

Proposta di Consiglio Comunale

N° 27 del 14/05/2026

OGGETTO: GC: APPLICAZIONE DELL'ART. 40-TER DELLA L.R. LOMBARDIA N. 12 DELL'11 MARZO 2005 PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA AGRICOLO A RESIDENZIALE RELATIVO ALL'IMMOBILE SITO IN VIA SPERANZA N. 58 N.C.E.U. FOGLIO 5 MAPPALE 8065 – PE 130/2025. I.E.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato:

- il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 20.6.2013 ed efficace a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia (B.U.R.L.) n. 51 – serie avvisi e concorsi - del 18.12.2013 e di variante parziale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 15.01.2019 ed efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 16 – serie Avvisi e Concorsi - del 17.04.2019;
- la Legge Regionale n. 18/2019 e ss.mm.ii. recante “Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali”, ha introdotto nuove disposizioni alla Legge Regionale n. 12/2005 tra cui, in particolare, l'art. 40 ter avente ad oggetto recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati;

Considerato che ai sensi dell'art. 40-ter della legge regionale n. 12/2005:

- il recupero di edifici rurali dismessi o abbandonati costituisce attività di pubblico interesse ai fini dell'applicazione della deroga alle previsioni dei piani urbanistici generali dei comuni ai sensi dell'art. 40 della Legge regionale 12/2005 (comma 1);
- gli edifici rurali dismessi o abbandonati dall'uso agricolo ed esistenti mediante perizia che asseveri lo stato di dismissione o abbandono da almeno tre anni, possono essere oggetto di recupero e di uso anche diverso da quello agricolo, nel rispetto dei caratteri dell'architettura e del paesaggio rurale (comma 2);

- l'intervento di recupero non deve costituire interferenza con il contesto agricolo dei luoghi;

Considerato inoltre che:

- l'Amministrazione Comunale intende attuare, in materia urbanistico-edilizia, politiche di contenimento di consumo del suolo anche attraverso interventi puntuali rivolti al riuso di edifici abbandonati e la contestuale valorizzazione e tutela del paesaggio;
- la presente deliberazione assolve pertanto alla previsione di cui all'art. 40, comma 1, della L.R. 12/2005, ai fini dell'efficacia o rilascio del titolo edilizio in deroga;

In data 17.10.2025 prot. n. 122138 il proprietario dell'immobile sito in via Speranza n. 58, identificato catastalmente al foglio 5, mappale 8065 ha presentato pratica edilizia rubricata al n. 130/2025 volta al recupero dello stesso in applicazione dell'art. 40-ter della L.R. 12/2005;

Preso atto che l'istruttoria tecnica della P.E. n. 130/2025, condotta dallo Sportello Unico per l'Edilizia, in relazione ai disposti del PGT e delle norme vigenti in materia, non ha rilevato elementi ostativi all'esecuzione dell'intervento prospettato, in particolare:

- l'edificio ricade in Zona Agricola E1 disciplinata dal Piano delle Regole ai sensi dell'art. 40 (allegato 1) ai sensi del Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente;
- il progetto prevede il cambio di destinazione d'uso dell'edificio esistente, da agricolo a residenziale nell'involucro ed opere di manutenzione straordinaria;
- la superficie oggetto di cambio di destinazione d'uso è pari a mq. 226,93, volta a realizzare una sola unità abitativa senza variazioni di sagoma e incrementi di superficie;
- il fabbricato in oggetto è stato legittimato con la P.E. 92/2008 e pertanto esistente alla data di entrata in vigore della L.R. n. 18/2019 e ss.mm.ii.;
- sul fabbricato oggetto di intervento non sussistono procedimenti sanzionatori o abusi edilizi non sanati;
- l'immobile non ricade in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta o in aree comprese in ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica;
- l'immobile non risulta più funzionale all'attività agricola, come da perizia asseverata (prot. 122138/2025) dalla quale si evince che l'attività agricola è cessata il 30/09/2015;

Riscontrato quindi dall'istruttoria tecnica che l'intervento proposto:

- non comporta consumo di suolo né nuova edificazione;
- è limitato al riuso di volumetria esistente con mantenimento di sagoma, sedime e caratteristiche tipologiche di costruzione;
- non determina effetti di trasformazione diffusa dell'ambito agricolo in quanto intervento puntuale sul singolo immobile preesistente;

- per caratteristiche tipologiche, localizzazione e accessibilità, risulta suscettibile di riuso a fini residenziali senza pregiudizio per il contesto agricolo;

Visti i pareri favorevoli espressi dal Responsabile del Servizio Urbanistica, Pianificazione Attuativa, Edilizia/SUE, Controllo del Territorio in ordine alla regolarità tecnica e dal Responsabile del Servizio Risorse Finanziarie in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267, allegati al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;

Richiamato l'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000;

Per propria competenza ai sensi dell'art. 42 D.L.gs. 267/00 e degli artt. 7 e 8 dello Statuto;

Dato atto che la presente proposta di deliberazione è stata presentata nella seduta di Giunta Comunale del 13 maggio 2026 e nella successiva Commissione Consiliare 2 "Territorio, Ambiente, Urbanistica Edilizia Privata, Aziende, Attività Economiche E Commercio, Industria ed Artigianato, Lavoro" del

DELIBERA

1) di approvare, in applicazione dell'art. 40-ter della L.R. 12/2005, il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale per l'immobile sito in via Speranza n. 58, catastalmente identificato al N.C.E.U. foglio 5, mappale 8065;

2) di stabilire che il cambio di destinazione d'uso è assentibile con il progetto edilizio n. 130/2025 come da elaborati grafici allegati (Allegato 2);

3) di dare atto che il presente provvedimento ha carattere puntuale e non ripetibile;

4) di stabilire, a pena di inammissibilità dell'intervento, le seguenti condizioni:

- divieto assoluto di incremento di volume e superficie lorda;
- mantenimento della sagoma, sedime e caratteristiche tipologiche originarie;
- realizzazione di una sola unità abitativa;
- adeguamento alle normative igienico-sanitarie, energetiche e di sicurezza;

4) di demandare al dirigente competente l'adozione di tutti gli atti gestionali inerenti e conseguenti la presente deliberazione;

5) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs.267/2000 a seguito di specifica votazione favorevole unanime espressa per alzata di mano