

Oggetto: Accordo territoriale ai sensi dell'art. 58 della L.R. n.24/2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio” per il trasferimento di potenzialità edificatorie relative a terreni agricoli dal Comune di Brisighella al Comune di Faenza in attuazione dell'art. 31.6 dei rispettivi RUE

In data 31 luglio 2019, tra:

- Il **Comune di Faenza** (C.F. 00357850395) con sede in Faenza, piazza del Popolo n.31, nella persona del Sig. Giovanni Malpezzi, nato a Faenza il 25/07/1966, che interviene nel presente atto nella sua qualità di Sindaco, domiciliato per la carica presso la sede comunale, autorizzato alla sottoscrizione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 18.07.2019, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi di legge;
- Il **Comune di Brisighella** (C.F. 00202300398) con sede in Brisighella, Via Naldi, n°2 (RA), nella persona del Sig. Pederzoli Massimiliano, nato a Brisighella il 05/07/1959, che interviene nel presente atto nella sua qualità di Sindaco, domiciliato per la carica presso la sede comunale, autorizzato alla sottoscrizione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 10.06.2019, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi di legge.

Normativa e atti di riferimento:

- Legge 7 agosto 1990 e s.m.i., n° 241 *“Nuove norme sul procedimento amministrativo”*, che prevede, all'art. 15, che *“le amministrazioni pubbliche possono sempre concludere tra loro accordi per disciplinare lo svolgimento in collaborazione di attività di interesse comune”*;
- Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 *“Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio”*, così come modificata e integrata dalla Legge Regionale 06 luglio 2009, n. 06 *“Governare e riqualificazione solidale del territorio”*, che prevede, all'art.15, la possibilità per i Comuni di *“stipulare accordi territoriali per [...] coordinare l'attuazione delle previsioni dei piani urbanistici, in ragione della sostanziale omogeneità delle caratteristiche e del valore naturale, ambientale e paesaggistico dei territori comunali ovvero della stretta integrazione e interdipendenza degli assetti insediativi, economici e sociali”*;
- Piani Strutturali Comunali dell'Ambito faentino redatti in forma associata (PSC), approvati con le deliberazioni consiliari di seguito elencate:

Comune di Faenza	Atto di C.C. n. 5761/17 del 22/01/2010
Comune di Brisighella:	Atto di C.C. n. 27 del 10/03/2010
Comune di Casola Valsenio	Atto di C.C. n. 06 del 23/02/2010

Accordo territoriale trasferimento potenzialità edificatoria terreni agricoli da Brisighella a Faenza

Comune di Castel Bolognese Atto di C.C. n. 09 del 08/02/2010

Comune di Riolo Terme Atto di C.C. n. 10 del 17/02/2010

Comune di Solarolo Atto di C.C. n. 30 del 24/02/2010

Piani che hanno delineato, all'interno della Relazione, indirizzi e criteri omogenei per la redazione dei RUE;

- Convenzione Rep. n. 340/2015 "*Approvazione di 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 modificazioni ed integrazioni, e lett. d) del comma 27 dell'art. 14 del D.L.78/2010), già effettuato con convenzione Rep. N. 272 del 10/4/2014 relativamente alle funzioni di pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale e di partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale*". Con tale atto è stato completato il conferimento delle funzioni in materia di urbanistica ed edilizia dai Comuni all'Unione Romagna Faentina (URF);
- Atto del Consiglio URF n. 11 del 31.03.2015 avente ad oggetto: "*Regolamento Urbanistico ed Edilizio di Faenza (RUE). Controdeduzione delle osservazioni e approvazione*";
- Atto del Consiglio URF n. 48 del 06.12.2017 avente ad oggetto: "*Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) Intercomunale dei comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo. Controdeduzione alle osservazioni e approvazione*". I contenuti del RUE intercomunale sono omogenei a quelli del RUE del Comune di Faenza e contengono un apparato normativo e cartografico che utilizza un "linguaggio comune" utile per l'utilizzo e gestione dello strumento;
- Legge Regionale 21 dicembre 2017, n°24 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*", che conferma, all'art. 58, la possibilità per gli Enti territoriali, compresi i Comuni e le loro Unioni di "*stipulare accordi territoriali per coordinare l'attuazione delle previsioni dei piani territoriali e urbanistici, in ragione della stretta integrazione e interdipendenza degli assetti insediativi, economici e sociali*."

Accordi territoriali possono essere stipulati altresì tra i Comuni e tra questi e loro Unioni per definire speciali forme di collaborazione nell'esercizio delle funzioni di pianificazione urbanistica, [etc.]"

Dato atto che:

- I Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo, ora costituenti l'Unione della Romagna Faentina, fin dal 2004 hanno intrapreso unitariamente un percorso tecnico-amministrativo per redigere in forma coordinata gli strumenti di pianificazione urbanistica, quali il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Regolamento urbanistico ed edilizio (RUE) e il Piano

Operativo Comunale (POC), questi ultimi due si presupponeva in forma associata e secondo modalità da convenire;

- al tal fine, è stato costituito fin dal 2011 un Ufficio Associato di Pianificazione con sede a Faenza, sulla base di un Accordo territoriale ai sensi dell'art.15 della LR n.20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e s.m.i., sottoscritto in data 12.10.2011 dalla Provincia di Ravenna, dai Comuni di Faenza, Castel Bolognese e Solarolo e dall'Unione dei Comuni di Brisighella, Casola Valsenio e Riolo Terme;
- in occasione dei primi conferimenti di funzioni dai Comuni alla nascente Unione, con convenzione Rep. N. 272 del 10/4/2014, la funzione di pianificazione urbanistica è stata posta in capo all'Unione consolidando la presenza dell'Ufficio unico di pianificazione all'interno del Servizio Urbanistica dell'Unione;
- la sopracitata Convenzione Rep. n. 340/2015, oltre a completare il trasferimento della funzione urbanistica dai Comuni di Brisighella, Castel Bolognese, Casola Valsenio, Faenza, Riolo Terme e Solarolo verso l'Unione della Romagna Faentina, anche per ciò che attiene la fase attuativa, contempla espressamente l'elaborazione, l'approvazione e la sottoscrizione di accordi, comunque denominati, in materia urbanistica (vedi in particolare artt. 15, 18 e 40, L.R. 20/2000), nonché il conferimento della funzione edilizia. Alla luce di tale atto, le strutture tecniche dell'Unione contano anche di un solo Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) competente sui territori di Brisighella e Faenza.

Premesso che:

- l'art. 31 comma 6 "*Perequazione Territoriale*", contenuto sia nel RUE Comune di Faenza che nel RUE Intercomunale relativo ai restanti 5 Comuni, prevede che "*mediante Accordo Territoriale fra più Comuni dell'Unione della Romagna Faentina è consentito, nel rispetto delle norme di zona del RUE, il trasferimento da un Comune all'altro della possibilità edificatoria, servizi, prestazioni e compensazioni*";
- con nota assunta al Prot. 23714/2018 e successiva integrazione Prot.18326 del 14.03.2019, i proprietari di terreni agricoli ubicati parte nel Comune di Brisighella via Sandrona e parte nel Comune di Faenza via Modigliana, hanno avanzato richiesta di trasferimento di parte delle potenzialità edificatorie, ossia 320 mq circa di Sul rispetto ai 860 mq circa potenzialmente realizzabili, dai terreni agricoli situati nel Comune di Brisighella verso i terreni ubicati nel Comune di Faenza, per servizi agricoli nel contesto del centro aziendale esistente, al fine di agevolare la gestione e conduzione dell'azienda. Gli Allegati A

B e C al presente atto recano una indicazione cartografica dei siti interessati. Con medesima nota i proprietari dichiarano di:

- condurre di fatto, in qualità di imprenditori agricoli a titolo professionale, l'attività agricola su tutti i terreni in oggetto come se questi formassero un'unica unità poderale con sede del centro aziendale nei fondi ricadenti nel territorio di Faenza;
- che i terreni posti in Comune di Faenza hanno esaurito le possibilità edificatorie a seguito di asservimento della Convenzione Notaio Eligio Errani Rep.13293/5663 del 20.04.2010, trascritto a Ravenna il 27.04.2010 Reg. Gen. 7673 Reg. Part. 4579;

Inoltre, l'istanza specifica che:

- i terreni agricoli interessati risultano reciprocamente posti ad una distanza inferiore rispetto a quella massima stabilita dall'Art. 12.3 delle NdA dei RUE affinché fondi non contigui della stessa proprietà possano essere considerati appartenenti alla medesima unità poderale (5 Km a Faenza e 7 Km a Brisighella);
- i terreni situati a Faenza presentano estensione pari a 3.60.72 Ha e su essi sorgono un edificio abitativo ed uno a servizio, mentre i terreni situati a Brisighella si estendono per 10.46.80 Ha ed accolgono un servizio agricolo di 58,42 mq di Sul. Il podere Brisighellese non risulta asservito da nessun Atto.

Constatato che:

- i terreni del sito brisighellese risultano parzialmente interessati dall'individuazione di un'area a rischio frana "*medio*", oltre che da una zona di "*deposito frana quiescente*" e da "*unità idromorfologica elementare soggetta a verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio*";
- l'area ove si propone la nuova edificazione ricade nella parte del territorio rurale disciplinata dall'art. 15 [*Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico*] del RUE di Faenza, definiti come "*gli ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico caratterizzati dall'integrazione del sistema ambientale e del relativo patrimonio naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo*", ricompresa in ambito di tutela paesaggistica collinare di cui all'art. 22.2 delle NdA del RUE di Faenza;
- l'unità poderale situata nel Comune di Faenza è di costituzione antecedente il 23.04.1980 e su di essa insiste già un fabbricato rurale abitativo. A seguito del trasferimento di edificabilità proposto viene comunque rispettato il limite complessivo di 500 mq di Sul a destinazione residenziale per l'unità poderale, fissato all'art. 13 comma 2 delle NdA dei RUE;

- è intenzione del Comune di Brisighella e del Comune di Faenza perseguire l'obiettivo di contenere la dispersione edificatoria così come rimarcato anche nella vigente LR 24 del 2017, concetto già contenuto nei RUE vigenti e da essi tradotto nel principio generale dell'accorpamento degli edifici nel territorio rurale di cui all'art. 12.2 [*Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione*], ove viene esplicitato che le nuove costruzioni "*devono essere spazialmente accorpate con quelle preesistenti nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, formali e costruttive dei nuclei rurali*", ponendo quindi attenzione per l'inserimento dei nuovi edifici nel contesto.

In relazione a quanto sopra, dal punto di vista paesaggistico-morfologico, dalla tavola C.3.1.c del PSC relativa al "*Sistema del territorio rurale: analisi specialistica – sottounità del paesaggio*", si desume che nonostante entrambi gli appezzamenti siano collocati all'interno dell'unità di "paesaggio della collina romagnola", essi risultano appartenere a due sottounità di paesaggio ben distinte:

- l'appezzamento brisighellese è identificato all'interno del "paesaggio dei calanchi", ovvero zone scarsamente coltivate ed abitate, con presenza di rete viaria ed antropizzazione molto limitata e paesaggio caratterizzato da fenomeni calanchivi: si tratta di luoghi ove le particolari caratteristiche geologiche ne segnano in modo determinante l'aspetto;
- l'appezzamento faentino è al margine tra il "paesaggio dei fondovalle insediativi" ed il "paesaggio della prima collina": ossia dove la morfologia dolce dei crinali ed un variegato mosaico rurale che si adegua ai versanti sfuma verso un contesto ove la caratterizzazione paesaggistica è legata alla strada del fondovalle e dove si ritrova una maggiore concentrazione di attività antropiche rispetto al resto della collina. Nello specifico, nel sito proposto per la nuova edificazione sono presenti più edifici che articolano il centro aziendale, sia residenziali che di servizio, oltre ad essere direttamente servito dalla Strada Provinciale n°16 via Modigliana, strutturalmente configurata per il transito di mezzi pesanti.

Considerato:

Allo stato, i terreni in questione risultano disciplinati da due strumenti urbanistici analoghi ma distinti, così che non risulta possibile considerarli unitariamente per la formazione di un'unica unità poderale agricola, cui conseguirebbe la facoltà di gestire con flessibilità localizzativa le potenzialità edificatorie.

La richiesta non comporta aumento degli indici edificatori riconosciuti dalle vigenti norme generali di detti strumenti urbanistici, ma di fatto mira a riconoscere la possibilità di applicare il concetto di unità poderale unitaria a terreni dislocati in comuni confinanti ma ad oggi disciplinati da due piani autonomi, per edificare in corrispondenza del nucleo rurale/centro aziendale esistente.

L'istanza in questione si pone in coerenza con le possibilità contemplate dai due RUE mediante il ricorso ad un accordo di territoriale fra i Comuni coinvolti, in base al precitato art. 31.6 delle Nda.

L'ipotesi prevede infatti un mero spostamento di contenuta capacità edificatoria (320 mq circa di SUL) sulla base di indici per servizi agricoli stabiliti dalle norme vigenti e l'attuazione di tale proposta in fase di titolo edilizio abilitativo dovrà verificare il rispetto delle relative norme di zona.

Per quanto sopra evidenziato, la morfologia del territorio di fondovalle e la maggiore presenza antropica nell'area faentina meglio si prestano a corrispondere al principio generale di accorpamento degli edifici perseguito all'interno dei RUE.

E' pertanto intenzione delle Amministrazioni coinvolte agevolare il consolidamento, potenziamento e sviluppo dell'azienda agricola, favorendone la gestione e la conduzione, ricercando la più adeguata compatibilità paesaggistica degli interventi e perseguendone il miglioramento delle condizioni di sicurezza rispetto alle caratteristiche geomorfologiche del territorio.

Il progetto della nuova costruzione sarà verificato in tutti gli aspetti normativi in ambito di istruttoria del relativo titolo abilitativo compreso il necessario grado di accorpamento tra fabbricati. Rispetto alle verifiche delle condizioni normative del nuovo fabbricato, quanto rappresentato negli allegati al presente accordo è pertanto da considerarsi puramente indicativo.

Dato atto che:

- Le previsioni in oggetto non rientrano nei contenuti assoggettati al fondo di perequazione territoriale previsto dall'Accordo territoriale di Pianificazione del PSC ai sensi dell'art. 9, riservato ad ambiti produttivi sovracomunali.

Ritenuto:

Per quanto sopra descritto, si procede all'accordo territoriale contemplato all'art. 31.6 del RUE di Faenza e del RUE intercomunale

TUTTO CIO' PREMESSO e CONSIDERATO

**si stipula e sottoscrive il seguente Accordo Territoriale
ai sensi dell'art.58 della L.R. n.24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio"**

Si precisa che le premesse e gli allegati sono parte integrante del presente Accordo Territoriale

Art. 1
Finalità

Con il presente Accordo il Comune di Brisighella ed il Comune di Faenza perseguono la più elevata integrazione e coordinamento delle attività per il raggiungimento di obiettivi condivisi nell'attuazione dei rispettivi RUE in ordine alla proposta avanzata da privati con nota assunta al prot. URF n. 23714/2018 e successiva integrazione prot. URF 18326/2019.

Art. 2
Oggetto

Con il presente Accordo le parti si impegnano a mettere in atto azioni e provvedimenti amministrativi atti a consentire ai sensi dell'art. 31.6 dei vigenti RUE il trasferimento delle capacità edificatorie di terreni agricoli appartenenti alla medesima proprietà con qualifica di imprenditore agricolo a titolo professionale dal Comune di Brisighella al Comune di Faenza, con riferimento ai contenuti di cui agli Allegati A-B-C.

La potenzialità edificatoria pari a 320 mq circa di Sul per servizi agricoli viene trasferita dai terreni posti in Comune di Brisighella via Sandrona, identificati catastalmente dal Foglio 70 mappali 188-91-200-202-203-207-197-206-14-15-30, verso i terreni posti in Comune di Faenza via Modigliana n.38, catastalmente individuati al Foglio 239 mappali 212-234-65-147-148-150-237.

Art. 3
Stipula ed esecuzione dell'Accordo

Ai sensi dell'art. 11 della L.241/90 e s.m.i., la stipula da parte dei Sindaci di Brisighella e Faenza del presente accordo viene preceduta dalla deliberazione dei rispettivi Consigli Comunali.

Una volta stipulato, il presente atto viene tempestivamente inoltrato all'Unione Romagna Faentina, Ente titolare della funzione urbanistica ed edilizia, dandone notizia ai privati proponenti.

Art. 4
Modalità di attuazione e eventuali modifiche

L'attuazione delle previsioni oggetto del presente accordo è subordinata alla stipula dell'atto ed al suo inoltro all'Unione della Romagna Faentina ai sensi del precedente art. 3, a seguito del quale è possibile presentare da parte dei titolari il titolo edilizio abilitativo presso il competente SUE.

La modalità attuativa è l'intervento edilizio diretto.

L'asservimento ai sensi dell'art. 12.4 delle NdA del RUE dei terreni dovrà avvenire mediante atto trascritto che ne vincoli l'inedificabilità in rapporto agli indici fissati dai rispettivi RUE per gli edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola.

Ai sensi dell'art. 12.4 delle NdA del RUE, l'atto ivi previsto 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.”

Art. 5
Durata dell'Accordo e tempi di attuazione

La validità del presente accordo è fissata in 5 anni.

Entro il suddetto termine dovrà essere comunicata la fine lavori del nuovo edificio tramite presentazione di S.C.E.A..

Sono fatte salve le proroghe o completamenti del titolo edilizio qualora necessarie nei termini di legge.

A seguito di richiesta da parte degli aventi titolo entro il medesimo termine quinquennale, qualora si verifichi intesa fra il Comune di Brisighella e il Comune di Faenza e non subentrino disposizioni normative contrastanti, sarà possibile il rinnovo del presente accordo, mediante apposito atto fra i 2 Comuni sottoscrittori.

Art. 6

Norme finali

La risoluzione di eventuali controversie che dovessero insorgere fra i Comuni, anche in caso di contrastante interpretazione del presente Accordo Territoriale, deve essere ricercata prioritariamente in via bonaria.

Le controversie giudiziarie sono regolate dall'art. 133 c. 1 lett. a) n. 2 del codice del processo amministrativo di cui al D.Lgs 02/07/2010 n. 104, in quanto accordo tra pubbliche amministrazioni.

Art. 7

Esenzione bollo

Il presente atto viene redatto in esenzione dal Bollo, ai sensi dell'Art. 16 Tab. all. B al D.P.R. 30/12/1982 n. 955. Lo stesso sarà registrato solo in caso d'uso.

Faenza li, 31 luglio 2019.

PODERE BRISIGHELLA

provinciale - Territorio - Direttore SERGIO PROFETA

Vis. tel. (0.90 euro)

FOGLIO 70

MAPP.188	ha 00.02.99
MAPP. 91	ha 00.20.90
MAPP.200	ha 00.99.47
MAPP.202	ha 00.03.04
MAPP.203	ha 00.11.53
MAPP.207	ha 00.06.47
MAPP.197	ha 00.53.93
MAPP.206	ha 00.31.07
	ha 02.29.40+

FOGLIO 91

MAPP. 14	ha 03.39.90
MAPP. 15	ha 02.75.40
MAPP. 30	ha 02.02.10
	ha 08.17.40=

TOT. podere Brisighella ha 10.46.80

Potenzialità edificatoria

Abitazioni

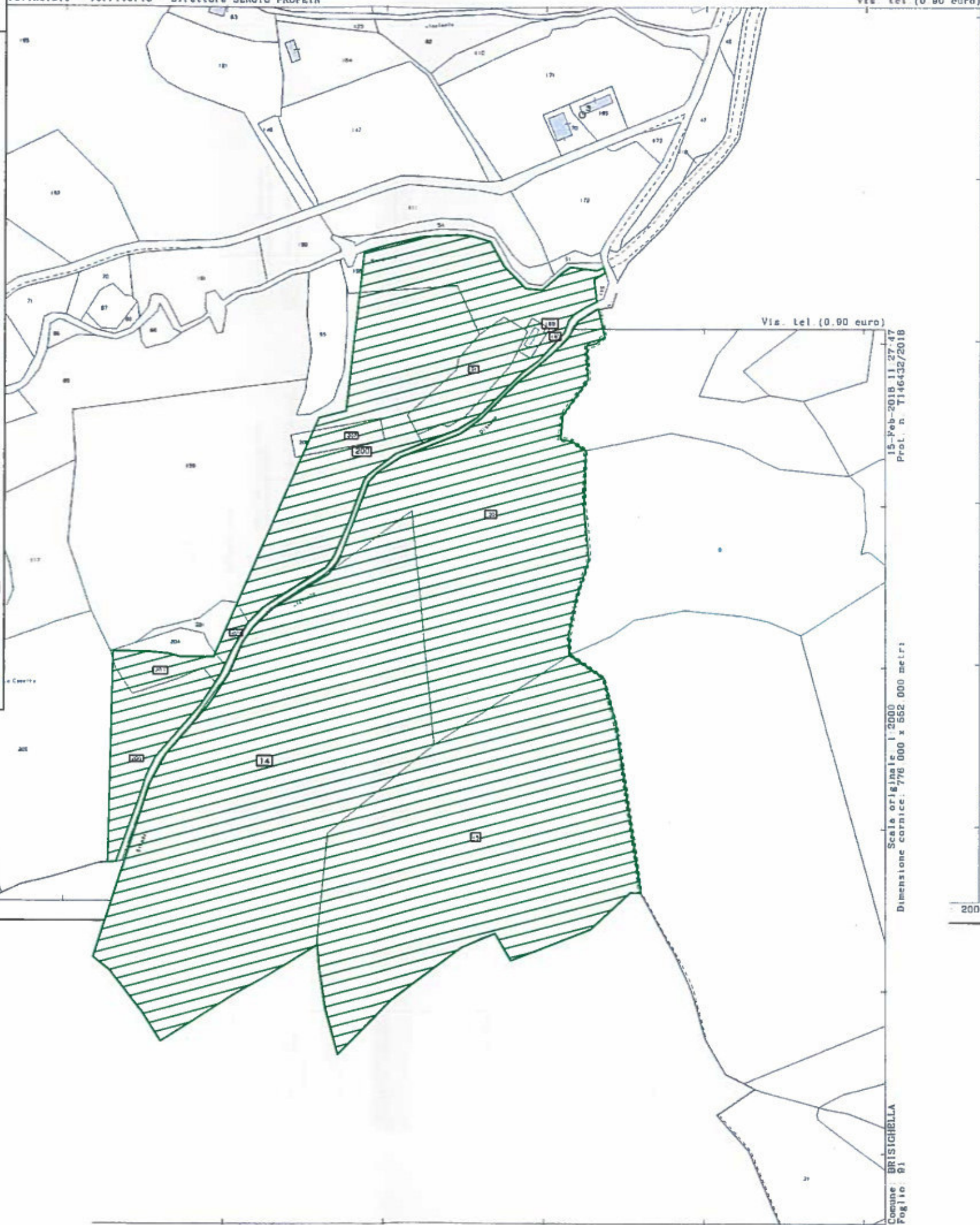
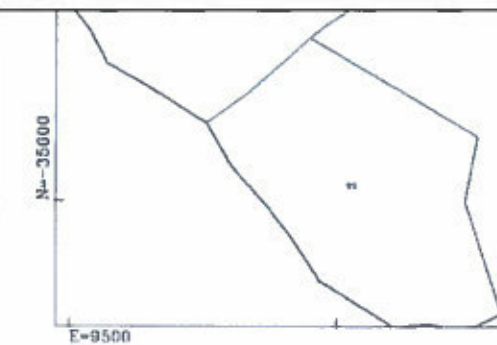
-Sul max edificabile 60mq./ha per i primi 5ha (300mq.) + 15mq./ha per i rimanenti

60mq./ha x 5ha =	300,00 mq. +
15mq./ha x 5.46.80ha =	82,02 mq. =
	382,02 mq.

Servizi

-Sul max edificabile 150mq./ha per i primi 5ha (750mq.) + 20mq./ha per i rimanenti

150mq./ha x 5ha =	750,00 mq. +
20mq./ha x 5.46.80ha =	109,36 mq. =
	859,36 mq.



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776 000 x 552 000 metri

15-Feb-2018 11:27:47
Prot. n. T14632/2018

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776 000 x 552 000 metri

Comune: BRISIGHELLA
Foglio: 70

200

15-Feb-2018 11:32:34
Prot. n. T150061/2018

Unione della Romagna Faentina
PROTOCOLLO GENERALE
N. 0018326 del 14/03/2019
Class: 06-02 Fasc. 2018/11



PODERE FAENZA

provinciale - Territorio - Direttore SERGIO PROFETA

Vis. tel. (0.90 euro)

FOGLIO 239

MAPP.212	ha 00.00.17
MAPP.234	ha 00.12.27
MAPP. 65	ha 00.52.60
MAPP.147	ha 00.51.30
MAPP.148	ha 00.76.40
MAPP.150	ha 00.49.30
MAPP.237	ha 01.18.68
TOT. potere Rivalta	ha 03.60.72

POTENZIALITA' EDIFICATORIA
ESAURITA

Unione della Romagna Faentina
PROTOCOLLO GENERALE
N. 0018326 del 14/03/2019
Class 06-02 Fasc 2018/11



12-Dic-2017 12:57:18
Prot. n. T214359/2017



LOCALIZZAZIONE
NUOVO EDIFICIO

Scala originale 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

N=32700

F=9700

Comune: FAENZA
Foglio: 239

1 Particella: 234

