

CONVENZIONE URBANISTICA

- PER INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA

inerente a:

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. 13 del 18 dicembre 2024 dal Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina, approvato con delibera n. 11 del 31 marzo 2015 dal Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina), - ATTUAZIONE DI P.R.A. (PIANO DI RICONVERSIONE O AMMODERNAMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA) ai sensi dell'art. 36 della L.R. n. 24/2017 e ai sensi della DGR 623 29/4/2016 e smi recante l' "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)".

Con la presente scrittura privata da conservarsi nella raccolta degli atti del notaio autenticante l'ultima firma, tra il sig.:

....., nato a (RA) il

residente a Faenza (RA), via n., Codice Fiscale

e il COMUNE DI FAENZA, con sede in Faenza (RA), piazza del Popolo n. 31, codice fiscale 00357850395, in questo atto

rappresentato dall'UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA, con sede

in Faenza, piazza del Popolo n. 31, giusta Convenzione Rep. 340 del 28/12/2015 di

conferimento all'Unione delle funzioni

in materia di urbanistica e di edilizia, la quale interviene

in persona del Dirigente del Settore Territorio, nato a il,
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 in virtù della sua qualifica, dei
poteri a lui derivanti dallo statuto del Comune e dell'Unione, dal decreto del
Presidente dell'Unione della Romagna Faentina n. 14 del 01 dicembre 2025 (ai
sensi del D. Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000), ed in attuazione della delibera della
Giunta Comunale n. del, esecutiva ai sensi di
legge;

PREMESSO

- che il sig., imprenditore agricolo a titolo professionale, è proprietario dell'unità
poderale costituita dai terreni con sovrastanti fabbricati infra indicati, siti in Faenza,
via Accarisi n.148;

- in particolare il sig. è proprietario di:

appezzamento di terreno agricolo, con sovrastante fabbricato ad uso abitazione e
servizi agricoli, posto in Comune di Faenza, via Accarisi n. 148, della superficie
catastale complessiva di Ha 12.8300 (ettari 12, are 83 , centiare 00) - di cui Ha
12.366 (ettari 12, are 36, centiare 60) relativi all'appezzamento di terreno agricolo
propriamente detto, ed Ha 0.4640 (ettari 0, are 46, centiare 40) relativi all'area di
sedime e di pertinenza del fabbricato suddetto - il tutto distinto al Catasto Terreni di
Faenza, per quanto riguarda l'appezzamento di terreno agricolo propriamente detto,
come segue: Foglio. 19 mapp.le 122 di ha 2.0500; mapp.le 180 di ha
2.4566; mapp.le 181 di ha 3.9759; mapp.le 183 di ha 1.5229; mapp.le 238 di
ha 2.0306

e distinto - per quanto riguarda il fabbricato urbano ad uso abitazione sviluppatosi su piano terra e primo e locale ad uso servizi agricoli al al piano terra, posto in Comune di Faenza, via Accarisi n. 144, 146, 148 con relativa area cortilizia di pertinenza, (edificato su area distinta al Catasto Terreni di Faenza, al foglio 19 con la part.la 184, Ente Urbano, di ha 0.1048; mapp.le 185 Ente Urbano, di ha 0.2250; mapp.le 186 Ente Urbano di ha 0.1342; il tutto per una superficie complessiva pari a Ha. Ha 0.4640 (ettari 0, are 46, centiare 40)

- che in data 25/09/2025 il Sig. ha presentato domanda di Permesso di Costruire, Prot. Gen. n. 100819 Pratica SUAP n. 1916/2025, per l'intervento di Nuova realizzazione di fabbricato ad uso servizio agricolo.
- che i suddetti appezzamenti di terreno sono classificati in "Ambiti di alta vocazione produttiva agricola", disciplinata dagli articoli 12 e 13 delle norme di attuazione del R.U.E.;
- che per il suddetto intervento, il Sig. in data 22/04/2026 ha presentato il P.R.A., annotato agli atti con Prot. Gen. n. 43560 del 23/04/2026 e successive integrazioni, redatto dal Perito Agrario Antonio Baroncini iscritto all'Albo dei Agrotecnici della Provincia di Ravenna alla posizione n. 136;
- 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 in base all'art. 3.2.5 della DGR 623/2019 è stabilito che *"l'amministrazione comunale predispona un Atto unilaterale d'obbligo da far sottoscrivere al titolare del PRA e trascrivere presso la competente conservatoria. L'atto ha le seguenti finalità:*

- 1. rispetto del cronoprogramma e degli impegni previsti dal PRA, ricordando che il corrispondere a tutti gli adempimenti previsti è condizione di validità del titolo edilizio relativo agli interventi per i quali è stato presentato il PRA;

- 2. rispetto di un vincolo di destinazione d'uso pari a 10 anni dalla data della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità per i nuovi fabbricati di servizio e a 5 anni dalla data di acquisto per le dotazioni aziendali previste nel programma;
- 3. impegno che l'impresa agricola venga condotta per almeno 10 anni, garantendo un'attività produttiva aziendale competitiva e un bilancio attivo, nel rispetto dell'orientamento produttivo originario, ad eccezione dei casi di forza maggiore e di andamento economico o climatico sfavorevoli;"
- che l'intervento di cui alla domanda di Permesso di Costruire . 100819 del 25/09/2025 - Pratica SUAP n. 1916/2025, interessa un fabbricato con funzione di servizio agricolo;
- che 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;
- funzioni di servizio: con riferimento a tale funzione, la Sul complessivamente presente nel nucleo edilizio è pari a mq. 1'038.49 di cui mq. 563.89 esistente e mq. 474.60 di nuova costruzione
- che il concessionario, sig., intende asservire il terreno dell'intera unità poderale di 12.83 Ha, superficie maggiore della dimensione minima dell'unità poderale (5.00 Ha);
- che per l'aumento di Sul relativo alla funzione del nuovo servizio agricolo occorre impegnare, in base all'indice di zona, nell'ambito di terreno asservito, una superficie di terreno pari a Ha. 10.77
- che la nuova costruzione non determina autonome unità abitative;

- 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 sig., - ciascuno per i rispettivi diritti sui terreni sopra ed in appresso descritti come in premessa specificato - si obbliga per sè e/o loro eredi e comunque aventi causa a qualsiasi titolo, nei confronti del COMUNE DI FAENZA che, come sopra rappresentato, accetta:

ad asservire gli appezzamenti di terreno distinti al Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 19, Particelle 122, 180, 181, 183, 238, e al Catasto Fabbricati al Foglio 19, Particelle 184, 185, 186, di complessivi Ha 12.83, coincidente con l'intera unità poderale,

in relazione a: Sul di servizio complessiva di mq. 1'038.49;

nell'allegato planimetrico contrassegnato con lettera "A",

parte integrante e sostanziale della presente 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 di servizio agricolo parte del terreno innanzi asservito, precisamente di Ha 10.77 sulla base della Sul complessiva di mq. 1'038.49 (milletrentotto/49), una volta concluso il procedimento

del titolo edilizio abilitativo; VINCOLO DECENNALE

- a mantenere il fabbricato oggetto di nuova costruzione nei dieci anni successivi all'agibilità e nei 5 anni successivi alla data di acquisto delle dotazioni, 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.

ASPETTI INTEGRATIVI PRA

- 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;
 - a perseguire gli obiettivi del PRA e rispettare il cronoprogramma allegato al piano;
- "Trattamento dati personali" 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., mentre per la parte convenzionata titolare del trattamento è il sig.

Il sottoscrittosi impegna a prestarsi a propria cura e spesa ai necessari adempimenti perché 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.

Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico del sig.

Le parti dichiarano di aver letto e di approvare integralmente il presente atto (anche per approvazione specifica di ogni clausola ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c.), in quanto pienamente conforme alla loro volontà, e di averne ricevuto lettura ed ogni chiarimento dal Notaio autenticante. Ai sensi della Legge 27.2.1985 n. 52 il sig. dichiara di essere di