



COMUNE DI FAENZA
Provincia di Ravenna

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 125 del 17/06/2026

OGGETTO: APPROVAZIONE CONVENZIONE IN ZONA AGRICOLA PER INTERVENTI RIGUARDANTI L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA IN VIA ACCARISI N. 148 - 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. 125 del 17/06/2026

OGGETTO: APPROVAZIONE CONVENZIONE IN ZONA AGRICOLA PER INTERVENTI RIGUARDANTI L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA IN VIA ACCARISI N. 148 - 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;
- DGR n. 623 del 29 aprile 2019 recante "Atto di coordinamento tecnico sull'ambito di applicazione, i contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), nonché sui fabbricati abitativi dell'imprenditore agricolo (articoli 36 e 49, L.R. n. 24/2017)";

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";
- Atto 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";
- Decreti del Presidente dell'Unione della Romagna Faentina n. 14 del 01/12/2025 e n. 15 del 22/12/2025 riguardante il conferimento degli incarichi dirigenziali per l'anno 2026;
- Decreti del Sindaco n. 7 del 09/12/2025 e n. 9 del 24/12/2025 riguardante l'attribuzione di incarichi per l'anno 2026 ai dirigenti dell'Unione delle Romagna

- Faentina in relazione alle funzioni conferite;
- Determinazione del Dirigente del Settore Territorio e Ambiente dell'Unione della Romagna Faentina n. 192 del 23/01/2026 riguardante il conferimento di elevata qualificazione per l'Area Territorio e Ambiente per l'anno 2026 e relativa delega di funzioni;

Motivo del provvedimento:

E' pervenuta al SUAP in data 25.09.2025 la domanda di Permesso di Costruire prot. URF 32454 per l'intervento di "Nuova costruzione fabbricato ad uso servizi agricoli" sull'unità poderale costituita dai terreni distinti al Catasto Terreni al Foglio 19, Particelle 122-180-181-183-184-185-186-238 aventi una superficie complessiva di Ha 12.83.00, posti in Faenza, Via Accarisi.

L'intervento edilizio ricade in terreni classificati in "Ambiti di alta vocazione produttiva agricola di pianura" disciplinati dagli articoli 12, 13 delle Norme di Attuazione del RUE.

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 m2 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 il rilascio del Permesso di Costruire è necessario formalizzare apposita convenzione, ai sensi dell'art. 12.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE, al fine di:

- asservire il terreno dell'intera unità poderale di proprietà che ne vincola l'inedificabilità per le funzioni di "servizi", con riferimento ai seguenti terreni individuati con bordatura rossa nella bozza di convenzione allegata alla presente, per complessivi Ha 12.83.00, identificata al Catasto Terreni al Foglio 19, Particelle 122-180-181-183-184-185-186-238, superficie maggiore della dimensione minima dell'unità poderale (Ha 5.00.00 Ha); la SUL presente nel nucleo edilizio a seguito dell'intervento in oggetto, destinata alla funzione di servizio, complessivamente presente nell'unità poderale, sarà pari a mq. 1.038,49, per la quale occorre impegnare, nell'ambito del terreno asservito, una superficie di terreno pari a Ha. 10.77.00;

- impegnarsi a mantenere i fabbricati oggetto di nuova costruzione, nei dieci anni successivi all'agibilità, funzionali all'esercizio dell'attività agricola e pertanto, entro tale termine, si obbligano a non effettuare mutamenti di destinazione d'uso anche

senza opere;

- impegnarsi all'attuazione del P.R.A. (Piano di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola), redatto ai sensi della DGR 623 del 29/4/2016, e in particolare:
 - mantenere la destinazione d'uso agricolo del nuovo fabbricato in progetto per almeno 10 anni a far tempo dalla data di ultimazione dei lavori di cui al titolo edilizio e per almeno 5 anni a far tempo dalla data di acquisto delle dotazioni;
 - garantire il rispetto dell'orientamento produttivo che ha giustificato il nuovo intervento edilizio per almeno 10 anni dalla data di completamento del PRA anche attraverso, se necessario, la stipula di nuovi contratti di affitto. La mancanza di tale requisito sarà giustificata solo da comprovati casi di forza maggiore e di andamento economico o climatico sfavorevoli;
 - perseguire gli obiettivi del PRA e rispettarne il cronoprogramma allegato.

Il Piano di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (P.R.A.), redatto in base alla DGR 623/2019 e DGR 713/2019, è stato presentato con prot. URF 45270/2026, integrato in data 11.05.2026 con prot. URF 50146.

Il Servizio Politiche per la Montagna dell'URF ha effettuato un sopralluogo in data 15.05.2026 (verbale prot. URF 52637 del 15.05.2026) e redatto un verbale istruttorio di valutazione del PRA annotato al prot. URF 52643 del 15.05.2026 con esito "positivo".

Per le motivazioni suddette, la proprietà ha inoltrato la bozza di convenzione relativa al vincolo di asservimento, potenzialità edificatoria e destinazione d'uso di cui alle NdA del RUE e alle condizioni richieste dall'art. 3.2.5 della DGR 623/2019 per il PRA, integrata in ultimo con prot. URF n. 54637 del 21.05.2026, che si propone per l'approvazione.

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.

Visto il verbale istruttorio favorevole per l'approvazione del piano di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), a firma del Servizio Politiche per la Montagna dell'URF con prot. URF 52643 del 15.05.2026;

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 narrativa che qui si intendono richiamate, la bozza di convenzione e la relativa planimetria del terreno vincolato all'inedificabilità (allegato A) che si allega quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di dare atto che tutte le spese di stipulazione e relative, comprese quelle di registrazione e trascrizione della convenzione, saranno a carico del titolare del Permesso di Costruire;
- 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