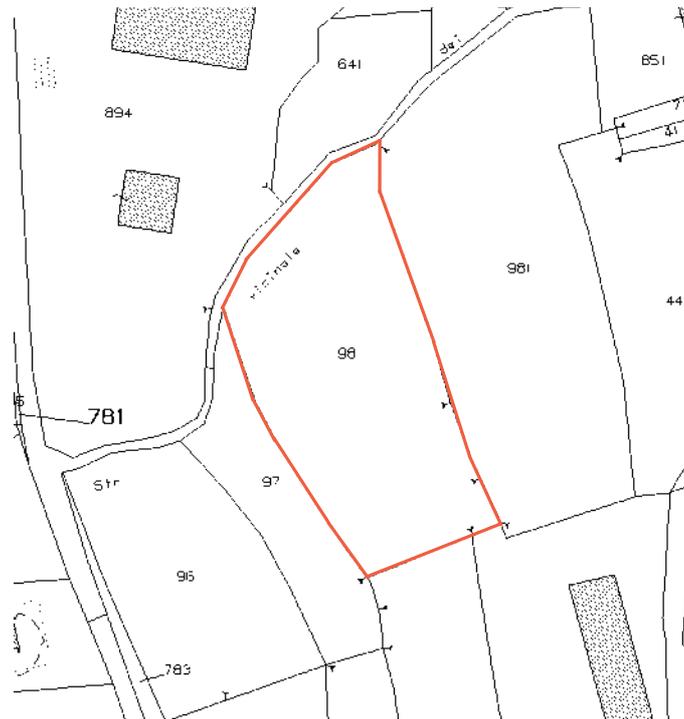


ALLEGATO 1

- Documentazione fotografica;

PLANIMETRIE CONI LOTTO 3



TERRENO AGRICOLO



FOTO 1



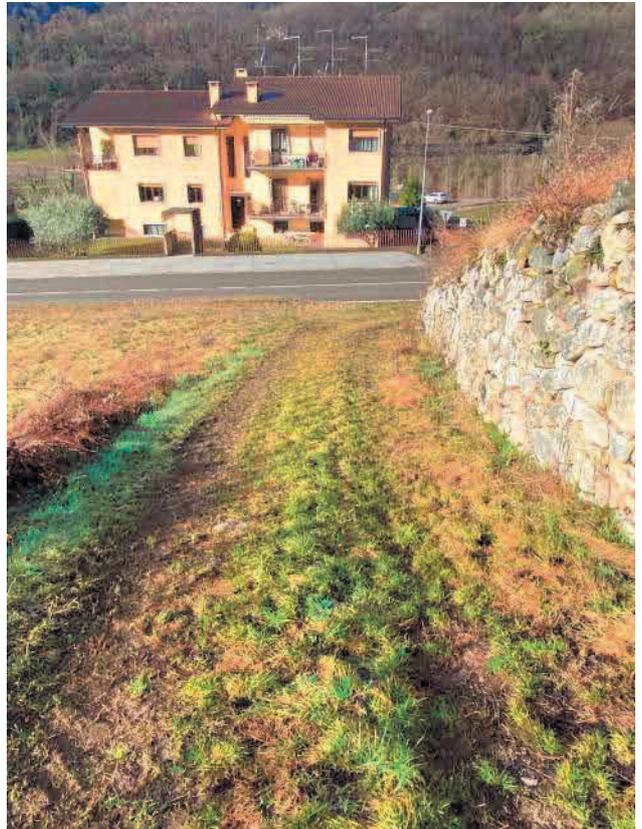
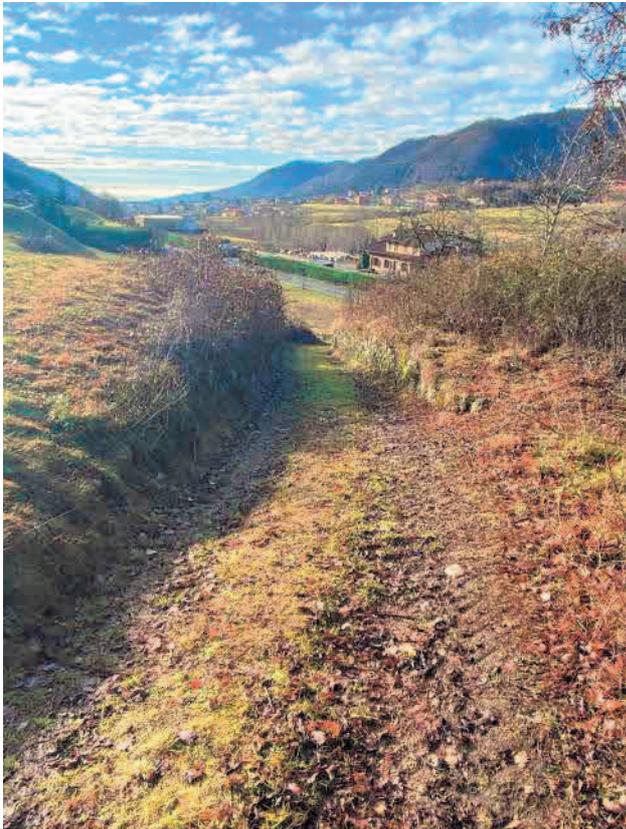
FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



STRADELLO DI ACCESSO AL TERRENO

ALLEGATO 2

- Comune di Badia Calavena - Mappa;



N=4400

E=3800

29-Gen-2021 17.12.43
Prot. n T326074/2021

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

Comune: BADIA CALAVENA
Foglio: 16

I Particella: 781

ALLEGATO 3

- Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Badia Calavena;



Comune di Badia Calavena

PROVINCIA DI VERONA

Tel 7810503 - Fax 7810266

Prot. n° 906

li, 24/01/2022

OGGETTO: D.P.R. 06 Giugno 2001, n. 380.

Rilascio di CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE AREA TECNICA

Vista la richiesta presentata dall'arch. Faoro Fabio qui pervenuta al prot. n. 768 del 20/01/2022, tendente ad ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi del 3° comma, art. 30 del Decreto Presidente Repubblica 06 Giugno 2001, n. 380, per uso successione da presentare al competente Ufficio del Registro

A T T E S T A

Che gli immobili situati in Comune di Badia Calavena, di cui alla richiesta, sono inseriti nel **P.A.T.I. e P.I.** vigente come sotto indicato.

La normativa generale che regola l'edificazione in tali zone è integralmente riportata nel "Regolamento Edilizio" e "Norme di Attuazione" depositati e disponibili per la consultazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale, mentre quella principale viene sotto riportata e/o allegata in copia autenticata costituita da n. 9 fogli che fanno parte integrante della presente attestazione.

Dati catastali relativi ai beni per cui si rilascia il presente certificato:

Z.T.O. tipo E1 "Zona rurale di tutela"

Foglio n. 17 mappali n. 278, 419, 420

Foglio n. 21 mappali n. 410, 409, 417, 418, 473 parte, 113, 110, 111, 112, 857, 813, 372, 373, 374, 375, 376, 154, 377

Foglio 22 mappali n. 313, 442, 443

Z.T.O. tipo E3 "Zona rurale di limitata tutela"

Foglio n. 16 mappali n. 98

Foglio n. 22 mappali n. 692 parte, 493

Z.T.O. tipo Rs "Zona rispetto stradale"

Foglio n. 16 mappali n. 1035, 1036, 1045, 1043, 781

Foglio n. 21 mappali n. 473 parte, 472

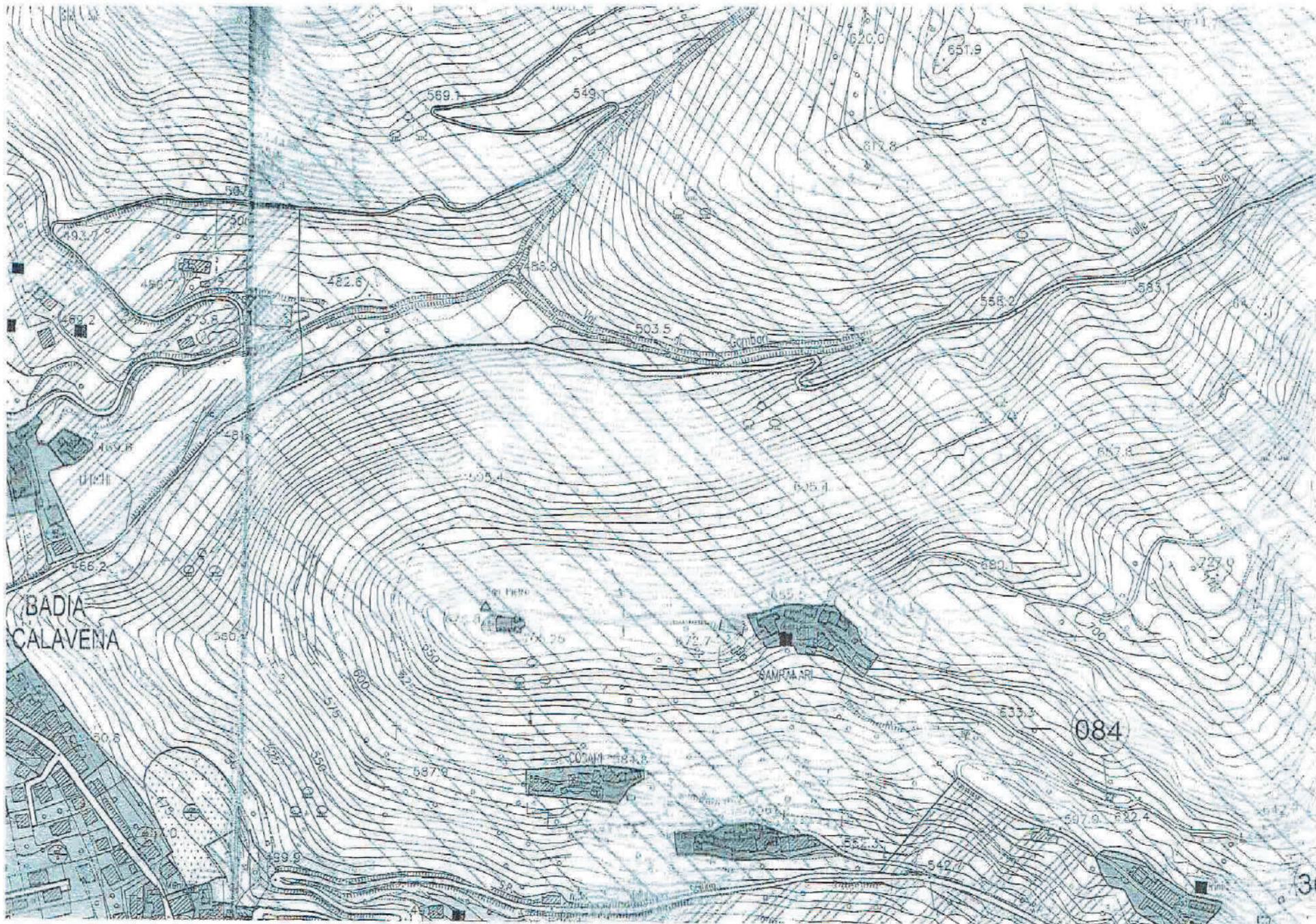
Foglio n. 22 mappali n. 692 parte

Z.T.O. tipo C2s "Zona Espansione residenziale - scheda progetto"

Foglio n. 16 mappali n. 5, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1046, 1047, 1048



IL RESPONSABILE
AREA TECNICA
Faoro Fabio
(Zambato Geom. Monica)



BADIA
CALAVENA

SAMPARDI

COCANI

084

3

ART. 36 ZONA "C1A" –COMPLETAMENTO EDILIZIO

- 1) Trattasi di agglomerati di abitazione siti al di fuori del centro edificato e non aventi caratteristiche di abitazioni rurali.
- 2) In tale zona gli edifici esistenti possono essere ampliati "una tantum" nella misura massima del 20% del volume attuale, con la possibilità di raggiungere comunque gli 800 mc.
- 3) Per i lotti inediticati si applicano gli indici stereometrici in tabella; i lotti inediticati possono essere ricavati attraverso il frazionamento di un mappale più grande o l'accorpamento di due mappali contigui sempreché:
 - in caso di accorpamento di mappali, essi ricadano comunque in Zone edificabili;
 - in caso di frazionamento la parte rimanente assentisca l'esistenza del volume presente con indice pari alla tabella seguente.
- 4) La distanza dalle strade fissata in ml. 5.00 con facoltà del *Funzionario Responsabile del Servizio* – sentita la Commissione Edilizia, di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.
- 5) L'area C1a/10 e C1a/11 di completamento, site in frazione Sprea, potranno essere utilizzate ai fini edificatori solo previo accertamento dello spessore di materiale colluviale per la necessità che la fondazione possa raggiungere il substrato roccioso.
- 6) Per l'area C1a/5 in località Fietta, in fase di progettazione andranno individuate delle opportune aree a parcheggio nella dotazione minima di standard.

ART. 37 ZONA "C1" – TURISTICA

- 1) Trattasi di zone quasi completamente occupate da edilizia residenziale occasionale, seconde case e dotate delle principali opere di urbanizzazione.
- 2) Qualsiasi intervento che esuli dalla manutenzione straordinaria è subordinato alla preventiva approvazione di un piano urbanistico attuativo con valenze ambientali per il recupero e la riqualificazione di tali ambiti, con previsioni planovolumetriche che prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti e l'impegno alla loro realizzazione nonché la dotazione degli standard minimi di legge.

ZONA "C1" COMPLETAMENTO EDILIZIO			
		ZONA "C1a" COMPLETAMENTO EDILIZIO	ZONA "C1" TURISTICA
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq.	—	—
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq.	0.80 (solo per i lotti inediticati)	0.80
Superficie minima del lotto	mq.	—	600
Superficie massima del lotto	mq.	—	—
Rapporto di copertura massimo	mq/mq.	—	30%
Numero massimo dei piani abitabili	n0.	Fabbricato più alto dell'isolato	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	Fabbricato più alto dell'isolato	7.50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00 (vedi quinto comma della norma di zona)	5,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq.	70%	80%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq/mq	30%	20%
Cavedi	–	Esclusi	Esclusi
Cortili chiusi	–	Esclusi	Esclusi

ART. 39

ZONA "C2" – ESPANSIONE RESIDENZIALE

- 1) Trattasi di zone soggette a trasformazione territoriale per l'insediamento di edifici residenziali e/o destinati a funzioni diverse ma comunque compatibili con la residenza.
- 2) L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo così come previsto dalle tavole di P.R.G. ed alla stipula della convenzione, di cui all'art. 14 delle presenti norme, che dovrà interessare tutte le aree comprese negli ambiti perimetrati.
- 3) La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici in linea, binati, a schiera e isolati.
- 4) Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura al fine del rispetto del tessuto viario, edilizio ed ambientale del territorio circostante in modo tale che la nuova edificazione sia conseguenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma, urbana complessiva e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.
- 5) Sono ammesse le trasposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 11 della L.R. n. 61/85, così come modificata dalla L.R. n. 47/93.

La superficie a standard indicata nell'ambito della "Scheda Progetto" può superare quanto determinato dalla legislazione vigente in merito alle aree da cedere per opere primarie ed aree per opere secondarie, ma tale dotazione è funzionale non solo all'attuazione dell'intervento stesso, ma all'organizzazione urbanistica dell'intero isolato. L'attuazione della "Scheda Progetto" prevede la cessione gratuita all'Amministrazione dell'intera superficie a standard anche se superiore ai minimi di legge e la contemporanea realizzazione di tutte le opere primarie.

Vanno altresì cedute gratuitamente le aree secondarie anche se superiori ai minimi di legge e per le aree ed opere a giudizio dell'Amministrazione possono essere monetizzate o realizzate fino alla concorrenza dei contributi in concessione dovuti.

In ogni caso devono essere garantite le quantità minime di standard stabilite dall'art. 25 della L.R. 61/85 se i dati riportati dalla "Scheda Progetto" fossero deficitari.

Modalità di intervento

Strumento attuativo

Criteri della progettazione

La ditta può realizzare edifici residenziali uni o bifamiliari, a schiera od a blocco, con i parametri indicati in tabella, all'interno dell'ambito.

Ad integrazione, per la ZTO C2s/13 si deve ottemperare le seguenti prescrizioni:

- Il PUA dovrà avere sbocco sulla viabilità principale prospettante la ZTO B2/43, e che la strada di viabilità ora prescritta, sia compresa nell'ambito del PUA obbligatorio soggetto a convenzione.
- Data la vicinanza con una ZTO A, si deve prevedere che le tipologie edilizie siano in linea e rispettose con quelle esistenti in particolare con quelle della ZTO A. Particolare attenzione deve essere posta alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo.

Ad integrazione, per la ZTO C2s/15 si deve ottemperare le seguenti prescrizioni:

- le tipologie dovranno essere quelle classiche tipiche della zona, come pure l'utilizzo di materiali tradizionali con copertura a due falde meglio se perpendicolari alla strada.
- L'area a verde pubblico del PUA dovrà raccordarsi con quella esistenti a nord.
- Dovrà essere ricavato un unico accesso dalla S.P. Previo comunque accordo con il titolare della strada.

Parametri della costruzione:

ART. 45 ZONA "E" - RURALE

A) GENERALITÀ

- 1) Sono le parti del territorio comunale destinate all'agricoltura e alla silvicoltura.
- 2) In attuazione del disposto dell'art. 11 della L.R. n. 24/85, la zona territoriale omogenea E - RURALE è stata classificata in relazione alle caratterizzazioni agronomiche, geomorfologiche e paesaggistiche che connotano il territorio comunale E1, E2 ed E3.
- 3) Le norme che seguono discendono direttamente dalla L.R. n. 24/85 che si propone di disciplinare l'uso del territorio agricolo, perseguendo le finalità di:
 - salvaguardare la destinazione agricola del suolo, valorizzandone le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni produttive;
 - promuovere la permanenza nelle zone agricole in condizioni adeguate e civili degli addetti all'agricoltura;
 - favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione delle attività agricole.
- 4) non è ammessa la realizzazione di nuovi allevamenti classificati come produttivi ai sensi della DGR 7949/89 e intensivi ai sensi della LR 24/85. Per quelli esistenti sono invece ammesse la manutenzione ordinaria, straordinaria e l'adeguamento igienico-sanitario. Il loro ampliamento è ammesso esclusivamente per adeguamenti alla normativa in materia del benessere degli animali e non ad un aumento del peso vivo allevabile.

B) DEFINIZIONI

- 1) Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definite:
 - a) **zone agricole**: i terreni di cui alla lettera E) del D.I. 2/4/1968 n. 1444, individuati come tali nel P.R.G.;
 - b) **fondo rustico**: l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda, e inscrivibili, sia pur parzialmente, in un cerchio di ml. 4.000 di diametro, ovvero collegati tra loro con nesso funzionale tecnico-economico sulla base del piano di sviluppo aziendale, approvato ai sensi della L.R. 31/10/1980 n. 88;
 - c) **azienda agricola vitale**: il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio di una impresa agricola sul fondo rustico avente una superficie complessiva almeno pari a quella minima, come definita dal punto A) 1-c) del secondo comma della Sottozona "E2";
 - d) **casa di abitazione**: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale;
 - e) **annessi rustici**: il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti, l'acquacoltura e altre colture specializzate, diverse da quelli di cui al successivo punto g) della presente lettera;
 - f) **insediamenti di tipo agro-industriali**: il complesso di strutture edilizie e impianti non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico, ma destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura;
 - g) **allevamenti zootecnici e impianti di acquacoltura**: il complesso di strutture edilizie e impianti a ciò organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico;
 - h) **aggregato abitativo**: il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di ml. 100;
 - i) **Allevamenti zootecnici a carattere familiare**: gli allevamenti caratterizzati da una presenza media non superiore a 100 capi avicunicoli, 5 suini, 10 ovicaprini, 5 bovini e 5 equini. Le strutture edilizie utilizzate per tali allevamenti sono equiparate agli annessi rustici, ciò a prescindere dalla produzione foraggera aziendale, per cui vanno rispettati gli indici stereometrici degli annessi rustici;
 - j) **Allevamenti zootecnici non intensivi**: allevamenti collegati con un nesso funzionale al fondo rustico. Tale nesso funzionale si realizza allorché almeno il 25% dei fabbisogni nutritivi degli animali, espressi in unità foraggere, vengono soddisfatti con le produzioni foraggere aziendali;
 - m) **Allevamenti zootecnici intensivi**: allevamenti non collegati con nesso funzionale al fondo rustico o meglio allorché le produzioni foraggere aziendali, espresse in unità foraggere, non riescano a soddisfare almeno il 25% dei fabbisogni nutritivi degli animali in allevamento;

ART. 49 NORME DI CARATTERE GENERALE CHE DEBONO TROVARE APPLICAZIONE IN TUTTE LE SOTTOZONE "E RURALI"

ARTICOLO STRALCIATO

Sono consentiti "intonaci grezzi" o "civili con finitura ad intonachino" eseguiti con malte bastarde o cementizie e intonaci preconfezionati con effetto superficiale analogo, purché compatibili con le caratteristiche fisiche dei materiali della struttura portante.

Sono vietati gli intonaci plastici

I colori sono proposti dai richiedenti l'autorizzazione o la concessione e valutati dalla Commissione Edilizia sulla base di un campionario da predisporre in considerazione della valenza ambientale che il P.R.G. assume.

Nei restauri di vecchi edifici di valore architettonico devono essere usate tinteggiature date in affresco o con sistemi tradizionali.

5) Serramenti - Porte e Portoni d'Ingresso

Tutti i serramenti esterni dovranno essere in legno, naturale o verniciato al naturale.

E' vietato l'uso di persiane avvolgibili indipendentemente dai materiali usati.

Gli scuri dovranno essere a due o a quattro ante apribili verso l'esterno o a libro, in legno naturale o verniciato al naturale.

Le porte ed i portoni d'ingresso dovranno essere in legno, ciechi, arretrati rispetto al filo delle facciate e verniciati negli stessi colori dei serramenti delle finestre.

Sono vietati portoni in alluminio e vetro.

6) Camini esterni

I camini esterni alla muratura perimetrale dovranno essere realizzati nelle forme e nelle proporzioni tipiche della tradizione locale, a sezione rettangolare, allargata alla base, con sporgenza non maggiore di quella della cornice di gronda e con comignolo di semplice fattura, con lastra di chiusura piana di limitato spessore o comunque di forma tradizionale con eventuale copertura a falde in coppi.

7) Recinzioni

Sono ammesse unicamente recinzioni realizzate con siepe continua, ovvero rete metallica e profilati metallici di semplice fattura, posti su muretto di altezza massima di cm 40 per un'altezza totale massima di ml 1,70; sono rigorosamente vietate chiusure con prefabbricati di cemento o simili.

Gli accessi carrai dovranno essere arretrati di almeno ml. 5,00 dal filo della strada con collegamenti non inferiori a 45 gradi verso l'esterno.

B) ANNESSI RUSTICI

Nella costruzione, ristrutturazione, restauro e manutenzione straordinaria degli annessi rustici dovranno essere usati, per quanto compatibili con la diversa destinazione d'uso, gli stessi elementi costruttivi e i materiali di finitura prescritti per i fabbricati d'abitazione.

Si precisa, che non è ammesso realizzare annessi rustici al piano terra e/o seminterrato di edifici residenziali.

I rustici dovranno essere realizzati preferibilmente in aderenza ai fabbricati residenziali ed essere limitati al solo piano terra, fatta esclusione per comprovate necessità derivanti dalla specifica destinazione ed al nesso funzionale che il rustico ha con il fondo.

La detenzione di animali a carattere prettamente affettivo non costituisce allevamenti connessi con la conduzione del fondo, a condizione che i locali in cui gli stessi vengono alloggiati non superi la superficie di mq. 30.

GRADI DI PROTEZIONE ADOTTATI	GRADI DI PROTEZIONE APPROVAZIONE con D.G.R.V. n. 1061 del 27/5/2008 e D.G.R.V. n. 517 del 3/3/2009
Grado 9 - Ristrutturazione urbanistica; Grado 10 - Adeguamento ambientale tipo "A";	Grado 4 – Edifici che ancorché di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale.
Grado 11 - Adeguamento ambientale tipo "B" Grado 12 - Ricomposizione planivolumetrica;	Grado 5 – Tutti gli interventi e ricomposizione planivolumetrica.
Grado 8 - Demolizione senza ricostruzione;	Grado 6 - Demolizione

8) All'interno delle zone E Rurali il Comune promuove interventi volti alla valorizzazione ambientale al fine di tutelare il territorio agricolo nelle sue diverse componenti: in particolare gli interventi dovranno favorire il mantenimento ed il rafforzamento delle siepi, dei filari e delle macchie campestri poste lungo il perimetro dei campi e dei corsi d'acqua, nonché la messa a dimora di essenze arboree autoctone lungo le strade vicinali, con particolare riferimento a quelle poste in vicinanza di aree di interesse paesaggistico ed ambientale.

9) Per le caratteristiche architettoniche e formali dei manufatti è obbligo fare riferimento al precedente art. 50 - CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE COSTRUZIONI NELLE ZONE AGRICOLE.

ART. 52 ZONE A SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE

1) In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di pubblico interesse come municipi, scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, impianti sportivi centri culturali, ricreativi e terapeutici, centri specializzati per l'ipoterapia, centri per la promozione dei prodotti tipici e fabbricati per centrali telefoniche.

2) La realizzazione delle opere ammesse in tali zone, che si attuano a mezzo di concessione edilizia per intervento diretto, deve formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione anche dei collegamenti pedonali e l'ubicazione dei parcheggi.

3) Possono essere riservate all'utilizzazione da parte di Enti o di privati aree in concessione o di proprietà degli stessi. L'utilizzazione di tali aree e l'esercizio degli impianti debbono essere regolati da apposita convenzione registrata e trascritta nei Registri Immobiliari.

A) Aree per istruzione:

- 1) Sono zone destinate alla realizzazione di scuole materne, elementari e medie, palestre ecc.
- 2) Sono ammesse abitazioni per il personale di custodia, fino ad un massimo di 500 mc.
- 3) Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti di strutture esistenti sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le norme contenute nel Decreto del Ministro per i LL.PP. del 18/12/1975 per l'attuazione dell'art. 9 della L. 5/8/1975 n. 412.

B) Aree per Interesse comune:

- 1) Sono zone destinate alla realizzazione di chiese, opere parrocchiali, uffici pubblici, ambulatori, centri culturali, ricreativi e terapeutici, centri specializzati per l'ipoterapia, centri per la promozione dei prodotti tipici ecc.
- 2) Sono ammesse per il personale di custodia abitazioni fino ad un massimo di 500 mc.

3) I/99 Aree per Interesse comune destinate a cimiteri

Zone di Interesse Comune destinate ai Cimiteri attuali e futuri o ad ampliamento di Cimiteri esistenti.

Nelle aree e negli edifici sono ammessi:

- forni crematori e/o inceneritori con relative pertinenze
- depositi di attrezzature e mezzi per scavo ed altre lavorazioni cimiteriali
- uffici per custodia, cappelle per preghiere
- manufatti per la tumulazione
- quant'altro consentito dalla legge.

Tutte le attività e le funzioni svolte devono essere collegate al funzionamento del Cimitero.

C) Aree attrezzature parco e per il gioco e lo sport:

- 1) Sono zone destinate alla realizzazione di giardini pubblici, parchi gioco ed attrezzature sportive, edifici e costruzioni per lo sport, chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali, ecc..
- 2) In tali zone è consentita l'installazione di attrezzature per la ricreazione ed il ristoro.

Il perimetro è stato ripreso da tavole catastali in scala 1:10.000 presenti negli uffici comunali a cui si farà riferimento in caso di controlli.

Nell'ambito della stessa zona urbanistica, le aree sottoposte ai vincoli di cui al precedente articolo, sono computabili ai fini dell'edificabilità nei lotti adiacenti non sottoposti a vincolo, secondo gli indici stessi.

art. 58 FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE – VINCOLO IGIENICO SANITARIO

Aree di rispetto urbanistiche ed igieniche destinate alla tutela dell'impianto cimiteriale ed all'eventuale ampliamento dei Cimiteri esistenti. Sull'area, nonostante non sia evidenziato, permane il vincolo igienico sanitario che collima con la fascia di rispetto urbanistica.

L'edificazione e l'estensione delle fasce di rispetto cimiteriale sono regolate dal T.U.L.L.S.S. approvato con Regio Decreto 1265 del 27/07/1934 modificato con L. n. 983 del 17/10/1957 e dalla L. n. 216 del 13/10/1958, dai D.P.R. n. 257 dell'11/02/1961 e dal D.P.R. n. 803 del 21/10/1975 e dalla L.R. n. 78 del 31/05/1980 ed infine dal D.P.R. n. 285 del 10/09/1990 e dalla L. n. 166 del 01/08/2002.

L'eventuale ampliamento del cimitero comporta l'aggiornamento della zonizzazione del complesso stesso e lo spostamento del limite della fascia di rispetto con apposito provvedimento urbanistico.

Le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto dalla struttura muraria sono inedificabili e per gli eventuali edifici esistenti è ammesso il solo restauro senza ampliamenti o cambiamenti d'uso.

In queste aree le strutture esistenti o di progetto a servizio delle attività legate alle funzioni cimiteriali (chioschi, ecc.) devono avere carattere precario ed essere facilmente smontabili ed asportabili.

Per gli edifici, qualora esistenti all'interno della fascia di rispetto oltre i ml 50, sono ammessi oltre agli interventi di cui all'art. 3 lett. a), b), c) del D.P.R. 380/2001.

Le aree classificate come standard urbanistici all'interno del perimetro della fascia di rispetto, possono essere utilizzate per usi pubblici collettivi: viabilità, parcheggi, verde attrezzato, piazzole ecologiche, aree sportive con la possibilità di realizzare edifici di servizio.

Le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale mantengono la zonizzazione e concorrono alla definizione della volumetria ammessa da realizzarsi comunque nelle zone esterne.

ART. 59 RISPETTO STRADALE (D.L. N. 285/1992)

L'edificazione e l'estensione delle fasce di rispetto stradale è regolata dal D.Lgs 30/04/92, n. 285 di approvazione del Nuovo Codice della Strada e dal D.P.R. n. 26/04/93, n. 147, ed in ogni caso è fatto riferimento al D.M. 1404/68.

Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde.

In tali zone non sono consentite nuove costruzioni, vi sono tuttavia ammessi:

- la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante e relativi accessori;
- cabine di distribuzione elettrica;
- linee telefoniche e telegrafiche e relative cabine;
- reti tecnologiche di distribuzione (idrica, fognature, metanodotti, ecc.);
- recinzioni, purché non ostacolino la visibilità e siano a distanza adeguata;

Il rilascio della concessione per la realizzazione delle opere suddescritte è subordinata al parere favorevole delle Autorità competenti alla tutela del vincolo.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

Sono fatte salve le deroghe concesse dall'autorità competente alla tutela della fascia di rispetto

ALLEGATO 4

- Copia atti di provenienza - Compravendita;

COMPRAVENDITE
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattro, il giorno ventinove, del mese di settembre
29 settembre 2004

In Tregnago, in Piazza Massalongo n. 14.

Innanzi a me Dottor ROBERTO TORDIGLIONE, Notaio in Tregnago, iscritto
nel Ruolo del Distretto Notarile di Verona

si sono costituiti:



Dell'identità personale dei costituiti io Notaio sono certo ed avendo gli stessi tutti i requisiti di legge rinunziano, d'accordo tra loro e con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni.

P R E M E S S A

- di essere pieno ed assoluto proprietario del seguente immobile sito in Badia Calavena (VR) alla Via Giorgio Anselmi e precisamente:

* appezzamento di terreno in parte agricolo dell'estensione catastale di metri quadrati 6.300 (seimilatrecento), il tutto meglio descritto, confinato ed accatastato nel successivo articolo secondo;

- che quanto a lui è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

1) in parte per successione dal

giusta denuncia di successione registrata a Tregnago il 5 settembre 1959 al n. 10 vol. 143 e trascritta a Verona il 5 novembre 1959 ai nn. 13741/10812;

- che la successione è stata regolata dal testamento olografo in data 29 gennaio 1959, pubblicato con verbale del Notaio Giuseppe Calogero di Tregnago in data 27 giugno 1959, registrato a Tregnago il 16 luglio 1959 al n. 6 vol. 66,

- che

2) in parte per acquisto della quota di comproprietà pari ad 1/3 (un terzo) da Bovi Sergio, giusta atto di compravendita autenticato dal Notaio Raffaele Chiddo di Tregnago in data 15 novembre 1990, registrato a Soave il 5 dicembre 1990 al n. 1225 e trascritto a Verona il 12 dicembre 1990 ai nn. 22997/30552;

3) infine per successiva divisione, intercorsa, con atto autenticato dal Notaio Raffaele Chiddo di Tregnago in data 12 marzo 1992, registrato a Soave il 23 marzo 1992 al n. 340 e trascritto a Verona il 27 marzo 1992 ai nn. 7948/10141, è stata attribuita la proprietà esclusiva dell'immobile in oggetto;

- che nel vigente strumento urbanistico del Comune di Badia Calavena il terreno in oggetto ricade parte in zona "E3 ZONA RURALE DI LIMITATA TUTELA" e parte in "ZONA DI RISPETTO STRADALE" come rilevasi dal certificato di

Registrato a Soave
il 15 ottobre 2004
al n. 2066 serie 1T
Euro 28.758,22

Trascritto a Verona
il 16 ottobre 2004
ai nn. 45979 R.G.
27638 R.P.

Trascritto a Verona
il 16 ottobre 2004
ai nn. 45980 R.G.
27639 R.P.

Trascritto a Verona
il 16 ottobre 2004
ai nn. 45981 R.G.
27640 R.P.

destinazione urbanistica rilasciato dal detto Comune in data 11 maggio 2004 che al presente atto si allega sotto la lettera A) e che da tale data ad oggi non sono intervenute modificazioni nel detto strumento urbanistico relativamente all'immobile in oggetto;

- che la porzione del terreno in oggetto rientrante nella zona di rispetto stradale è estesa metri quadrati 1.190 (millecentonovanta);

- che il terreno in oggetto è condotto in affitto [REDACTED], giusta contratto in data 20 aprile 2004, registrato a Soave il 4 maggio 2004 al n. 1419;

- che i signori [REDACTED] hanno fatto richiesta di acquisto di distinte porzioni del suddescritto immobile;

TANTO PREMESSO

si addivene alla stipula del presente atto regolato come segue:

ARTICOLO 1

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto e vale patto.

ARTICOLO 2

PRIMA VENDITA. [REDACTED] vende al signor [REDACTED] che acquista la piena ed assoluta proprietà del seguente immobile sito in Badia Calavena (VR) alla Via Giorgio Anselmi e precisamente:

- appezzamento di terreno dell'estensione catastale di metri quadrati 3.131 (tremilacentotrentuno), confinante con proprietà Festini Mario per più lati, con Strada Provinciale, con strada vicinale Perlati, salvi altri; riportato nel C.T. del detto Comune in ditta Bovi Eugenio Battista, foglio 16 particelle:

* 96, seminativo, classe 3, are 20 ca. 65, R.D. Euro 8,00 R.A. Euro 4,80;

* 97, prato, classe 3, are 10 e ca. 66, R.D. Euro 3,30 R.A. Euro 1,93.

Precisano le parti che gli immobili oggetto del presente atto costituiscono un "unico blocco", consistendo in un complesso immobiliare che, tanto nell'interesse della parte venditrice, quanto in quello della parte acquirente, è stato considerato ai fini della vendita quale bene unitario e, come tale, non scindibile.

SECONDA VENDITA. Il signor [REDACTED] vende alla signora [REDACTED] che acquista la piena ed assoluta proprietà del seguente immobile sito in Badia Calavena (VR) alla Via Giorgio Anselmi e precisamente:

- appezzamento di terreno dell'estensione catastale di metri quadrati 3.169 (tremilacentosessantannove), confinante con proprietà [REDACTED], con strada vicinale Perlati, salvi altri; riportato nel C.T. del detto Comune in ditta [REDACTED], foglio 16 particella 98, seminativo, classe 2, are 31 ca. 69, R.D. euro 15,55 R.A. euro 8,18.

I trasferimenti si effettuano nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, con ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù e comunione, nulla escluso od eccettuato.

Il tutto così come fino ad oggi posseduto dalla parte alienante ed alla stessa pervenuto in virtù dei succitati titoli di provenienza, che le altre parti costituite dichiarano di ben conoscere ed accettare.

ARTICOLO 3

PREZZI. Dichiarano le parti che i corrispettivi delle presenti vendite sono stati di comune accordo convenuti e fissati come segue:

1) Euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero) per la prima vendita di cui Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) per la parte a destinazione "zona di rispetto stradale" e 90.000,00 (novantamila virgola zero zero) per la parte a destinazione rurale.

Dichiarano le parti che la ripartizione del corrispettivo come sopra effettuata è

stata compiuta ai soli fini fiscali, ferma restando l'unitarietà dei beni trasferiti e del relativo prezzo globale.

2) Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) per la seconda vendita.

Detti corrispettivi sono stati pagati precedentemente a questo atto dalle parti acquirenti alla venditrice, che ne accusa ricevuta e ne rilascia ampia, finale e liberatoria quietanza, dichiarando di null'altro avere a pretendere per le fatte vendite.

ARTICOLO 4

EFFETTI. Gli effetti utili ed onerosi del presente atto profitteranno e, rispettivamente, saranno a carico delle parti secondo i rispettivi diritti, a partire dalla data odierna.

ARTICOLO 5

GARANZIE. La parte alienante assicura e garantisce la piena disponibilità e l'assoluta libertà di quanto oggetto del presente atto da pesi, oneri od afficenze ipotecarie comunque pregiudizievoli, salvo il contratto di affitto di cui in premessa.

La parte alienante presta la più ampia garanzia per l'evizione.

ARTICOLO 6

IPOTECA LEGALE. La parte alienante rinuncia all'ipoteca legale dispensando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio di Verona - Servizio di Pubblicità Immobiliare dall'accendere la relativa formalità, con esonero da ogni responsabilità.

ARTICOLO 7

DICHIARAZIONI DELLO STATO CIVILE. Ai fini della legge 27 febbraio 1985 n. 52 e della trascrizione del presente atto i costituiti dichiarano:

- * Bovi Eugenio Battista di essere coniugato in regime di separazione dei beni;
- * Rosselli Omar coniugato in regime di separazione dei beni;
- * Taioli Tiziana coniugata in regime di separazione dei beni.

ARTICOLO 8

Al fine di consentire l'accesso al fondo innanzi acquistato dalla signora Taioli Tiziana, e pertanto senza alcun intento liberale, il signor Rosselli Omar costituisce gratuitamente e perpetuamente a carico del fondo acquistato con il presente atto ed a favore del fondo acquistato dalla signora Taioli Tiziana, che accetta, una servitù di passaggio pedonale e carraio da esercitarsi sulla striscia di terreno larga metri 1,5 (uno virgola cinque) posta lungo tutto il confine nord dei mappali 96 e 97 in contiguità con la stradina vicinale Perlati.

PRECISAZIONI FISCALI

IMPOSTE, TASSE ED ONERI PREGRESSI. Tutte le imposte, tasse ed oneri di qualsiasi natura, fino ad oggi afferenti l'immobile in oggetto, anche se non ancora accertati, restano ad esclusivo e totale carico della parte alienante.

IMPOSTE E SPESE DI ATTO

Le imposte e le spese tutte del presente atto e sue consequenziali a carico delle parti acquirenti, per quanto di spettanza di ciascuna.

Di questo atto in parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte integrato di mio pugno su fogli due per facciate otto ho dato lettura, unitamente a quanto allegato, alle parti che lo approvano.

FIRMATO:

████████████████████
████████████████████
████████████████████

NOTAIO ROBERTO TORDIGLIONE



Allegato A)



Comune di Badia Calavena

PROVINCIA DI VERONA

Tel 7810503 - Fax 7810266

Prot. N. 2583

li, 11 Maggio 2004

**OGGETTO: Legge 28 Febbraio 1985, n. 47
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**



IL RESPONSABILE U.T.C., vista la richiesta presentata dal sig. **DAL FORNO geom. MATTEO** e pervenuta al Prot. n. 2583 del 10 Maggio 2004, tendente ad ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi del 2° comma, art. 18 della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47,

A T T E S T A

Gli immobili situati in Comune di Badia Calavena, di cui alla richiesta, sono inseriti nel **PIANO REGOLATORE GENERALE** vigente come sotto indicato.

La normativa generale che regola l'edificazione in tali zone è integralmente riportata nel "Regolamento Edilizio" e "Norme di Attuazione" depositati e disponibili per la consultazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale, mentre quella principale viene sotto riportata e/o allegata in copia autenticata costituita da n.3 (TRE) fogli che fanno parte integrante della presente attestazione.

Dati catastali relativi ai beni per cui si rilascia il presente certificato:

Z.T.O. tipo E3 "ZONA RURALE DI LIMITATA TUTELA"

Foglio n. 16, mappali n. 96 parte, 97, 98.

Z.T.O. tipo "ZONA DI RISPETTO STRADALE"

Foglio n. 16, mappali n. 96 parte.



Il Responsabile U.T.C.
IL SEGRETARIO CAPO
Naddeo D. Rosario

"E" - RURALE

A) GENERALITÀ

- 1) Sono le parti del territorio comunale destinate all'agricoltura e alla silvicoltura.
- 2) In attuazione del disposto dell'art. 11 della legge regionale 5 Marzo 1985 n° 24, la zona territoriale omogenea E RURALE è stata classificata in relazione alle caratterizzazioni agro-ecologiche, geomorfologiche e paesaggistiche che connotano il territorio comunale come sottozona E1, E2 ed E3.
- 3) Le norme che seguono discendono direttamente dalla L.R. 5 Marzo 1985 n° 24 che si propone di disciplinare l'uso del territorio agricolo, perseguendo le finalità di:
 - salvaguardare la destinazione agricola del suolo, valorizzandone le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni produttive;
 - promuovere la permanenza nelle zone agricole in condizioni adeguate e civili degli addetti all'agricoltura;
 - favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione delle attività agricole.

B) DEFINIZIONI

- 1) Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definite:
 - a) zone agricole: i terreni di cui alla lettera E) del D.L. 2 Aprile 1968 n° 1444, individuati come tali nel P.R.G.;
 - b) fondo rustico: l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda, e inscrivibili, sia pur parzialmente, in un cerchio di ml. 4.000 di diametro, ovvero collegati tra loro con nesso funzionale tecnico-economico sulla base del piano di sviluppo aziendale, approvato ai sensi della Legge Regionale 31 Ottobre 1980, n°88;
 - c) azienda agricola vitale: il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio di una impresa agricola sul fondo rustico avente una superficie complessiva almeno pari a quella minima, come definita dal punto A) 1-c) del secondo comma della sottozona E2;
 - d) casa di abitazione: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale;
 - e) annessi rustici: il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti, l'acquacoltura e altre colture specializzate, diverse da quelli di cui al successivo punto g) della presente lettera;
 - f) insediamenti di tipo agro-industriali: il complesso di strutture edilizie e impianti non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico, ma destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura;
 - g) allevamenti zootecnici e impianti di acquacoltura: il complesso di strutture edilizie e impianti a ciò organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico;
 - h) aggregato abitativo: il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di m. 100.

SOTTOZONA "E1":

- 1) Trattasi della zona caratterizzata dalla presenza di boschi e da colture agricole specializzate.
- 2) In tale zona sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

A) RESIDENZA:

- 1) Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici soggetti alla normativa di cui alla L.R. 5 Marzo 1987 n° 11 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.
- 2) per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800.
- 3) Per usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della Legge Regionale 31 gennaio 1975, n° 21, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1.200 assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al punto 2) della presente lettera vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.
- 4) In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo; ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispezzione Provinciale dell'Agricoltura.

B) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

- 1) La costruzione di annessi rustici, come definiti in precedenza, è ammessa, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico.
- 2) Tali limiti possono essere superati solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonati o comunque a seguito di apposita certificazione del competente

Ispezzione Provinciale per l'Agricoltura attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica, e la loro superficie di pavimento massima ammissibile.

- 3) Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza i limiti di cui ai comuni precedenti.
- 4) Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità.
- 5) Ogni serra purché volta alla protezione o forzata delle colture, può essere installata senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza i limiti di superficie stabiliti dal presente articolo, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 Giugno 1939, n° 1497.
- 6) Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui alla presente lettera è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.
- 7) Per le strutture non più pertinenti con la conduzione del fondo è ammessa la trasformazione di destinazione d'uso purché compatibile con le caratteristiche dell'edificio e sempre e comunque che tale destinazione risulti ammessa nella zona rurale.

C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UNITE

- 1) Per gli edifici esistenti ed ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.L. 1 Aprile 1968, n° 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale ed alle zone unificate vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico generale, sono consentite le seguenti opere:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 11 della Legge 5 Agosto 1978, n° 457;
 - b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
 - c) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi mc. 800 nei limiti e con le modalità di cui ai punti 3) e 4) della lettera A) del secondo comma della presente sottozona E1;
 - d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.
 - e) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.
 - f) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione per inderogabili motivi di pubblica incolumità, a seguito di apposito Decreto del Sindaco è consentita la ricostruzione a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso preesistente se effettivamente utilizzata, nei limiti di cui al punto 2 della precedente lettera A), in area agricola adiacente anche se di superficie inferiore all'azienda agricola vitale.

SOTTOZONA "E2":

- 1) È il territorio agricolo comunale caratterizzato, dalle colture che contribuiscono alla tipica composizione del paesaggio agricolo e meritevoli di particolare tutela.
- 2) In tale zona sono ammessi i seguenti interventi:

A) RESIDENZA

1) LA COSTRUZIONE DI NUOVE CASE DI ABITAZIONE ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

- a) che siano in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, singolo o associato, e degli addetti all'azienda, coadiuvanti e/o dipendenti dalla stessa;
- b) che costituiscano o vengano a costituire un unico aggregato abitativo e sia istituito un vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati, trascritto nei registri immobiliari fino a variazione dello strumento urbanistico;
- c) che il fondo rustico presenti, in rapporto alla qualità delle singole colture, le seguenti superfici minime con i seguenti indici di densità edilizia:
 - 1) di 60 ha con la cubatura massima di 10 mc/ha per i terreni a bosco ceduo, canneto e pascolo cespugliato;
 - 2) di 40 ha con la cubatura massima di 15 mc/ha per i terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato e castagno;
 - 3) di 30 ha con la cubatura massima di 20 mc/ha per i terreni a castagno da frutto e pioppeto specializzato;
 - 4) di 10 ha con la cubatura massima di 60 mc/ha per i terreni a risaia stabile;
 - 5) di 6 ha con la cubatura massima di 100 mc/ha per i terreni a seminativo, seminativo arborato, seminativo irriguo, prato, prato arborato, prato irriguo, prato irriguo arborato, prato a marcita;
 - 6) di 2 ha con la cubatura massima di 300 mc/ha per i terreni con coltura specializzata a vigneto, frutteto, gelseto, oliveto;
 - 7) di 1 ha con la cubatura massima di 600 mc/ha per i terreni ad orto, orto irriguo, vivaio, serre e floricoltura intensiva.
- d) Le superfici minime, di cui ai punti 1), 2), 3), 4), e 5) della precedente lettera c) possono essere ridotte nella misura massima di 1/3 nelle zone agrarie di pianura e collina e nella misura massima della metà nelle zone agrarie di montagna, sulla base di un piano aziendale approvato ai sensi della L.R. 31 Ottobre 1980, n° 88.
- e) Per i fondi rustici con terreni di diversa qualità culturale, la superficie minima per l'edificabilità è quella derivante dalla somma delle superfici dei singoli terreni, quando questa somma consenta, in rapporto alla coltura praticata e ai parametri stabiliti nella precedente lettera c), una edificazione non inferiore ad un volume di 600 mc.
Il volume della nuova costruzione a destinazione abitativa è calcolato in base ai parametri del presente punto 1. -
- f) La classifica delle qualità culturali ai sensi della precedente lettera c) riguardante l'intero fondo rustico del richiedente, è quella risultante dal certificato catastale, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Enziale, da presentare all'atto della richiesta della concessione edilizia. Qualora siano state introdotte modifiche alla qualità delle colture deve essere presentata la certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura e copia della richiesta di revisione formulata all'U.T.E. almeno un anno prima.
- g) Le aree ricadenti in zona agricola con qualità di coltura non prevista nella precedente lettera c), sono inedificabili fatta eccezione per gli impianti tecnologici di uso od interesse collettivo nonché delle eventuali abitazioni funzionali alla loro conduzione.

2) RESTAURO E AMPLIAMENTO

A) RESIDENZA:

- 1) Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici soggetti alla normativa di cui alla L.R. 5 Marzo 1987 n° 11 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità;
- 2) per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800

- 3) Per usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della Legge Regionale 31 Gennaio 1975, n° 21, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1.200 assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al punto 2 della presente lettera vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.

- 4) In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo; ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

B) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI-INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

- 1) La costruzione di annessi rustici, come definiti in precedenza, è ammessa, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico.
- 2) Tali limiti possono essere superati solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica, e la loro superficie di pavimento massima ammissibile e indipendentemente dalla superficie del fondo per gli allevamenti intensivi con manodopera familiare.
- 3) Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza i limiti di cui ai comuni precedenti.
- 4) Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità.
- 5) Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza i limiti di superficie stabiliti dal presente articolo, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 Giugno 1939, n° 1497.
- 6) Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui alla presente lettera è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.
- 7) I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici-intensivi debbono rispettare le distanze previste dal D.G.R. 22 Dicembre 1989 n° 7949.
- 8) I fabbricati per allevamenti zootecnici-intensivi dovranno inoltre distare almeno m. 500 dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzabili a scopo idropotabile e avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.
- 9) Le distanze di cui ai punti precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.
- 10) A servizio degli allevamenti intensivi è ammessa la costruzione di una casa di abitazione per il conduttore o per il custode, nei limiti di 600 metri cubi, senza obbligo di osservare le distanze di cui ai punti precedenti qualora sia richiesta almeno l'attività lavorativa di una persona a tempo pieno.
- 11) Gli allevamenti intensivi sono soggetti agli oneri previsti per l'agricoltura dalla tabella A 2 allegata alla L.R. 27 Giugno 1985 n° 61 e fatta propria dal Consiglio Comunale.

IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

- 1) Per gli edifici esistenti ed ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.L. 1 Aprile 1968, n° 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale ed alle zone umide vincolate come in edificabili dallo strumento urbanistico generale, sono consentite le seguenti opere:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 Agosto 1978, n° 457.
 - b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
 - c) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi mc. 800 nei limiti e con le modalità di cui ai punti 3) e 4) della lettera A) del secondo comma della presente sottozona E2;
 - d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.
 - e) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.
 - f) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione per inderogabili motivi di pubblica incolumità, a seguito di apposito Decreto del Sindaco è consentita la ricostruzione a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso preesistente se effettivamente utilizzata, in area agricola adiacente anche se di superficie inferiore all'azienda agricola vitale.
- 2) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 4 della L.R. 5 Marzo 1985 n° 24, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui alla lettera A) del 1° comma della presente sottozona.

SOTTOZONA "E3":

- 1) Trattasi di aree agricole con elevato frazionamento fondiario che in dipendenza delle loro caratteristiche geografo-economiche e produttive risultano utilizzabili sia a fini produttivi primari che a fini residenziali.
- 2) In tali zone sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

A) RESIDENZA

1) COSTRUZIONE DI NUOVE CASE DI ABITAZIONE:

- a) per tali interventi valgono le corrispondenti norme della sottozona "E2" che pertanto debbono intendersi come qui integralmente riportate.

2) RESTAURO E AMPLIAMENTO:

- a) per tali interventi valgono le corrispondenti norme della sottozona "E2" che pertanto debbono intendersi come qui integralmente riportate.

3) EDIFICABILITÀ NELLE AREE CON PREESISTENZE:

- a) Nei fondi rustici, nei quali esista una casa stabilmente abitata dalla famiglia rurale del richiedente da almeno 5 anni, è consentita la costruzione per una sola volta di un'altra casa del volume massimo di mc. 600, purché:
 - 1) il fondo sia, già alla data del 31 Dicembre 1977, in possesso e/o in detenzione del richiedente che lo conduce con la famiglia;
 - 2) la superficie del fondo sia pari ad almeno 1/3 di quella minima prevista dalla lettera A) del secondo comma della normativa della sottozona "E2", nei casi di cui ai punti 1), 2), 3), 4), e 5) e almeno pari a quella minima nei casi di cui ai punti 6), e 7);
 - 3) il volume complessivo della casa di abitazione esistente e di quella nuova non superi il limite di mc. 1.200 e la nuova casa venga a costituire un unico aggregato abitativo;
 - 4) sia istituito un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non variazione della destinazione d'uso e per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione a Società o Enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente.

B) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI-INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

- 1) La costruzione di annessi rustici e di strutture per allevamenti zootecnici intensivi e/o a carattere industriale è ammessa con le stesse corrispondenti norme della sottozona "E2", che pertanto debbono intendersi qui integralmente riportate.

C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

- 1) Per gli edifici esistenti ubicati in tali zone valgono le corrispondenti norme della sottozona "E2" che debbono intendersi come qui integralmente riportate.

NORME DI CARATTERE GENERALE CHE DEBONO TROVARE APPLICAZIONE IN TUTTE LE SOTTOZONE "E RURALI"

1) VINCOLO DI NON EDIFICABILITÀ

- a) All'atto del rilascio della concessione edilizia per le abitazioni da realizzare ai sensi delle presenti norme deve essere istituito un vincolo di "non edificazione", trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio richiesto, secondo i limiti fissati dalla presente normativa.
- b) Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della L.R. 5 Marzo 1985 n° 24 estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di "non edificazione" fino alla concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi della presente normativa fatte salve le facoltà contenute nella stessa. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni corrispondentemente riduce o elimina il vincolo.
- c) Tale vincolo è costituito a cura e spese del Comune per gli edifici esistenti e a cura del concessionario per le nuove costruzioni, secondo le prescrizioni fissate dalla Giunta Regionale con propria deliberazione, sentita la competente Commissione Consiliare.
- d) Il Comune dovrà dotarsi di un registro fondiario sul quale scrivere i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi dei precedenti punti e di una planimetria su cui risultino individuate tali aree vincolate e edifici costruiti nel proprio territorio e in quello dei Comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

2) FOGNATURE

- a) Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 Maggio 1976, n° 319 e circolare di attuazione e successive modifiche ed integrazioni, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno rispettare i limiti previsti dal P.R.R.A. - Provvedimento del Consiglio Regionale 1/09/1989 n° 962.
- b) Nelle zone classificate di bonifica devono altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni del Consorzio di Bonifica.

3) DISPOSIZIONI FINALI

- a) Per quanto riguarda il titolo al rilascio delle concessioni edilizie in tutta la zona territoriale omogenea "E RURALE" e per le modalità di computo degli oneri dovuti si applicano i disposti della L.R. 5 Marzo 1985 n° 24.

CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE COSTRUZIONI NELLE ZONE AGRICOLE.

Ogni edificazione nelle zone agricole, comprese le opere di ristrutturazione, dovrà essere effettuata in armonia con le forme tradizionali dell'edilizia rurale locale.

Dovranno essere seguite pertanto le seguenti essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali ai sensi dell'art. 10 della L.R. n° 24/85.

A) RESIDENZE

1) Posizionamenti

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno essere realizzati preferibilmente in aderenza a corpi di fabbrica esistenti.

2) Coperture - Gronde - Pluviali

È obbligatorio l'uso di coperture a due o quattro falde con linea di colmo parallela al lato maggiore.

La pendenza delle falde dovrà essere uniforme e compresa tra il 30% ed il 40%.

Il manto di copertura dovrà essere in coppi di laterizio o profilo simile di fattura tradizionale e colorazione terrosa naturale.

Solo per le nuove costruzioni potranno essere ammessi coppi in cemento purché di fattura e colore simili a quelli in cotto.

Lo spunto della cornice di gronda non potrà essere superiore a 80 cm.

Laddove esistano decorazioni originali, ne è prescritta la conservazione ed il ripristino con eventuali restauri delle parti danneggiate.

È prescritto esclusivamente l'uso di canali di gronda a sezione semicircolare e di pluviali a sezione circolare con collocazione preferibilmente a vista.

La tinteggiatura dovrà essere in armonia con i colori della facciata.

È consentito l'uso del rame a vista mentre sono sconsigliati gli elementi in P.V.C..

3) Elementi Architettonici

Gli edifici dovranno essere di norma realizzati in unico corpo di fabbrica, con limitate articolazioni planimetriche e altimetriche.

Gli accessori delle abitazioni, quali garage, cantine, ecc. dovranno essere collocati all'interno dell'abitazione in locali anche seminterrati od interrati.

Sono vietati i bow-window, le terrazze a tutta pianta (copertura piana), i poggioli e i corpi aggettanti in generale, ai quali sono da preferire le logge rientranti.

La composizione dei fori dovrà risultare armonicamente inserita nel piano di ogni singola facciata; le finestre dovranno essere di forma rettangolare, con i lati lunghi in posizione verticale. Non sono ammesse aperture interessanti più di un piano dell'edificio.

Le finestre potranno essere riquadrate esternamente da cornice in mattoni intonacati o pietra naturale sporgente dalla muratura fino a cm. 5 e per uno spessore minimo di cm. 6 e massimo di cm. 12.

In caso di ristrutturazione, restauro o manutenzione straordinaria, tutti gli elementi di particolare valore architettonico e decorativo esistenti dovranno essere mantenuti e/o ripristinati nella loro esatta forma, dimensione e giacitura.

4) Pareti esterne

Di norma tutte le pareti esterne dovranno essere intonacate nella loro intera estensione.

È consentito l'uso della pietra solo per soglie e contorni di fori.

La finitura delle pareti dovrà essere effettuata con intonaco civile, colorato con idropittura preferibilmente in unica tinta per tutto il fabbricato, nelle tonalità delle terre rosse e gialle, dei grigi e dei bianchi.

Non sono consentite tinte plastiche del tipo graffiato.

5) Serramenti - Porte e Portoni d'Ingresso

Tutti i serramenti esterni dovranno preferibilmente essere in legno, naturale o verniciato.

È sconsigliato l'uso di persiane avvolgibili indipendentemente dai materiali usati.

Nel caso di loro adozione gli scuri dovranno essere a due o a quattro ante apribili verso l'esterno o a libro, in legno e tinteggiati con colori in armonia con quelli delle facciate.

Le porte ed i portoni d'ingresso dovranno essere preferibilmente in legno, ciechi, arretrati rispetto al filo delle facciate e tinteggiati negli stessi colori dei serramenti delle finestre.

Sono vietati portoni in alluminio e vetro.

6) Camini esterni

I camini esterni alla muratura perimetrale dovranno essere realizzati nelle forme e nelle proporzioni della tradizione locale, a sezione rettangolare, allargata alla base, con sporgenza non maggiore di quella della cornice di gronda, o comignolo di semplice fattura con lastra terminale di chiusura piana di limitato spessore, o comunque di forma tradizionale con eventuale copertura a falde in coppi.

7) Recinzioni

Sono ammesse unicamente recinzioni realizzate con siepe continua, ovvero rete metallica e profilati metallici di semplice fattura, posti su muretto di altezza massima di cm. 40 per un'altezza totale massima di ml. 1,70; sono rigorosamente vietate chiusure con prefabbricati di cemento o simili.

Gli accessi carrai dovranno essere arretrati di almeno ml. 5,00 dal filo della strada con collegamenti non inferiori a 45 gradi verso l'esterno.

11) ANNESSI RUSTICI

Nella costruzione, ristrutturazione, restauro e manutenzione straordinaria degli annessi rustici dovranno essere usati, per quanto compatibili con la diversa destinazione d'uso, gli stessi elementi costruttivi e i materiali di finitura prescritti per i fabbricati d'abitazione.

C) DEROGHE

Sono ammesse deroghe ad alcune delle prescrizioni di cui sopra, solo nel caso di ampliamenti che avvengono in continuità ed in contiguità di fabbricati rurali e già presentino una loro precisa morfologia, nello spirito di migliorare l'intervento globale, unificando la lettura del fabbricato, e sempre con precisa documentazione fotografica e plans metrica dell'intervento.

ZONA "E" RURALE INDICI PER TUTTE LE SOTTOZONE		
Indice di edificabilità territoriale	mq. mq.	Vedi norme della relativa zona
Indice di edificabilità fondiaria	mq. mq.	—
Superficie minima del lotto	mq.	—
Superficie massima del lotto	mq.	—
Rapporto di copertura massimo	mq. mq.	—
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2 (solo per le abitazioni)
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,50 solo per le abitazioni
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	10,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00 (vedi norme)
Destinazione delle superfici scoperte	Mq. mq.	Agricoltura
Idem a passaggi pavimentati: massimo	Mq. mq.	—
Cavedi	—	Esclusi
Cortili chiusi	—	Esclusi

ZONA DI RISPETTO STRADALE E FLUVIALE

- 1.- Sono aree che costituiscono fasce poste a protezione dei nastri stradali e del corso dei fiumi.
- 2.- In tali zone non sono consentite nuove costruzioni né la localizzazione di standards urbanistici da cedere al comune.
- 3.- Vi sono tuttavia ammessi:
 - distributori di carburante e relativi accessori;
 - cabine di distribuzione elettrica;
 - sostegni di linee telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere precario;
 - reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, ecc.;
 - recinzioni purché aventi altezza inferiore a ml.3.00.
- 4.- Tali zone concorrono nel computo dei volumi edificabili nelle zone adiacenti se non diversamente classificate nelle tavole di P.R.G..
- 5.- In ogni caso è fatto salvo il riferimento al D.I. 1.4.1968 n.1404.
- 6.- Qualora le distanze previste nelle tavole di P.R.G., al di fuori delle zone di espansione, non coincidano con quelle indicate nel Decreto di cui al comma precedente, va osservata la distanza maggiore.
- 7.- Per gli edifici destinati ad abitazione ricadenti in tali zone sono consentite le seguenti opere:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il consolidamento;
 - b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
 - c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.
- 8.- Gli ampliamenti di cui alla lettera b) e c) saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio sul fronte stradale e nel rispetto delle disposizioni contenute nella normativa relativa alla sottozona rurale di appartenenza.
- 9.- Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostru

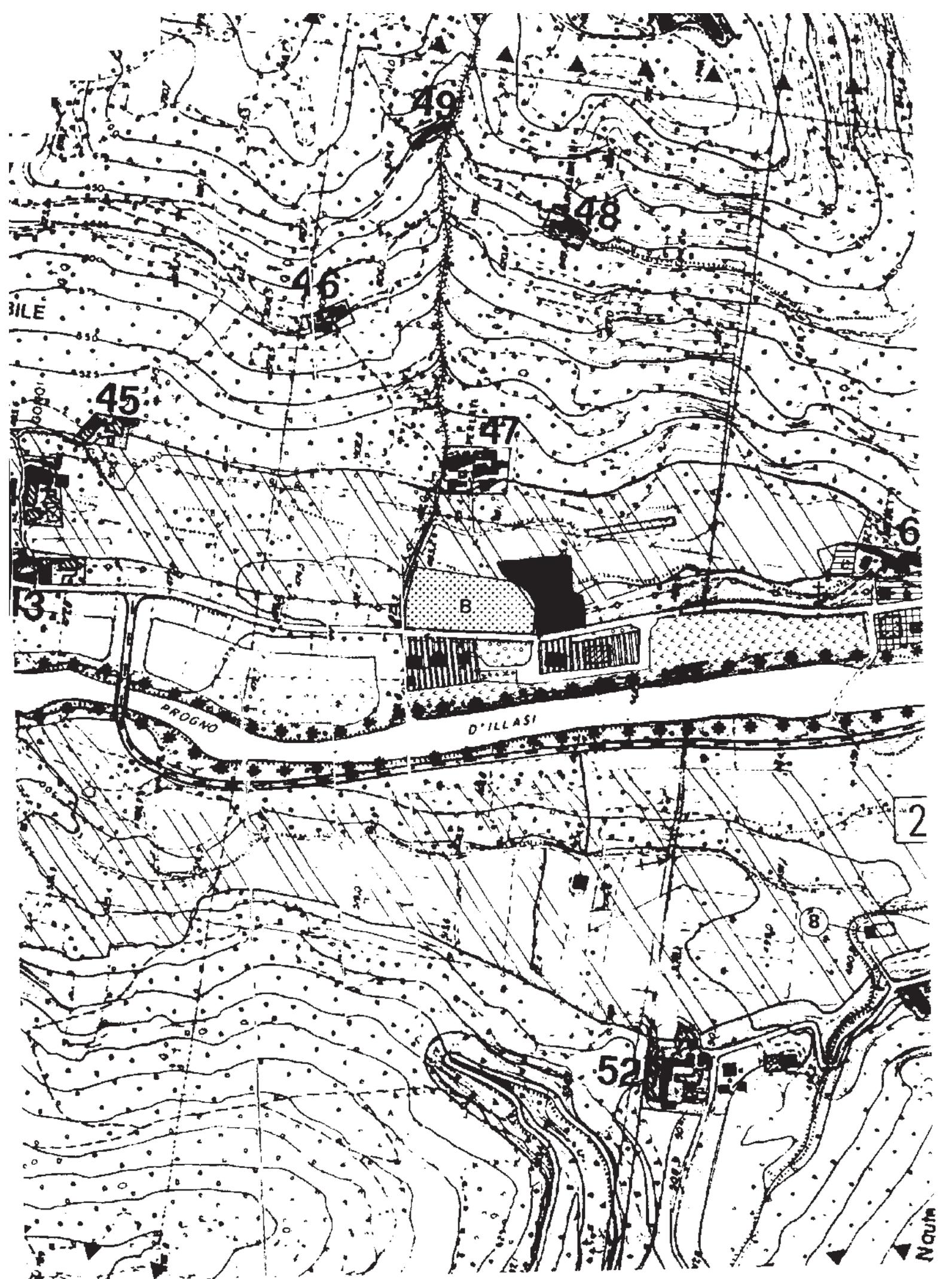
zione per inderogabili motivi statici o di tutela della

pubblica incolumità si applicano le norme contenute nella normativa relativa alla sottozona rurale di appartenenza.

- 10.- Per gli edifici esistenti e destinati ad abitazione, alla data di entrata in vigore del P.R.G., sono ammessi: restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria e opera di consolidamento.
- 11.- Tali zone concorrono alla determinazione della volumetria edificabile nelle zone limitrofe.
- 12.- E' da rispettare in ogni caso quanto previsto dall'ultimo comma dell'art.27 delle presenti norme.
- 13.- Per le fasce di rispetto fluviale valgono i disposti dell'art.27 della L.R. n.61/1985; per quanto riguarda i corsi d'acqua pubblici non rientranti nelle categorie dell'art. 27 della predetta legge vengono fissate fasce di rispetto non inferiori a ml.10 per l'edificabilità e a ml.4 per piantagioni e movimenti di terra.

Adeguate alle prescrizioni di cui alla
Delibera della GRV n. 3903 del 2/07/92

Luglio 1991
50010.txt



[REDACTED]

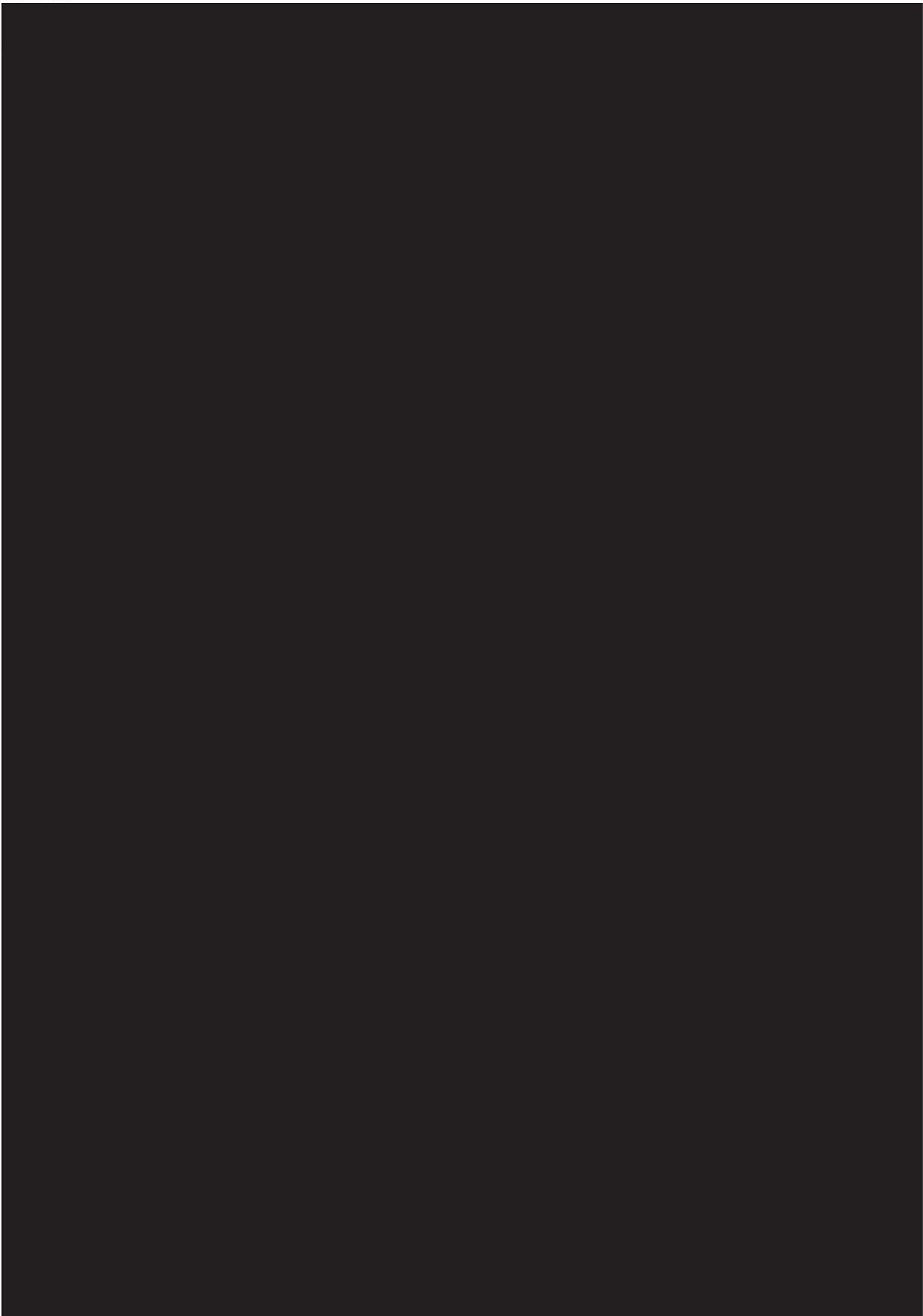
[REDACTED]





[REDACTED]

[REDACTED]



ALLEGATO 7

- Copia contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona;;

CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO

Tra la Signora

Parte proprietaria,

e la società:

Parte affittuaria;

si conviene e stipula quanto segue:

1. Parte proprietaria concede in affitto a Società Agricola Tenuta Rocca Vecchia S.s., che accetta, il fondo ben noto alle parti che rinunciano a ogni più precisa individuazione e sotto descritto:

Comune	Fog	Map	Sup.cat.	R.Domin.	R.Agrario
Badia Calavena	16	91	0,4913	€ 0,00	€ 0,00
Badia Calavena	16	98	0,3169	€ 18	€ 9

La superficie totale risulta essere pari a ettari 0,8082. Si precisa che sul mappale 91 sub 1 al foglio 16 del comune di Badia Calavena (VR) insiste un immobile categoria catastale D/10 per la rendita catastale di euro 2902,00, che viene affittato anche esso con il presente atto. L'immobile su descritto si pone in rapporto di pertinenza con i terreni oggetto del presente contratto.

2. Il contratto d'affitto ha inizio in data odierna e termina senza necessità di disdetta alcuna il 10/11/2032.
3. Parte affittuaria si impegna a rilasciare alla scadenza il fondo libero da persone e cose anche interposte e nulla sarà dovuto da parte proprietaria alla parte conduttrice per il rilascio.
4. Parte affittuaria è tenuta ad impedire che si formino servitù passive nel fondo ed a dare immediata notizia alla proprietà di qualunque guasto o lesione che si verificassero specie se questi potessero recare danno a persone o cose.
5. Parte proprietaria, autorizza fin d'ora parte affittuaria a eseguire migliorie o addizioni al fondo, in particolare parte proprietaria autorizza parte affittuaria a presentare richiesta di permesso a costruire a norma dell'art. 11, 1° comma, del T.U. n. 380/2001 con il quale il permesso di costruire viene rilasciato alla parte proprietaria dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo come può essere l'affittuario coltivatore diretto (che, a norma degli artt. 14 e 16 della legge 11-2-1971, n. 11, può eseguire miglioramenti dei fabbricati rurali e della casa di abitazione).
6. Il canone annuo viene convenuto e confermato dalle parti nella ragione di euro

250 (duecentocinquanta/00) e sarà aggiornato a partire dall'10.11.2019 e poi di anno in anno, sulla base dell'indice Istat dei prezzi al consumo degli operai e impiegati con riferimento al mese di settembre.

7. Il canone dovrà essere corrisposto alla parte proprietaria in una unica rata posticipata scadente il 10 novembre di ogni anno.

8. Le spese per la registrazione del presente contratto sono a carico della parte proprietaria e della parte affittuaria in ugual misura.

9. Parte affittuaria è costituita custode della cosa locata. Essa esonera espressamente la parte proprietaria da ogni responsabilità per fatti e danni diretti e indiretti che potessero derivare da fatti dolosi o colposi provocati da terzi in genere. Parte affittuaria è obbligata a rispondere dei danni causati dai propri familiari, dipendenti o da tutte quelle persone che abbia ammesso, anche temporaneamente, nel fondo in oggetto.

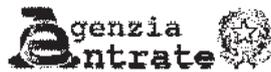
10. L'inosservanza, anche parziale, di una delle clausole sopra riportate, costituisce per parte affittuaria grave inadempienza e comporta l'immediata e automatica interruzione del contratto di affitto.

11. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le parti fanno riferimento alle vigenti norme di legge in materia di affitto agrario.

Letto, confermato e sottoscritto.

Montecchio Maggiore(VI) li 23/10/2017





SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

