



COMUNE DI FAENZA
Provincia di Ravenna

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 159 del 29/07/2026

OGGETTO: APPROVAZIONE CONVENZIONE IN ZONA AGRICOLA PER REALIZZAZIONE DI FABBRICATO ABITATIVO E FABBRICATO SERVIZI IN VIA SARNA A FAENZA.

L'anno **duemilaventisei**, il giorno **ventinove** del mese di **luglio**, convocata per le ore 09:30, nella Residenza Municipale, si è riunita la **GIUNTA COMUNALE**, alle ore **10:10**, a seguito di inviti regolarmente recapitati ai signori:

ISOLA MASSIMO	SINDACO	Presente	
FABBRI ANDREA	VICESINDACO-ASSESSORE		Assente
AGRESTI DAVIDE	ASSESSORE	Presente	
ORTOLANI LUCA	ASSESSORE	Presente	
CAMORANI DENISE	ASSESSORE	Presente	
LAGHI MARTINA	ASSESSORE		Assente
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:

OGGETTO: APPROVAZIONE CONVENZIONE IN ZONA AGRICOLA PER REALIZZAZIONE DI FABBRICATO ABITATIVO E FABBRICATO SERVIZI IN VIA SARNA A 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";
- 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";
- Decreto del Presidente dell'Unione n. 14 del 01.12.2025 ad oggetto: "Conferimento degli incarichi dirigenziali per l'anno 2026";
- 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 il Settore Territorio e Ambiente per l'anno 2026 e relativa delega di funzioni;

Motivo del provvedimento:

E' pervenuta al SUE Gestione Edilizia in data 06/10/2025 la domanda di Permesso di

Costruire prot. n. 104243 per l'intervento di *“Nuova costruzione di casa colonica e servizio agricolo in Faenza Via Sarna”*, da parte dell'Imprenditore agricolo V. L. in qualità di legale rappresentante della *“Società Agricola di Valgimigli s.s”* proprietaria dell'unità poderale di ha 8.00.75 costituita dai terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Faenza (RA) al Foglio 219, Particelle 205, 97, 98, 99, 100, 173, 203, 93 il tutto posto in Faenza (RA), Via Sarna, e identificati in *“Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico”* disciplinati dagli articoli 15 delle norme di attuazione Tav. P2 del RUE.

Il sig. V.L. intende realizzare un edificio abitativo di Sul pari a 313,25 mq ed un fabbricato servizi di Sul 489,05 mq, entrambi a servizio dell'attività agricola sull'unità poderale sopra descritta attualmente priva di fabbricati.

Per la realizzazione della Sul abitativa di 313,25 mq, occorre impegnare, in base all'indice di zona nell'ambito del terreno asservito, una superficie di terreno pari a Ha. 5.88.34, mentre per la Sul a destinazione a servizi di 489,05 mq occorre impegnare una superficie di terreno pari a Ha. 3.26.04 pertanto il sig. V.L. intende asservire 6.98.55 ha, facenti parte della più ampia unità poderale di 8.00.75 ha.

Per il rilascio del Permesso di Costruire occorre formalizzare apposita Convenzione, allegata alla presente, ai sensi dell'art. 12.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE, al fine di:

- asservire gli appezzamenti di terreno distinti al Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 219, Particelle 205, 203, 93, 173, 97, 98 di complessivi Ha 6,98,55, facente parte della più grande unità poderale di proprietà di ha 8,00,75 in relazione alla nuova realizzazione di Sul di servizio di mq. 489,05 e Sul abitativa di mq 313,25.
Nell'allegato planimetrico contrassegnato con lettera "A", facente parte integrante e sostanziale della convenzione, è individuata con bordatura di colore verde l'intera unità poderale coincidente con la proprietà e con bordatura di colore rosso il terreno asservito;
- a rendere inedificabile per la funzione abitativa parte del terreno innanzi asservito, precisamente ha 5.88.34, sulla base della Sul di mq. 313.25;
- a rendere inedificabile per la funzione di servizio parte del terreno innanzi asservito, precisamente ha 3.26.04, sulla base della Sul di mq. 489.05;

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 le motivazioni suddette il sig. V.L., in qualità di legale rappresentante della società agricola proprietaria dell'unità poderale, ha inoltrato la bozza di convenzione relativa al vincolo di asservimento (URF prot. n. 65419 del 16/06/2026).

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 asservito e reso inedificabile (Allegato A) che si allega quale parte integrante e sostanziale del presente atto, corrispondenti a quelle presentate dal sig. V.L. con prot. n. 65419 del 16/06/2026;
- 2) di dare atto che tutte le spese di stipulazione e relative, comprese quelle di registrazione e trascrizione della convenzione, saranno a carico della Società Agricola di Valgimigli s.s.;
- 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 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. **28** del **29. 07. 2026**

IL SINDACO
ISOLA MASSIMO

IL SEGRETARIO GENERALE
VILLA VALERIA