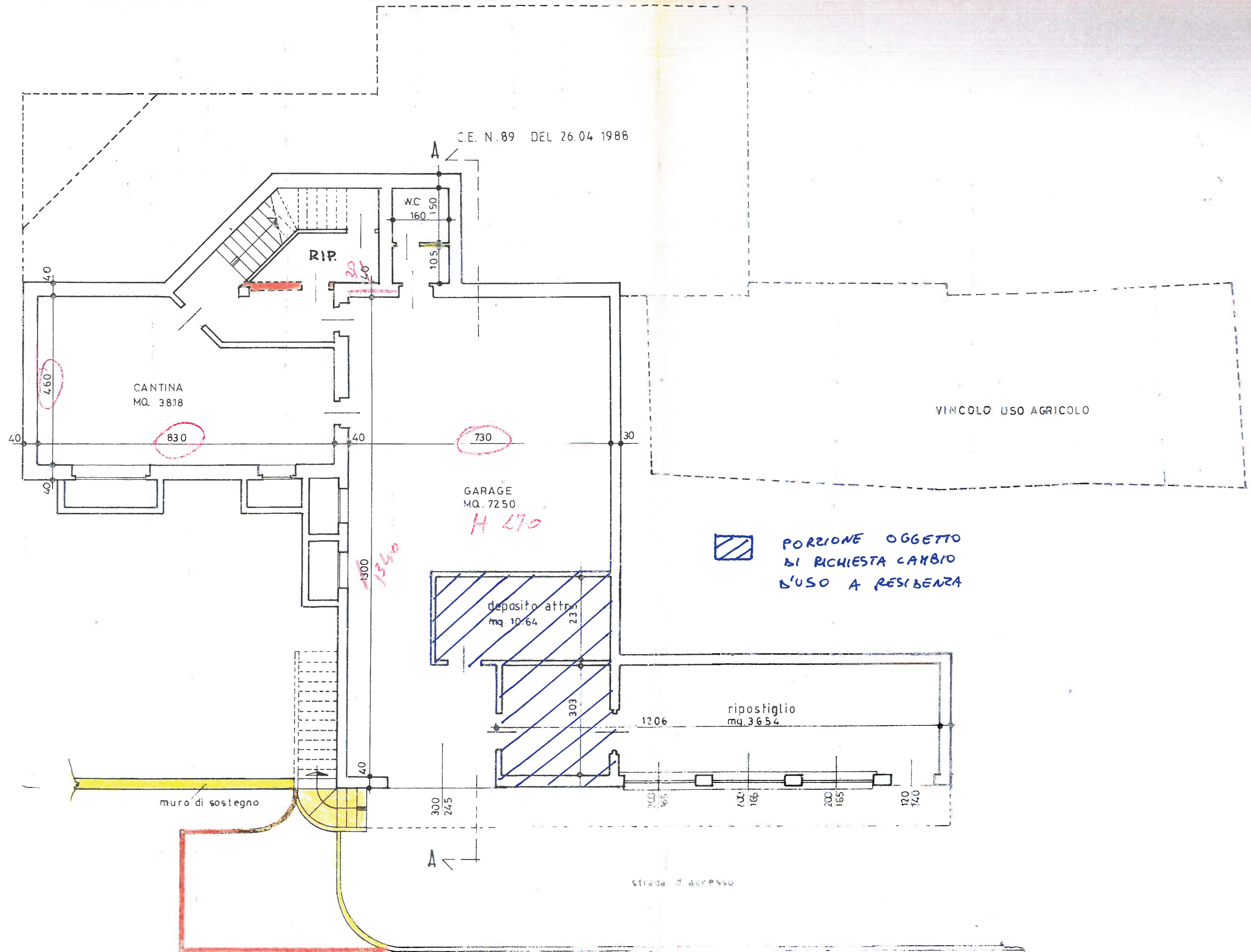
Foglio VIII°

Mappali n° 83-84

sup. mappale n°83 mc 6770

sup. mappale n°84 mc 1065

REGIONE VENETO
UNITÀ SANITARIA LOCALE N° 6 ALTO VICENTINO
SETTORE IGIENE PUBBLICA - Servizio Igiene Pubblica
Ufficio distaccato dal Comune di TORREBELVICINO



STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA

ARCH. ANGELO ROSSATO

via big. valleogra - 66 - 36015 schio tel. 0445-29055

COMUNE

↓ TORREBELVICINO

PROVINCIA

↓ VICENZA

TITOLO LAVORO

↓ PROGETTO COLLETTIVO PER UNO RESIDENZIALE CON RECUPERO E TRASPOSIZIONE DI VOLUMI ESISTENTI PER CONTO DELLA DITTA RAUMER S.r.l.

2VARIANTE CEN N.89 del 26-4-88

classificazione R0107130R

progettata arch. ANGELO ROSSATO

collaboratori

ELABORATI

↓ PROGETTO

↓ PIANTE

↓

SCALA 1:100 1:200

DATA

↓ 13/7/87

I var. 19/09/91

II var.

III var.

TAV. B



RAUMER S.r.l.

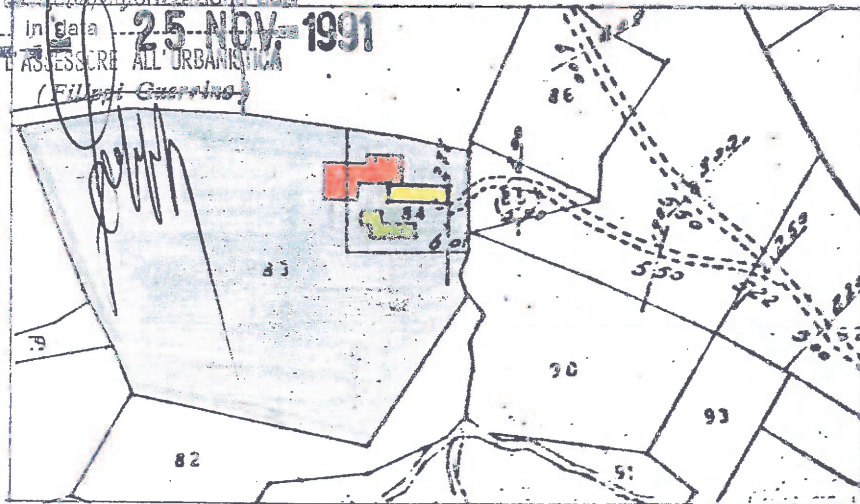
COMUNE DI TORREBELVICINO



VISTO il presente atto esposto dalla Commissione di Edilizia ed Ornato nella seduta del 5 NOV. 1991 esaurimento al rispetto delle condizioni imposte nella concessione edilizia e nei termini di cui di cui di cui;

VISTE le vigenti disposizioni, ed il Regolamento Edilizio; R.L.C.O.M. concessione autorizzazione edilizia n. 211

In data 25 NOV. 1991 L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA (Filippo Guarnino)



PLANIMETRIA CATASTALE sc 1:2000

Comune di Torrebelvicino

Foglio VIII°

Mappali n° 83-84

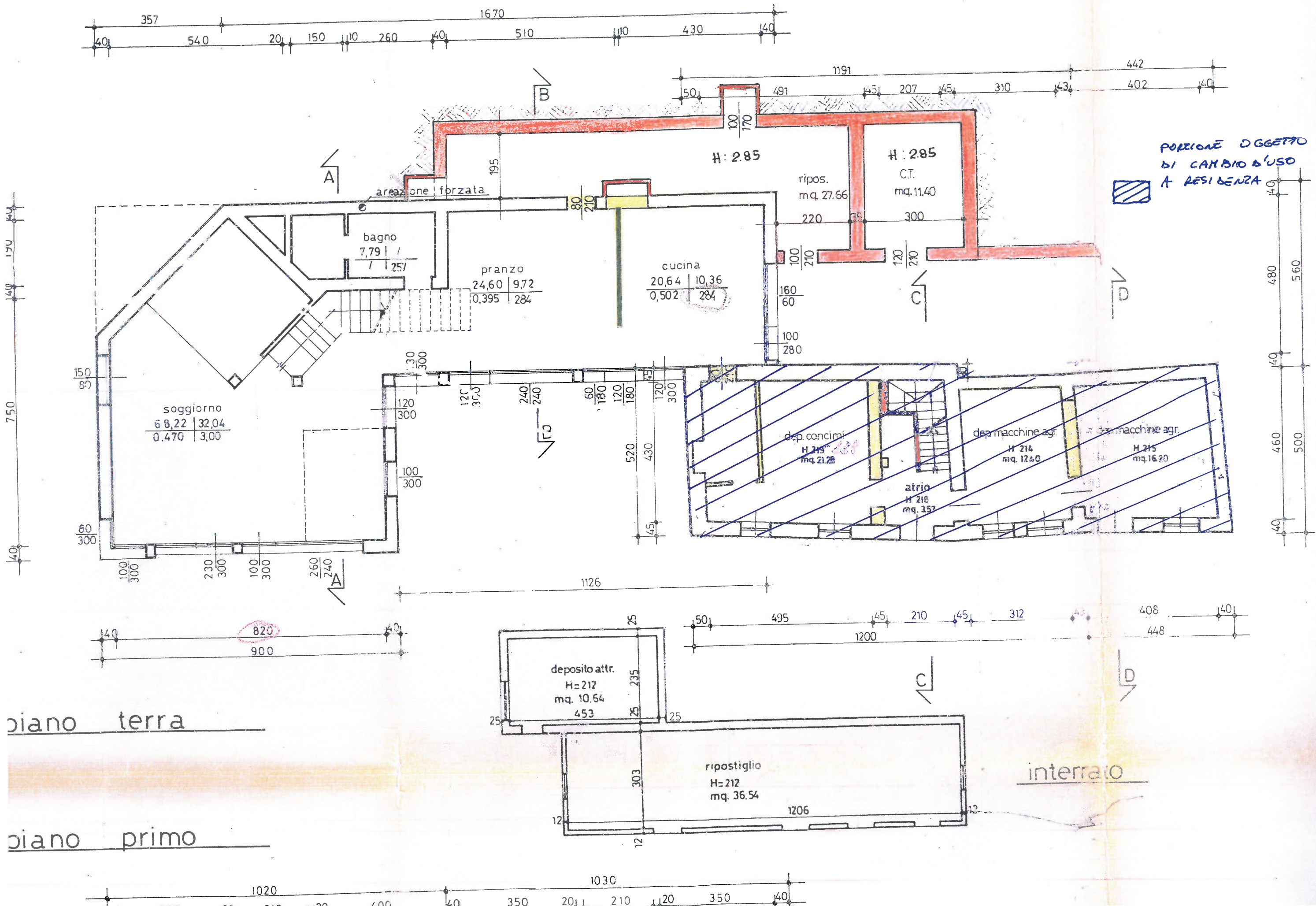
sup. mappale n°83 mc 6770

sup. mappale n°84 mc 1065

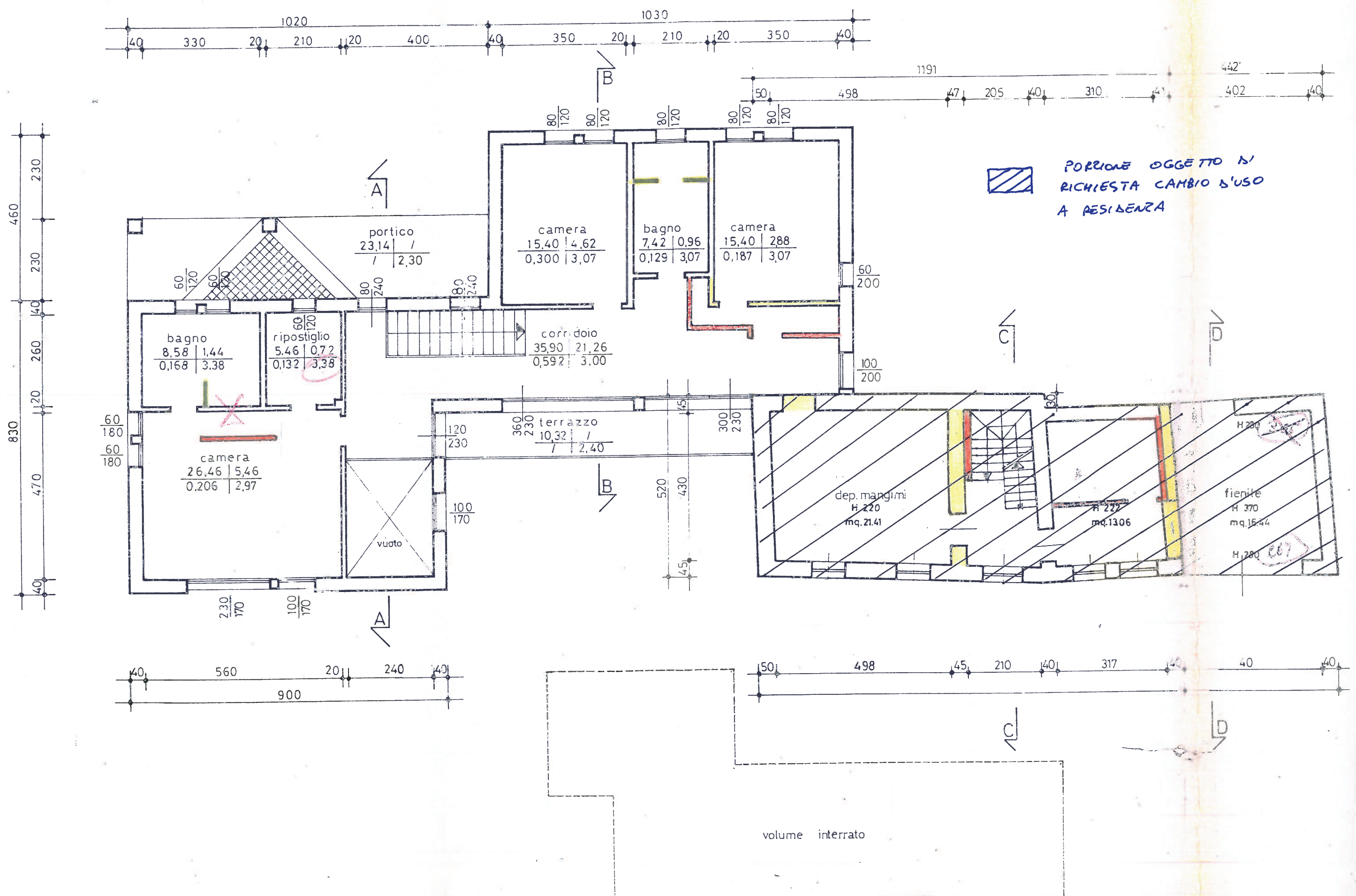
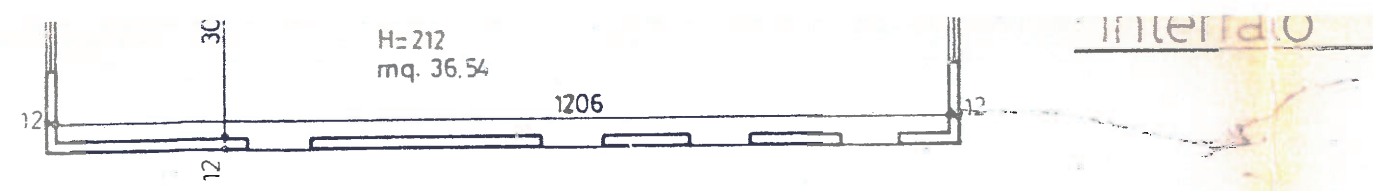
DATI TECNICI EDIFICIO DI PROGETTO

Superficie coperta

mc 18740

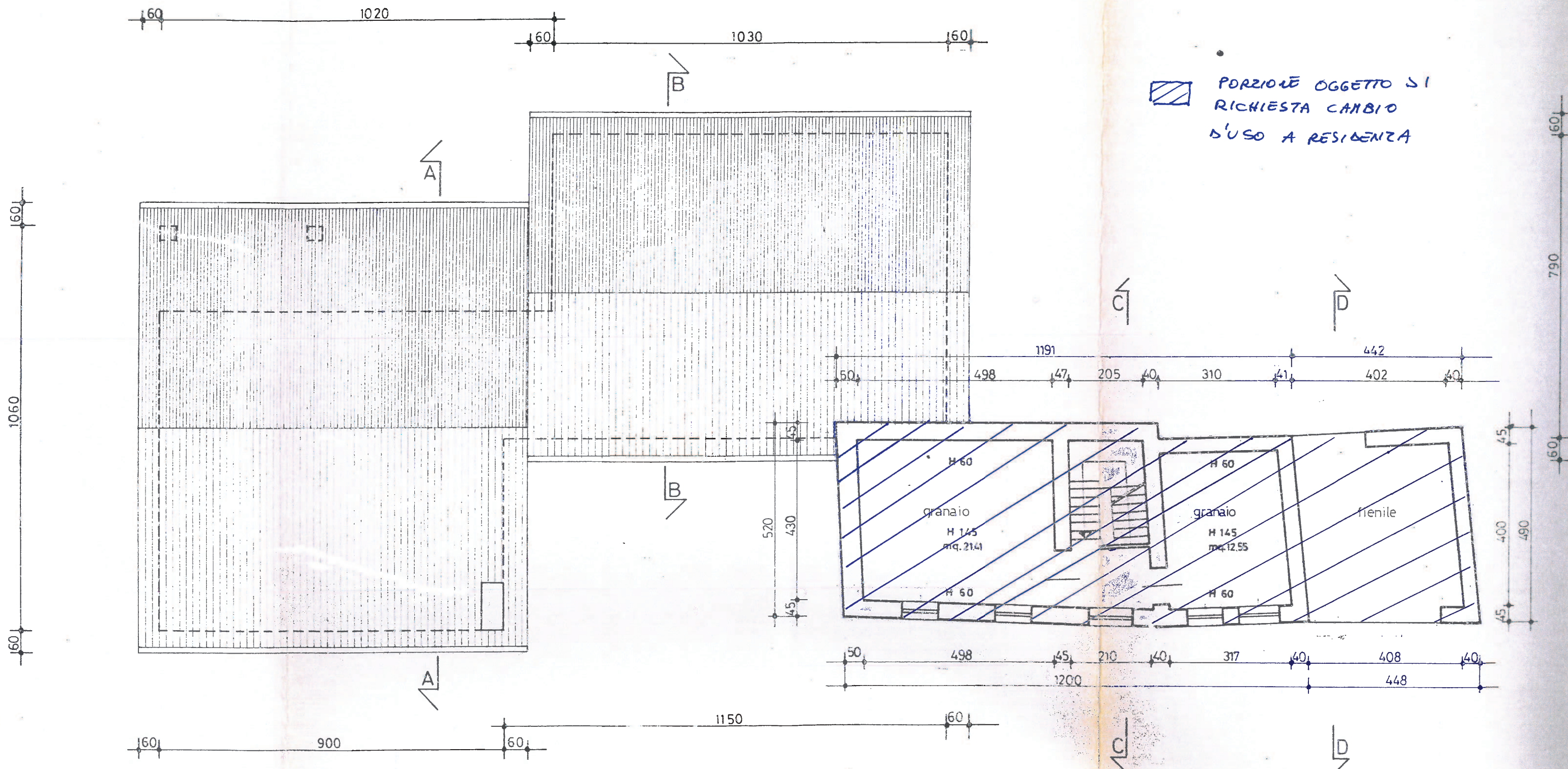



piano primo



interrato

volume interrato




 PORZIONE OGGETTO SI
 RICHIESTA CAMBIO
 D'USO A RESIDENZA

piano secondo