



Ministero della Cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI RAVENNA FORLÌ-CESENA E RIMINI

Ravenna, data della protocollazione

All'Unione Romagna Faentina
Area Territorio e Ambiente
Servizio Urbanistica e Ufficio di Piano
pec@cert.romagnafaentina.it

Alla Commissione di Garanzia
sabap-bo.garanzia@cultura.gov.it

e p.c.
Alla Diocesi di Faenza-Modigliana
Ufficio Arte Sacra e Beni Culturali
diocesifaenzamodigliana@pec.it

All'Arch. Luca Frontali
luca.frontali@archiworldpec.it

Class. 34.43.01/22.1

Allegati

Risposta al Foglio 34124 del 30/03/2026

44969 del 27/04/2026

51214 del 12/05/2026

67826 del 22/06/2026

No. Prot. Entrata n. 6913 del 15/04/2026

7834 del 28/04/2026

8829 del 13/05/2026

11728 del 23/06/2026

Objetto: **FAENZA (RA) – “Seminario Pio XII”, viale Stradone, 30 – Via Dino Campana (Catasto: Foglio 146, Particelle 1442 – 1444) - Permesso di costruire in deroga per la realizzazione di una palestra e relative opere di urbanizzazione su area di proprietà Seminario Vescovile Pio XII sita in via Dino Campana**
Proprietà: Seminario Pio XII
Richiedente: HOLDING F.G.L.G. S.r.l.
Conferenza di servizi decisoria in forma semplificata e in modalità asincrona, art. 14-bis, L. 241/1990 - Conferenza di servizi accelerata ai sensi dell'art.10, c. 4 del D.L. 14/03/2025, n. 25
Autorizzazione ex art. 21 D. Lgs 42/2004 e s.m.i. #CSS_A+!#^

Con riferimento all'indizione di Conferenza di Servizi pervenuta in data 14/04/20266 relativa al permesso di costruire in deroga per la realizzazione di una palestra e relative opere di urbanizzazione su un'area del Seminario Vescovile Pio XII, immobile sottoposto alle disposizioni di tutela ai sensi dell'art. 10 comma 1 e art. 12 del D. Lgs. 42/2004, per effetto del D.D.R. del 29/11/2007;

esaminata la documentazione allegata all'istanza e le successive integrazioni pervenute il 22/06/2026 (ns. prot. 11728 del 23/06/2026);

vista la richiesta di alienazione ex art. 56, avanzata dalla Diocesi di Faenza-Modigliana in data 05/06/2025, e successivamente integrata il 25/02/2026;



MINISTERO
DELLA
CULTURA



Ravenna, data della protocollazione

Ministero della Cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI RAVENNA FORLÌ-CESENA E RIMINI

preso atto che l'intervento si sostanzia nella realizzazione di una palestra, su di terreno del Seminario, posto al margine sud est dell'area cortilizia, confinate con un'area a verde comunale e con proprietà private a destinazione residenziale. La costruzione in progetto si sviluppa in una superficie coperta di circa 1100 mq per un'altezza di 8,00 m, con una porzione di due piani fuori terra ed il campo di gioco a doppia altezza;

viste le opere di mitigazione previste mediante l'inserimento del verde (filare di alberi sul retro dell'edificio, siepi ed alberi lungo il confine con la proprietà del Seminario) come schermatura della palestra in riferimento alle visuali dal Seminario e da Viale Stradone e l'ipotesi di impiego di verde verticale sui prospetti nord-est e nord-ovest;

considerato che l'area su cui è prevista la nuova costruzione si colloca a margine dell'area verde del Seminario ed in rapporto con il contesto urbano, prevalentemente residenziale di Via Dino Campana e Via Corelli;

ritenuto che la nuova costruzioni non danneggia l'ambito tutelato del Seminario, non ponendosi in diretto rapporto con l'immobile, e non altera il decoro delle aree esterne;

ritenuto pertanto che le opere proposte sono compatibili con le caratteristiche dell'immobile e ammissibili con le disposizioni di tutela;

questa Soprintendenza, nelle more della conclusione del procedimento di autorizzazione all'alienazione ex art. 56 avviato dalla Diocesi, per quanto di competenza ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004 e s. m. e i., ne autorizza l'esecuzione alle seguenti prescrizioni:

- Materiali, modalità di esecuzione, trattamenti cromatico-superficiali, per tutti gli interventi di finitura esterni (rivestimenti, pavimentazioni, tinte, arredi, ecc.) verranno preventivamente concordati in loco con i funzionari di questo Istituto sulla scorta di un numero adeguato di campionature opportunamente predisposte. Per quanto attiene alle due ipotesi avanzate per il trattamento delle superfici della palestra, preferendo la soluzione 1 riportata nella relazione tecnica, si richiede ad ogni buon conto la predisposizione di campioni da valutare in fase preliminare.
- Per quanto attiene alle opere di mitigazione, si richiede che la fascia di alberature di nuovo impianto sul fronte nord-ovest sia realizzata con andamento meno regolare, e con specie autoctone che in età adulta raggiungano diverse altezze, in modo da garantire una barriera visiva più efficace verso il Seminario. In fase di esecuzione dei lavori si valuterà l'impiego del verde verticale sui prospetti nord-est e nord-ovest.
- Al termine dei lavori verrà consegnato a questo Ufficio il consuntivo scientifico di intervento che, con foto scattate prima, durante e dopo l'esecuzione delle opere, schede tecniche dei materiali, relazioni e grafici, illustri compiutamente e sinteticamente quanto effettuato, anche in relazione alle prescrizioni suindicate.

La presente non attribuisce legittimità ad eventuali opere realizzate in difformità alle disposizioni di legge.

La direzione lavori, incaricata ai sensi del R.D. 2537/1925, dovrà comunicare preventivamente a questo Ufficio la data di inizio dei lavori che potrà avvenire solo successivamente alla presente autorizzazione emessa ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. 42/2004.



MINISTERO
DELLA
CULTURA

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI RAVENNA FORLÌ-CESENA E RIMINI

48121 RAVENNA - Via San Vitale,17 - Tel.: 0544.543711 Fax: 0544.543732 - PEC: sabap-ra@pec.cultura.gov.it - PEO: sabap-ra@cultura.gov.it
C.F.: 80 008 760 391 - Codice IPA: 50M43M



Ravenna, data della protocollazione

Ministero della Cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI RAVENNA FORLÌ-CESENA E RIMINI

Per quanto attiene alla tutela archeologica:

vista la nota prot. 6328 del 10/04/2025 con cui questa Soprintendenza ha richiesto l'esecuzione di indagini archeologiche preventive;

visti i risultati di tali indagini, acquisiti agli atti di questo Ufficio con prot. 7996 del 12/05/2025, che hanno documentato l'assenza di depositi e/o strutture di interesse archeologico nell'area dove è prevista la realizzazione della palestra;

questa Soprintendenza ribadisce quanto espresso con nota prot. 8643 del 21/05/2025, ovvero che non si ritiene necessaria l'esecuzione di ulteriori indagini e si rilascia di conseguenza parere favorevole all'opera in progetto, ricordando comunque che in caso di rinvenimento di livelli e/o reperti archeologici dovrà esserne data immediata comunicazione, così come disposto dall'art. 90 del D.Lgs. 42/2004.

È facoltà delle Pubbliche Amministrazioni in indirizzo presentare, entro 3 giorni dal ricevimento dell'atto, richiesta di riesame alla Commissione di garanzia per il patrimonio culturale ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.P.C.M. 57/2024.

Avverso il presente provvedimento è possibile proporre ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale competente per territorio nei termini e con le modalità di cui agli articoli 29 e seguenti del Decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104, ovvero ricorso straordinario nei termini e con le modalità di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199.

Restano salvi i diritti di terzi e non si restituisce documentazione in quanto pervenuta per via telematica.

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Caterina Cocchi

IL SOPRINTENDENTE

Dott.ssa Federica Gonzato

firmato digitalmente

Responsabile istruttoria architettonica: Funzionario architetto arch. Caterina Cocchi

Responsabile istruttoria archeologica: Funzionario archeologo dott.ssa Sara Morsiani



MINISTERO
DELLA
CULTURA

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI RAVENNA FORLÌ-CESENA E RIMINI

48121 RAVENNA - Via San Vitale, 17 - Tel.: 0544.543711 Fax: 0544.543732 - PEC: sabap-ra@pec.cultura.gov.it - PEO: sabap-ra@cultura.gov.it

C.F.: 80 008 760 391 - Codice IPA: 50M43M

Unione Della Romagna Faentina - Protocollo N. 76636 del 14/07/2026