

**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

V. L. nato a Faenza (RA) il _____ C.F. _____ in qualità di rappresentante dell'Impresa "Società Agricola di Valgimigli s.s." con sede in Faenza Via Sarna n. 98, codice fiscale e partita Iva 02734810399;
imprenditore agricolo a titolo professionale;

nella qualità di proprietario dell'unità poderale (vedi allegato A) costituita dai terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 219 Particelle 205 – 97 – 98 – 99 – 100 – 173 – 203 – 93 in Faenza, Via Sarna in confine con la provinciale Via Sarna, ragioni _____ salvo se altri, il tutto per una superficie complessiva pari a Ha 08.00.75

e

- **COMUNE DI FAENZA**, con sede al Faenza in Piazza del Popolo n. 31, codice fiscale 00357850395, in quest'atto rappresentato dell'Unione della Romagna Faentina, giusta convenzione di ampliamento di funzioni del 28 dicembre 2015, repertorio n. 340, la quale interviene in persona del Dirigente del Settore Territorio, LUCIO ANGELINI nato a Rimini il 30 Gennaio 1964 codice fiscale NGL LCU 64A30 H294Q, 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 di decreto n. 19 del 20 dicembre 2021 del Presidente dell'Unione, ed in attuazione della delibera di Giunta Comunale n. 146 del giorno 8 Luglio 2025, verbale n. _____ del _____.

P R E M E S S O

- che in data 06/10/2025 Prot.104243 il Signor V.L. quale rappresentante della "Società Agricola Valgimigli s.s." ha presentato al Comune di Faenza domanda di Permesso di Costruire per la realizzazione di un nuovo fabbricato abitativo con capannone per ricovero attrezzi funzionali all'attività agricola;
- che i suddetti appezzamenti di terreno sono classificati in "Ambiti Agricoli di Particolare Interesse Paesaggistico" regolato dagli Artt. 15 e 12 delle Norme di Attuazione (Tav. P2) del RUE;
- 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.104243 del 06/10/2025 interessa fabbricati con funzione:
 - abitativa: con riferimento a tale funzione, la Sul complessiva di nuova costruzione è pari a mq.313,25;
 - di servizio: con riferimento a tale funzione, la Sul complessiva di nuova costruzione è pari a mq. 489,05 ;
- che il concessionario intende asservire il terreno coincidente con i mappali 205-203-93-173-97-98 di Ha.06.98.55, maggiore pertanto della dimensione minima dell'unità poderale, pari ad ettari 05.00.00;
- che per la nuova realizzazione di Sul relativa alla funzione abitativa occorre impegnare, in base all'indice di zona, nell'ambito di terreno asservito, una superficie di terreno pari a Ha.05.88.34;
- che per la nuova realizzazione di Sul relativa alla funzione di servizio occorre impegnare, in base all'indice di zona, nell'ambito di terreno asservito, una superficie di terreno pari a Ha.03.26.04;
- che i fabbricati di nuova costruzione, nei dieci anni successivi all'agibilità, devono rimanere funzionali 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. 23 del 2004 e D.P.R. 380 del 2001.

TUTTO CIO' PREMESSO

con la presente scrittura privata, il sottoscritto V.L.in qualità di rappresentante della "Società Agricola Valgimigli s.s." si obbliga per sé, propri 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 219, Particelle 205-203-93-173-97-98 di Ha.06.98.55, facente parte della più grande unità poderale di proprietà di Ha. 08.00.75, in relazione a:
 - Sul abitativa complessiva di mq. 313,25;
 - Sul di servizio complessiva di mq. 489,05;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 abitativa parte del terreno innanzi asservito, precisamente Ha.05.88.34, sulla base della Sul complessiva di mq. 313,25 (trecentotredici virgola venticinque), una volta concluso il procedimento del titolo edilizio abilitativo;

- a rendere inedificabile per la funzione di servizio parte del terreno innanzi asservito, precisamente Ha.03.26.04, sulla base della Sul complessiva di mq. 489,05 (quattrocentottantanove virgola zero cinque), una volta concluso il procedimento del titolo edilizio abilitativo;

- 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 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. 23 del 2004 e D.P.R. 380 del 2001.

“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 sottoscrivente 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 “Società Agricola Valgimigli s.s.” e responsabile del trattamento è il legale rappresentante della stessa V. L..

Il sottoscritto V.L. quale rappresentante della “Società Agricola Valgimigli s.s.” si impegna a prestarsi a propria e cura e spese, ai necessari adempimenti affinché il presente atto sia registrato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ravenna – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, obbligandosi altresì a menzionarlo negli eventuali futuri atti di vendita degli immobili o porzioni di essi a terzi.

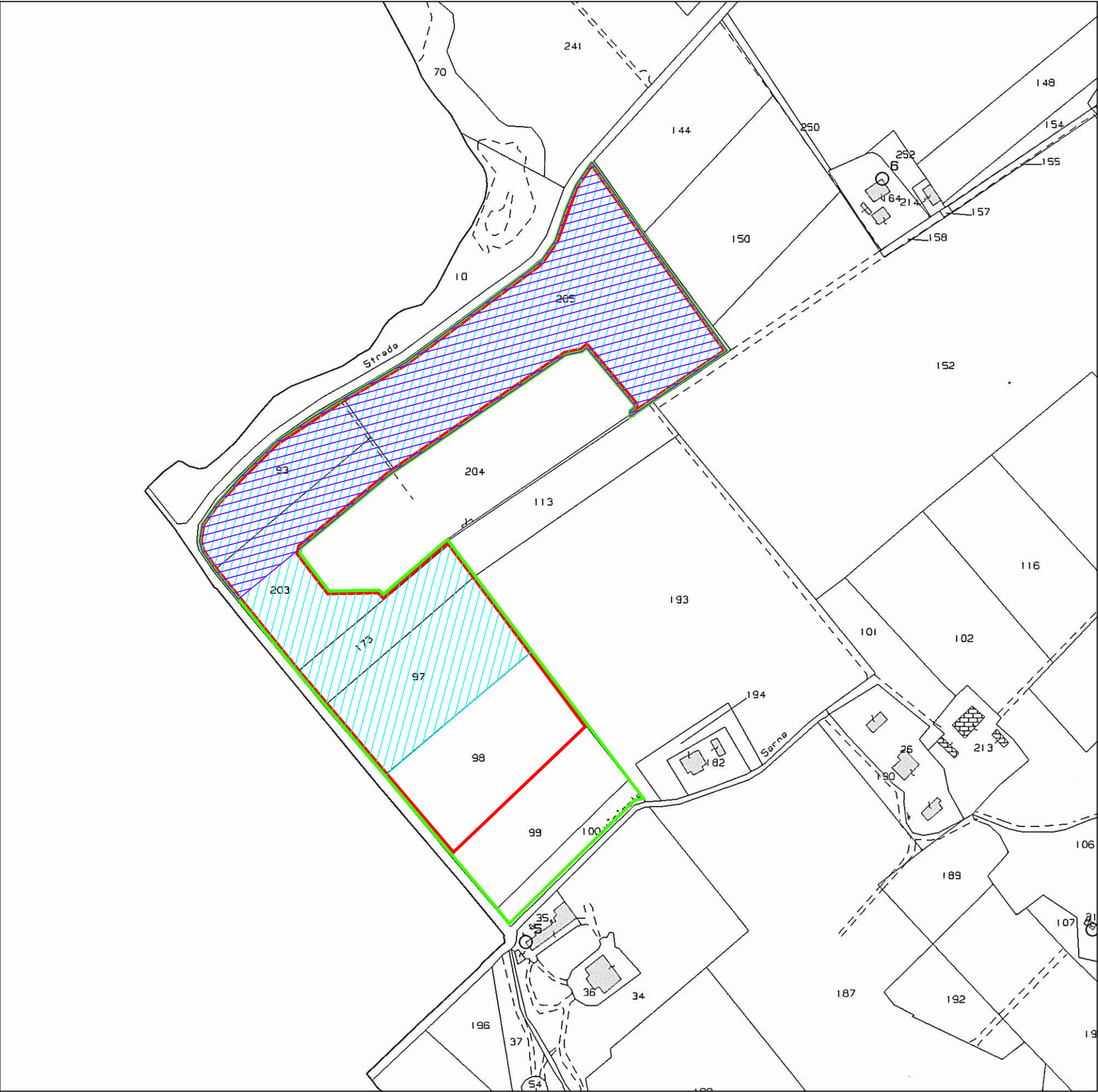
Letto, approvato e sottoscritto.

Faenza, lì _____

V. L. _____

Angelini Lucio _____

ALLEGATO "A"



Conteggio unità poderale

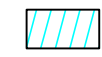
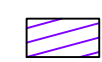
Mappali in ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico (art.15 RUE) conteggiati al 100% della loro metratura

-mapp.205	ha 00.80.00
	ha 01.82.45
-mapp.97	ha 01.08.40
-mapp.98	ha 01.10.40
-mapp.99	ha 00.77.30
-mapp.100	ha 00.04.90
	ha 00.20.00
-mapp.173	ha 00.53.90
-mapp.203	ha 00.93.85
-mapp.93	ha 00.62.05
	ha 00.07.50
	ha 08.00.75

Terreno asservito

-mapp.205	ha 00.80.00
	ha 01.82.45
-mapp.173	ha 00.53.90
-mapp.203	ha 00.93.85
-mapp. 93	ha 00.62.05
	ha 00.07.50
-mapp. 97	ha 01.08.40
-mapp. 98	ha 01.10.40
	ha 06.98.55

Terreno reso inedificabile

-  ha 5.88.34 per la funzione abitativa
-  ha 3.26.04 per la funzione di servizio