

**CONVENZIONE URBANISTICA
- ZONA AGRICOLA -**

**PER INTERVENTI RIGUARDANTI EDIFICI FUNZIONALI ALL' ESERCIZIO
DELL'ATTIVITA' AGRICOLA**

ai sensi dell'articolo 12.4 delle Norme di Attuazione del R.U.E. del Comune di Faenza (adottato con delibera n. 30 del 21 luglio 2014 dal Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina, approvato con delibera n. 11 del 31 marzo 2015 dal Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina).

Il sottoscritto

M.M. nato ad XXXXXX il XXXXXX (C.F. XXXXXX), residente a XXXXXX, Via XXXXXX n. XX, il quale interviene non in proprio ma nella sua veste di Legale Rappresentante dell'Ente Ecclesiastico **SEMINARIO PIO XII** con sede in Faenza, Viale Stradone n.30 (C.F. 00113890396), Ente proprietario dell'unità poderale posta in Comune di Faenza, Via Ospitalacci n.41-41/A, 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, in confine con Via Ospitalacci, ragioni _____, il tutto per una superficie di **Ha. 12.73.55**;

e

COMUNE DI FAENZA, con sede in Piazza del Popolo n.31, C.F. 00357850395, in quest'atto rappresentato dall'Unione della Romagna Faentina, giusta convenzione di ampliamento di funzioni del 28 dicembre 2015, repertorio n.340, la quale interviene in persona del Dirigente dell'Area Territorio e Ambiente, Arch. LUCIO ANGELINI nato a XXXXXX il XXXXXX, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente, a quest'atto autorizzato ai sensi dell'articolo 107 del D.lgs. n. 267 del 2000, in virtù del decreto n.14 del 01/12/2025 del Presidente dell'Unione e del decreto n.7 del 09/12/2025 del Sindaco di Faenza ed in attuazione della delibera di Giunta del Comune di Faenza n. ____ del _____, Verbale n. ____ del _____;

P R E M E S S O

- che in data 31/12/2025 ha presentato domanda di Permesso di Costruire Prot. Gen. n. 137004 per l'intervento di *"Nuova costruzione di servizio funzionale all'attività agricola"*;
- che i suddetti appezzamenti di terreno sono classificati in "Ambiti agricoli di interesse paesaggistico", disciplinati dagli articoli 12, 13, 15 e 22.2 delle Norme di Attuazione del R.U.E.;
- che all'art. 12.4 delle N.d.A. del RUE, in tema di *"Asservimenti per edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola"* è stabilito quanto segue: *"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 Sul 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."*
- che in base all'art. 2.3 delle N.d.A. del RUE, in tema di "Asservimento dei terreni" è stabilito che: *"Nel territorio rurale, si definisce asservita l'area catastalmente determinata, necessaria*

all'edificabilità di un dato fabbricato, estesa almeno alla quantità necessaria in base all'indice di edificabilità e comunque non inferiore all'unità minima poderale. La capacità edificatoria eventualmente residua sul terreno asservito, potrà essere utilizzata unicamente nell'ambito del nucleo edilizio servente: pertanto il terreno asservito, qualora sia alienato separatamente dal nucleo edilizio, diventa improduttivo di indice.";

- che l'intervento di cui alla domanda di Permesso di Costruire Prot. Gen. n.137004 del 31/12/2025, interessa un fabbricato con funzione:
di servizio, con riferimento a tale funzione, la Sul complessivamente presente nel nucleo edilizio è pari a **mq. 566,87** di cui **mq. 436,30** esistente e **mq. 130,57** di nuova costruzione;
- che il concessionario intende asservire una parte del terreno in proprietà di Ha. 12.73.55, precisamente **Ha. 7.03.08** maggiore pertanto della dimensione minima dell'unità poderale, pari ad ettari 7.00.00;
- che per l'aumento di Sul relativo alla funzione di servizi agricoli occorre impegnare, in base all'indice di zona, nell'ambito del terreno asservito, una superficie di terreno pari a **Ha 3.77.91**;
- che in ogni caso il terreno asservito deve corrispondere almeno alla dimensione dell'unità minima poderale pari ad Ha 7.00.00;
- che il fabbricato oggetto di nuova costruzione nei dieci anni successivi all'agibilità, deve rimanere funzionale all'esercizio dell'attività agricola e pertanto, entro tale termine, non è ammesso l'intervento di cambio di destinazione d'uso anche senza opere, salvi i casi di successione, nella consapevolezza che l'inosservanza della presente condizione comporta l'applicazione dei provvedimenti sanzionatori previsti dalle norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di cui alla Legge Regionale n.23 del 2004 e D.P.R. 380 del 2001;

TUTTO CIO' PREMESSO

con la presente scrittura privata il sottoscritto **M. M.** per conto del **SEMINARIO PIO XII**, si obbliga per sè e/o suoi eredi e comunque aventi causa a qualsiasi titolo, nei confronti del Comune di Faenza che, come sopra rappresentato, accetta:

- di asservire il terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 169 con le Particelle:
 - 168 di Ha 0.40.50;
 - 187 di Ha.0.64.60;
 - 188 di Ha.2.30.10;
 - 363 di Ha.0.45.50;
 - 364 di Ha.0,41.50;
 - 365 di Ha.0.06.90;
 - 366 di Ha.0.06.00;
 - 368 di Ha.0.00.70;
 - 371 di Ha.1.29.93;
 - 374 di Ha.0.30.50;
 - 377 di ha.0.28.35;di **Ha. 7.03.08**, facente parte della più grande unità poderale di proprietà di Ha.12.73.55, in relazione alla Sul di servizio complessiva di **mq 566,87**;
nell'allegato planimetrico contrassegnato con la lettera "A", parte integrante e sostanziale della presente convenzione, è individuata con bordatura di colore rosso l'intera unità poderale coincidente con la proprietà e con bordatura di colore verde il terreno asservito;
- a rendere inedificabile per la funzione di servizio parte del terreno innanzi asservito, precisamente **Ha 3.77.91** sulla base della Sul complessiva di **mq.566,87** (cinquecentosessantasei/87) una volta concluso il procedimento del titolo edilizio;

- a mantenere il fabbricato oggetto di nuova costruzione per la funzione a servizi agricoli, nei dieci anni successivi all'agibilità, funzionale all'esercizio dell'attività agricola e pertanto, entro tale termine, si obbliga a non effettuare mutamenti di destinazione d'uso anche senza opere, salvi i casi di successione, nella consapevolezza che l'inosservanza della presente condizione comporta l'applicazione dei provvedimenti sanzionatori previsti dalle norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di cui alla Legge Regionale n. 23 del 2004 e D.P.R. 380 del 2001.

Le parti, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. n.196/2003 e del G.D.P.R n. 679/2016, si danno reciprocamente atto che i dati personali trattati sulla scorta del presente contratto saranno utilizzati, anche con l'ausilio di mezzi elettronici, per le finalità connesse alla gestione del contratto stesso, ovvero per dare esecuzione ad obblighi previsti dalla normativa vigente. Al riguardo precisano che:

- l'acquisizione dei dati in questione è presupposto indispensabile per l'esecuzione del presente contratto;
- hanno preso atto del testo dell'art.15 del G.D.P.R. n.679/2016 ed hanno facoltà di esercitare i relativi diritti;
- per l'Ente sottoscrittore titolare del trattamento è l'Unione della Romagna Faentina, e responsabile del trattamento è l'Arch. Lucio Angelini, mentre per la parte convenzionata titolare del trattamento è il Sig. M.M.

Il sottoscritto **M. M.** per conto del **SEMINARIO PIO XII**, si impegna a prestarsi a propria cura e spese ai necessari adempimenti affinché il presente atto sia trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna, obbligandosi altresì a menzionarlo negli eventuali atti di vendita dell'immobile a terzi.

Letto, approvato e sottoscritto.