

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE Consiglio Comunale N.31 DEL 27/05/2026

OGGETTO:

SCIOGLIMENTO VINCOLO AGRICOLO AI SENSI DELL'ART. 25 DELLA L.R. 56/1977 E S.M.I. - IMMOBILI UBICATI IN VIA GUZZA IN CATASTO AL FOGLIO 50, PARTICELLA 82, SUBALTERNI 3 E 7 - AUTORIZZAZIONE AL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che la Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 recante “*Tutela ed uso del suolo*”, all’art. 25, detta “*Norme per le aree destinate ad attività agricole*” e disciplina l’attività edificatoria nelle zone agricole;
- che l’art. 25 - comma 3 - della L.R. 56/1977 e s.m.i. dispone che il rilascio del titolo abilitativo per l’edificazione di fabbricati rurali possa avvenire esclusivamente in favore delle figure ivi indicate (imprenditori agricoli, proprietari dei fondi, conduttori);
- che l’art. 25 - comma 7 - della L.R. 56/1977 e s.m.i. subordina l’efficacia del titolo abilitativo edilizio per gli interventi edificatori nelle zone agricole, alla sottoscrizione di un atto di impegno dell’avente diritto, trascritto a cura dell’Amministrazione Comunale e a spese dell’intestatario su registri della proprietà immobiliare, che preveda:
 - a) *il mantenimento della destinazione dell’immobile a servizio dell’attività agricola;*
 - b) *le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma del presente articolo;*
 - c) *il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma;*
 - d) *le sanzioni per l’inosservanza degli impegni assunti;*

PRECISATO che a far data dal 27/12/1984 il testo originario del citato art. 25 – comma 7 – della L.R. 56/1977 e s.m.i. è stato modificato con l’eliminazione del riferimento di vigenza “ventennale” del vincolo, seppure mantenendo quale presupposto prioritario il mantenimento della destinazione dell’immobile a servizio dell’attività agricola;

PRESO ATTO:

- che in data 16/09/2025, con nota assunta al prot. 25210, i sig.ri [Baraggioli Paolo](#), [Baraggioli Luca](#) e [Torriani Stefania](#), comproprietari degli immobili siti in via Guzza n. 8 – distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Oleggio al foglio 50, particella 82, subalterni 3 e 7 – hanno presentato una richiesta di scioglimento del vincolo di destinazione “rurale” tuttora insistente sui fabbricati di che trattasi, secondo la procedura prevista dall’art. 25 - comma 10 - della L.R. 56/1977 e s.m.i.;
- che gli immobili anzi citati, edificati in forza di atto di vincolo autenticato dal Notaio dott. Gian Vittorio Cafagno in data 05/02/2011 al Rep. 52105/16034 registrato a Novara il 10/02/2011 al n. 2323/1526 e successivo atto di vincolo autenticato dal Notaio dott.ssa Cristina Bertoncelli in data 23/07/2011 al Rep. 12910/5189 registrato a Novara il 01/08/2011 al n. 13048/8299, con previsione di “mantenimento della destinazione degli immobili a servizio dell’attività agricola” ai sensi dell’art. 25, comma 7, lett. a) della L.R. 56/1977 e s.m.i., sono costituiti da:
 - Immobile Fg. 50 - part.Illa 82 (ex 7) - sub. 7: Casa di civile abitazione (categoria A/2);
 - Immobile Fg. 50 - part.Illa 82 (ex 7-8) - sub. 3: Box auto (categoria C/6);
- che per l’edificazione dei predetti immobili – ubicati in “Zona E – Destinazione agricola” del P.R.G.I. vigente - a servizio dell’attività agricola all’epoca gestita dalla sig.ra [Torriani Stefania](#) – sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 108/2010 in data 11/02/2011 registrato al prot. 3858/2011 per “COSTRUZIONE ALLOGGIO A SERVIZIO DELL’ATTIVITÀ AGRICOLA”, rilasciato alla sig.ra [Torriani Stefania](#) e relativo alla costruzione di civile abitazione;
- Permesso di Costruire n. 108/2010-1 in data 29/04/2011 registrato al prot. 11403/2011 per “VARIANTE IN CORSO D’OPERA DI CUI AL P.C. 108/2010”, rilasciato alla sig.ra [Torriani Stefania](#) e relativo alla costruzione di civile abitazione;
- Permesso di costruire n. 108/2010-2 in data 15/02/2012 registrato al prot. 4021/2012. per “VARIANTE IN CORSO D’OPERA DI CUI AL P.C. 108/2010”, rilasciato alla sig.ra [Torriani Stefania](#) relativo alla costruzione di box auto a servizio della civile abitazione;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 143/2021 del 09/10/2012, presentata dalla sig.ra [Torriani Stefania](#) per “VARIANTE IN CORSO D’OPERA DI CUI AL P.C. 108/2010-2”, relativa a modifiche interne del fabbricato ad uso civile abitazione;

PRESO ATTO altresì che i soggetti titolari degli immobili di che trattasi ad oggi risultano privi della qualifica di imprenditore agricolo in quanto:

- l’attività agricola in capo alla sig.ra [Torriani Stefania](#) è cessata in data 01/05/2016;
- l’attività agricola in capo al sig. [Baraggioli Paolo](#) è cessata in data 30/09/2025;

RICHIAMATI:

- l’art. 25 - comma 10 - della L.R. 56/1977 e s.m.i. recante “*Tutela ed uso del suolo*”, che dispone:
“È consentito il mutamento di destinazione d’uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l’agricoltura di cui alla legge regionale 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni”;
- l’art. 39 delle N.T.A. del P.R.G.I. vigente, recante “*Cessazione di attività da parte di aziende agricole*”, che dispone:

al comma 1:

“Nelle aree di cui all’art. 38 (Zona E – Destinazione agricola), nel caso di cessazione di attività da parte dei conduttori di aziende agricole o da parte di coltivatori diretti per cause contemplate al comma 10 dell’art. 25 LR 56/1977, sarà ammesso il cambio di destinazione d’uso degli impianti e di ogni edificio esistente al fine del loro riutilizzo a scopi artigianali non nocivi o di stoccaggio di prodotti e sostanze non nocive al servizio di attività produttiva, e a residenza”;

al comma 2:

“Il cambio di destinazione delle strutture in oggetto avverrà mediante deliberazione del C.C. senza che ciò comporti procedure di Variante del PRG”;

RICHIAMATA nel merito la corrispondenza intercorsa con la proprietà - assunta ai prot.lli 25210/2025, 27509/2025, 28428/2025, 29069/2025, 30420/2025, 32954/2025 e 10859/2026 - conservata in atti, dalla quale è possibile evincere la sussistenza dei presupposti di cui al citato art. 25, comma 10, della L.R. 56/1977 e s.m.i. necessari per legittimare l’attivazione della procedura di mutamento di destinazione d’uso;

RITENUTO, ai sensi del combinato disposto dell’art. 25 della L.R. 56/1977 e s.m.i. e dell’art. 39 delle N.T.A. del P.R.G.I. vigente, di autorizzare lo scioglimento del vincolo agricolo ed il conseguente cambio di destinazione d’uso degli immobili identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Oleggio al foglio 50, particella 82, subalterni 3 e 7, senza che ciò comporti procedure di variante al P.R.G.I. vigente, dando atto che:

- ai sensi dall’art. 39, comma 1, delle N.T.A. del P.R.G.I. vigente, lo scioglimento del vincolo finalizzato al futuro utilizzo degli immobili per gli usi consentiti, comporterà la corresponsione del contributo di costruzione da parte del richiedente;
- ai sensi dell’art. 39, comma 3, delle N.T.A. del P.R.G.I. vigente, gli interventi edilizi ammessi sulle strutture oggetto di cambio di destinazione d’uso saranno unicamente quelli di cui alle lettere a), b), c), d) dell’art. 31 della Legge 457/1978 (oggi superate e sostituite con le definizioni di cui all’art. 3 del D.P.R.

380/2001 e s.m.i.) ossia: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;

- che a seguito dello scioglimento del vincolo e del conseguente cambio di destinazione d'uso fabbricati anzidetti, tutti i terreni rimarranno comunque vincolati, come da atti di impegno richiamati in precedenza, compreso il mappale sul quale insiste il fabbricato che costituirà pertinenza urbanistica dello stesso;

PRESO ATTO che la Commissione Consultiva Comunale per l'Agricoltura, nelle sedute del 05/11/2025, 17/02/2026 e 25/05/2026, ha accertato i presupposti previsti dall'art. 25 - comma 10 - della L.R. 56/1977 e s.m.i. circa l'effettiva cessazione dell'attività agricola e circa le cause di tale cessazione, esprimendo parere favorevole;

VISTI:

- l'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., recante "Norme per le aree destinate ad attività agricole";
- gli artt. 38 e 39 delle N.T.A. del P.R.G.I. vigente, recante "*Cessazione di attività da parte di aziende agricole*";
- la richiesta di scioglimento del vincolo sugli immobili, presentata in data 16/09/2025 e registrata al prot. n. 25210 e la successiva corrispondenza intercorsa;

PRESO ATTO che la pratica è stata esaminata dalla Commissione Consiliare Permanente Lavori Pubblici, Urbanistica, Ambiente, Viabilità nella seduta del 27/05/2026;

VISTI i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.:

- dal titolare di E.Q. del Servizio Pianificazione Urbanistica in ordine alla regolarità tecnica;
- dal Responsabile Servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile, in quanto la presente deliberazione comporta riflessi sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente (corresponsione del contributo di costruzione da parte dei richiedenti);

Con votazione palese, espressa per alzata di mano, che ottiene il seguente risultato:

presenti: n.

astenuti: n.

votanti: n.

voti favorevoli: n.

voti contrari: n.

DELIBERA

- 1) Di stabilire che le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) Di prendere atto dell'effettiva cessazione dell'attività agricola, come accertata dalla Commissione Consultiva Comunale per l'Agricoltura di cui alla L.R. 63/1978 e s.m.i. nelle sedute del 05/11/2025, 17/02/2026 e 25/05/2026, quale presupposto per lo scioglimento del vincolo agricolo insistente sugli immobili distinti in Catasto Fabbricati del Comune di Oleggio al foglio 50, particella 82, subalterni 3 e 7, secondo quanto disposto dell'art. 25, comma 10, della L.R. 56/1977 e s.m.i.;
- 3) Di accogliere la richiesta presentata dai sig.ri [Baraggioli Paolo](#), [Baraggioli Luca](#) e [Torriani Stefania](#), comproprietari degli immobili siti in via Guzza n. 8, registrata al prot. 25210 del 16/09/2025, intesa a sciogliere il vincolo agricolo che insiste sui fabbricati siti in via Guzza n. 8 e distinti in Catasto Fabbricati del Comune di Oleggio al foglio 50, particella 82, subalterni 3 e 7, istituito ai sensi dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. con gli atti di vincolo elencati preambolo;
- 4) Di autorizzare il cambio di destinazione d'uso degli immobili anzidetti, al fine del loro riutilizzo per gli scopi ammessi dall'art. 39, comma 1, delle N.T.A. del P.R.G.I. vigente, senza che ciò comporti procedure di variante al P.R.G.I. vigente;
- 5) Di demandare al titola di E.Q. del Servizio Pianificazione Urbanistica ogni adempimento conseguente all'adozione della presente deliberazione, compresi:

- l’acquisizione dell’Atto di scioglimento del vincolo agricolo, da produrre a cura e spese dei richiedenti;
 - il calcolo del contributo di costruzione dovuto per il cambio di destinazione d’uso, dandone successiva comunicazione agli interessati;
- 6) Di dare atto che a seguito del rilascio del titolo edilizio per il cambio di destinazione d’uso gli interventi sugli immobili oggetto della presente procedura saranno normati dall’art. 39 delle N.T.A. del P.R.G.I. vigente;
- 7) Di dare atto che alla definizione della procedura di scioglimento del vincolo sui fabbricati, tutti i terreni rimarranno comunque vincolati, come da atti di impegno richiamati in preambolo, compreso il mappale sul quale insiste il fabbricato distinto in Catasto al foglio 50 particella 82, che costituirà pertinenza urbanistica dello stesso;
- 8) Di incaricare il Segretario Generale di redigere il processo verbale contenente le operazioni seguite per perfezionare la presente deliberazione da ritenersi parte integrante della medesima, depositato agli atti d’ufficio unitamente alla trascrizione integrale della registrazione magnetica, come previsto dall’art. 14 del Regolamento disciplinante il funzionamento delle sedute del Consiglio Comunale.

Successivamente

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con votazione palese, espressa per alzata di mano, che ottiene il seguente risultato:

presenti: n.

astenuti: n.

votanti: n.

voti favorevoli: n.

voti contrari: n.

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell’articolo 134, comma 4 del D.Lgs 267/2000 e s.m.i..