



COMUNE DI FAENZA
Provincia di Ravenna

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 127 del 17/06/2026

OGGETTO: APPROVAZIONE CONVENZIONE IN ZONA AGRICOLA PER INTERVENTI RIGUARDANTI L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA IN VIA OSPITALACCI N. 41 - FAENZA.

L'anno **duemilaventisei**, il giorno **diciassette** del mese di **giugno**, convocata per le ore 08:30, nella Residenza Municipale, si è riunita la **GIUNTA COMUNALE**, alle ore **09:45**, a seguito di inviti regolarmente recapitati ai signori:

ISOLA MASSIMO	SINDACO	Presente	
FABRI ANDREA	VICESINDACO-ASSESSORE		Assente
AGRESTI DAVIDE	ASSESSORE		Assente
ORTOLANI LUCA	ASSESSORE	Presente	
CAMORANI DENISE	ASSESSORE	Presente	
LAGHI MARTINA	ASSESSORE	Presente	
BASSANI GIULIA	ASSESSORE	Presente	
BACCARINI GIANLUCA	ASSESSORE	Presente	

Presenti n. 6

Assenti n. 2

Assume la Presidenza il SINDACO, ISOLA MASSIMO.

Assiste il SEGRETARIO GENERALE, VILLA VALERIA.

Essendo gli invitati in numero legale si procede a quanto segue:

Deliberazione n. 127 del 17/06/2026

OGGETTO: APPROVAZIONE CONVENZIONE IN ZONA AGRICOLA PER INTERVENTI RIGUARDANTI L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA IN VIA OSPITALACCI N. 41 - FAENZA.

Il **PRESIDENTE** sottopone per l'approvazione quanto segue:

Normativa:

- D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";
- Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20, che all'art.52, comma 3 lettera a), abroga l'art.40 della Legge Regionale n.47/78 e successive modifiche;
- D.P.R. n.380/2001 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" e s.m.i.;
- Legge Regionale n. 15 del 30.07.2013 "*Semplificazione della disciplina edilizia*" e s.m.i.;
- Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";
- RUE del Comune di Faenza approvato con delibera n. 11 del 31.03.2015 dal Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina, che prevede per gli interventi in oggetto, apposita convenzione ai fini dell'asservimento del fondo, delle limitazioni della potenzialità edificatoria e della destinazione d'uso per gli interventi su fabbricati funzionali all'attività agricola;

Precedenti

- Atto Consiglio Comunale n. 284/8523 del 20.10.1994 per l'approvazione degli schemi di atti unilaterali d'obbligo e conseguenti orientamenti applicativi;
- Atto Consiglio Comunale n. 353/5616 del 21.12.2009 per atti unilaterale d'obbligo e convenzioni in materia edilizia ed urbanistica: orientamenti operativi e approvazione schemi;
- Convenzione Rep. n. 340/2015 "Approvazione schema di convenzione fra i Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo e l'Unione della Romagna Faentina, per l'ampliamento del conferimento all'Unione delle funzioni fondamentali in materia di urbanistica ed edilizia (art. 7, comma 3, L.R. 21/2012 e successive modifiche ed integrazioni, e lett. d) del comma 27 dell'art.14 del D.L. n.78/2010), già effettuato con convenzione Rep. n. 272 del 10.04.2014 relativamente alle funzioni di pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale e di partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale";
- Delibera di Giunta dell'Unione della Romagna Faentina n. 60 del 28.03.2019 avente per oggetto "Indicazioni operative in materia di competenze degli organi a seguito della approvazione del nuovo Statuto della Unione della Romagna Faentina";
- Decreto del Presidente dell'Unione della Romagna Faentina n. 14 del 01/12/2025 riguardante il conferimento degli incarichi dirigenziali per l'anno 2026;
- Decreto del Sindaco del Comune di Faenza n. 7 del 09/12/2025 riguardante l'attribuzione di incarichi per l'anno 2026 ai dirigenti dell'Unione delle Romagna Faentina in relazione alle funzioni conferite;
- Determinazione del Dirigente dell'Area Territorio e Ambiente dell'Unione della Romagna Faentina n. 192/2026 del 23/01/2026 riguardante il conferimento degli incarichi di elevata qualificazione per l'Area Territorio e Ambiente per l'anno 2026 e relativa delega di funzioni;

Motivo del provvedimento:

E' pervenuta al SUE Gestione Edilizia in data 31/12/2025 la domanda di Permesso di Costruire prot. n. 137004, per l'intervento di nuova costruzione di un servizio funzionale all'attività agricola sull'unità poderale costituita dai terreni distinti al Catasto Terreni al Foglio 169 Particelle 164, 168, 187, 188, 293, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 377, 378 aventi una superficie complessiva di Ha.12.73.55, posti in Faenza, Via Ospitalacci.

Il sig. M. M. in qualità di legale rappresentante dell'Ente Ecclesiastico SEMINARIO PIO XII con sede in Faenza, Viale Stradone n. 30, intende asservire una parte dell'unità poderale di Ha. 12.73.55, precisamente un terreno di Ha. 7.03.08, maggiore pertanto dell'unità minima poderale di Ha. 7.00.00.

Per l'aumento di SUL relativo alla funzione di servizio occorre impegnare, in base all'indice di zona nell'ambito del terreno asservito, una superficie di terreno pari ad Ha. 3.77.91, ai sensi dell'art. 13.2 delle NdA del RUE.

Per il rilascio del Permesso di Costruire occorre formalizzare apposita convenzione, ai sensi dell'art. 12.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE, al fine di asservire una parte dell'unità poderale di Ha. 12.73.55, precisamente Ha. 7.03.08, identificata catastalmente al Foglio 169 con le Particelle 164, 168, 187, 188, 363,364, 365, 366, 368, 371, 374, 377.

Rilevato che l'art. 12, comma 4, delle Norme di Attuazione del RUE prevede quanto segue:

[...]

- Asservimenti per edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola

I titoli edilizi relativi ad aumenti di Sul delle singole funzioni, anche a seguito di cambi d'uso,

sono subordinati all'asservimento con atto trascritto di un terreno catastalmente definito e coincidente almeno con l'unità minima poderale o di dimensioni maggiori in relazione alla consistenza delle costruzioni complessivamente presenti nell'unità poderale, con riferimento

alla funzione oggetto di aumento di superficie. Il terreno da asservire coincide sempre con l'intera unità poderale nel caso di indice esaurito per le abitazioni di cui all'art. 13.3 [Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Interventi] e nel caso in cui si realizzi la Sulla massima per servizi di 400 mq di cui al precedente comma 3.

L'atto deve contenere anche le seguenti condizioni:

- i fabbricati di nuova costruzione, nei dieci anni successivi all'agibilità, devono rimanere funzionali all'esercizio dell'attività agricola e pertanto non è ammesso l'intervento di cambio di destinazione d'uso anche senza opere, salvi i casi di successione: lo stesso obbligo vale nel caso di utilizzo residenziale di fabbricati destinati a servizi e per gli ampliamenti che determinano autonome unità abitative.

[...]

Per le motivazioni suddette il sig. M. M. in qualità di legale rappresentante dell'Ente Ecclesiastico SEMINARIO PIO XII, ente proprietario degli immobili, ha inoltrato la bozza di convenzione relativa al vincolo di asservimento, potenzialità edificatoria e destinazione d'uso (URF prot. n. 54676 del 21/05/2026).

In particolare, i terreni da asservire all'azienda agricola sono distinti al Catasto Terreni al Foglio 169 con le Particelle 164, 168, 187, 188, 363,364, 365, 366, 368, 371, 374, 377 di superficie pari ad Ha. 7.03.08, evidenziati con perimetrazione di colore verde nella planimetria allegata alla bozza di convezione, parte integrante del presente atto.

La SUL nel nucleo edilizio destinata alla funzione di servizio, a seguito dell'intervento in oggetto, complessivamente presente nell'unità poderale sarà pari a mq. 566,87 di cui mq. 436,30 esistente e mq. 130,57 di nuova costruzione.

Pertanto, per l'aumento di SUL relativo alla funzione di servizio occorre impegnare, in base all'indice di zona nell'ambito del terreno asservito, una superficie di terreno pari ad Ha. 3.77.91.

Esecuzione:

La Giunta Comunale, in applicazione dell'art. 8 dello Statuto dell'Unione della Romagna Faentina, provvede per l'approvazione delle convenzioni edilizie in esecuzione di norme contenute nel RUE ed il competente Dirigente provvede per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. 267/2000;

Vista la relazione favorevole del Responsabile del Servizio SUE Gestione Edilizia e del Dirigente dell'Area Territorio e Ambiente, allegata al presente atto;

Dato atto che il Responsabile del procedimento e il Dirigente, rispettivamente con l'apposizione del visto di regolarità tecnica e con la sottoscrizione del parere di regolarità tecnica, attestano l'assenza di qualsiasi interesse finanziario o economico o qualsiasi altro interesse personale diretto o indiretto con riferimento allo specifico oggetto del presente procedimento;

Acquisiti i pareri in merito alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. 267/2000;

Pertanto,

LA GIUNTA COMUNALE

a voti favorevoli unanimi, espressi in forma palese per dichiarazione verbale,

delibera

- 1) di approvare, per le motivazioni esposte in premessa che qui si intendono richiamate, la bozza di convenzione e la relativa planimetria del terreno vincolato all'inedificabilità che si allegano quale parte integrante e sostanziale del presente atto, corrispondenti a quelle presentate dal sig. M. M. in qualità di legale rappresentante dell'Ente Ecclesiastico SEMINARIO PIO XII, ente proprietario degli immobili, prot. n. 54676 del 21/05/2026;
- 2) di dare atto che tutte le spese di stipulazione e relative, comprese quelle di registrazione e trascrizione della convenzione, saranno a carico dell'Ente Ecclesiastico SEMINARIO PIO XII, con sede in Faenza, Viale Stradone n. 30;
- 3) di dare atto che il Dirigente dell'Area Territorio e Ambiente dell'Unione della Romagna Faentina interverrà in rappresentanza del Comune di Faenza negli atti necessari alla formalizzazione della convenzione, con ampio potere di convenire e stipulare tutti quei patti e quelle condizioni che si rendessero necessarie e di legge per la stipulazione del contratto medesimo in modo che mai possa essergli opposto difetto di mandato con espressa dichiarazione di ritenersi fin da ora il tutto rato e valido;
- 4) di disporre che la stipula dell'atto avvenga in Faenza c/o sede dell'Unione della Romagna Faentina o altra sede da concordare al fine di consentire la maggiore efficienza dell'azione amministrativa;
- 5) di dare atto che l'atto non necessita di copertura finanziaria ed è privo di riflessi

diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

Verbale n. **21** del **17. 06. 2026**

IL SINDACO
ISOLA MASSIMO

IL SEGRETARIO GENERALE
VILLA VALERIA