.

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME	Registrato all'Ufficio Entrate
di	
Provincia di Bologna	Imola il _____ n.
_____	
Rep. n. _____/14	serie _____ esatti €
	F.to _____

CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME,

LA SOCIETA' CRIF S.P.A. E LA SOCIETA' PALAZZO DI VARIGNANA S.R.L.

PER L'AMPLIAMENTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

"VILLA BENTIVOGLIO" E "PODERE MARZOLINE" IN FRAZIONE VARIGNANA.

INTEGRAZIONE E PARZIALE MODIFICAZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ addì ____ (_____) del mese di _____ in Castel San Pietro Terme (BO), piazza XX Settembre n. 3, in una sala della Residenza Municipale in Piazza XX Settembre n. 4 davanti a me _____ sono comparsi i Signori:

-_____, Dirigente dell'"Area Servizi al Territorio " per dare esecuzione alla delibera del Consiglio Comunale n. ___in data _____, dichiarata immediatamente eseguibile, conservata agli atti;

- Gherardi Carlo nato a Bologna il 24/03/1955 (C.F. n. GHRCRL55C24A944P) nella sua veste di:

- Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della "CRIF S.P.A." con sede a Bologna – Via Mario Fantin n. 1/3 (C.F. e Partita

IVA n. 02083271201), autorizzato in forza dei poteri allo stesso attribuiti quali risultanti dalla visura della C.C.I.A.A., in qualità di proprietaria ……..

- Presidente del consiglio di Amministrazione e legale rappresentante di **PALAZZO DI VARIGNANA S.R.L.** con sede in Bologna, Via della Zecca n. 2 Codice Fiscale e Partita IVA n. 02658521204

PREMESSO CHE:

con atto da me Notaio Rossi ricevuto in data 3 giugno 2014 , rep. 71694 , registrato a Bologna il12.06.2014 al n. 9305 , è stata stipulata Convenzione urbanistica tra la Società Palazzo di Varignana srl con sede a Bologna in Via Della Zecca n. 2 , la Società CRIF S.P.A. con sede a Bologna – Via Mario Fantin n. 1/3 (C.F. e Partita IVA n. 02083271201), e il Comune di Castel San Pietro Terme (BO);

- Il Comune di Castel San Pietro Terme è dotato di un Piano Strutturale Comunale (PSC) e Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), elaborati in forma associata con i Comuni del Nuovo Circondario Imolese, approvati con Deliberazione Consigliare n.°59 del 13/05/2016.

- il Comune di Castel San Pietro Terme, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 113 data 30.10.2018, ha recepito, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della Legge Regionale n. 20 del 24 marzo 2000, la proposta di accordo della "CRIF S.P.A." con sede a Bologna – Via Mario Fantin n. 1/3 (C.F. e Partita IVA n. 02083271201), e della società "PALAZZO DI VARIGNANA S.R.L." con sede legale in Bologna – Via Della Zecca n. 2 (C.F. e Partita IVA n. 02658521204), datata 24 ottobre 2018 che prevede, tra l'altro:

1) l'intervento di ampliamento del Campus della società Crif, con un'ulteriore superficie di 5.000 mq di SU in ambito N7 a Varignana;

2) il completamento della struttura di Palazzo di Varignana, sempre in ambito N7, con un'ulteriore superficie di 866 mq di SU, secondo un progetto architettonico completamente in linea con l'esistente e a minimo impatto ambientale.

Il tutto finalizzato al completamento delle opere previste e delle prospettive di sviluppo operativo delle attività in essere, rispettivamente nel complesso immobiliare "Villa Bentivoglio" e "Podere Marzoline" in frazione Varignana, ambiti delle proprietà sopradescritte, al fine di sviluppare le attività della Società ampliando il Campus Crif e implementare la ricettività del settore alberghiero in una prospettiva di miglioramento e valorizzazione dell'offerta turistica.

- che l'accordo stesso è stato concluso con la sottoscrizione dell'atto il giorno 26 Gennaio 2019 al Repertorio n 4 (codice N55);

- in attuazione dell'accordo ex art. 18 della LR 20/2000 è stato avviato il procedimento unico in variante al Piano vigente in combinato disposto ex art. 53 della LR 24/2017 e art. 8 del DPR 160/2010 avente ad oggetto:

A. variante al piano particolareggiato di iniziativa pubblica di cui alla Convenzione Urbanistica San Giovanni al fine di rendere autonomo dal punto di vista attuativo, tramite piano urbanistico e specifica Convenzione, un'area con superfice territoriale complessiva di mq 37.614 e con una capacità edificatoria esprimibile in loco di mq 7.460,50 di SU. Nell'ambito del suddetto nuovo comparto viene ridisegnato l'assetto planivolumetrico con facoltà di distribuire i lotti interni anche esclusivamente con viabilità privata e la viabilità pubblica di accesso all'ambito di PSC ASP_ BN2.1 (ambito estraneo a questa proposta e non inserito nel POC pubblicato sul BURT con numero 332 del 13.12.2017);

B. variante al R.U.E. vigente che stabilisca che per complessivi mq 7.460,50 del comparto sopra indicato, gli usi ammessi siano funzioni terziarie (uffici e attività

correlate quali palestra, refettorio, area museale, reception etc), produttivo, funzioni convegnistiche, seminariali, formative, ricettive, salutistiche, sportive, alberghiere nelle varie tipologie previste dalla normativa vigente, per il soggiorno temporaneo, foresterie, uffici pertinenziali alle attività previste, ristorazione ecc., funzione residenziale nella misura massima di 300 mq strettamente connessa alle funzioni previste. Tale comparto, come sopra detto, è a stralcio del piano particolareggiato di iniziativa pubblica vigente di cui alla Convenzione Urbanistica San Giovanni;

C. variante al R.U.E. vigente che stabilisca la ridistribuzione migliorativa e più efficace di capacità edificatorie esistenti così da consentire la realizzazione dell'intervento di ampliamento del Campus della società Crif (comprensivo di una palestra aziendale), con un'ulteriore superficie di 5.000 mq di SU in ambito N7 a Varignana e del completamento della struttura di Palazzo di Varignana, sempre in ambito N7 con un'ulteriore superficie di 866 mq di SU, secondo un progetto architettonico completamente in linea con l'esistente e a minimo impatto ambientale;

- il procedimento si è concluso con l'adozione della positiva determinazione motivata di conclusione della conferenza di servizi,.

- Copia integrale della determinazione di conclusione della conferenza di servizi è stata pubblicata sul sito web dell'amministrazione ed è stata depositata presso la sede dell'amministrazione per la libera consultazione del pubblico, e sono stati rispettati i principi di pubblicità e trasparenza ex art. 53 comma 9, così producendosi gli effetti indicati dal comma 2 del suddetto articolo dalla data di pubblicazione nell'albo pretorio dell'avviso, del 30 Settembre 2019, di acquisizione di tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione degli

interventi e approvazione del progetto, in variante, compresa la variante cartografica e normativa al Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) nell'ambito del procedimento ex art. 53;

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ in data _____, dichiarata immediatamente eseguibile, congiuntamente alla ratifica delle risultanze della conferenza di servizi di approvazione del procedimento ex art. 53, è stato approvato lo schema di convenzione

.

VISTE:

- La precedente convezione urbanistica non ancora completata e la necessità di procedere con un'integrazione in parziale modificazione di quanto previsto nella stessa;
- l'art. 31, c. 6 della L.r. 20/2000 e l'art. 35 della stessa Legge regionale 20/2000, per la parte ancora vigente ai sensi dell'art. 79 della L.r. 24/2017;
- il piano di utilizzazione aggiornato relativo all'ambito speciale N7 che contiene il livello progettuale definitivo di ampliamento del Campus, presentato nell'ambito del procedimento della conferenza dei servizi, composto dagli elaborati di cui allegato A "piano di utilizzo";
- il progetto di ampliamento di Palazzo Varignana presentato nell'ambito del procedimento della conferenza dei servizi, composto dagli elaborati del Permesso di Costruire conservati agli atti e elencati nell'allegato B;
- il progetto di realizzazione della palestra, in cambio d'uso, presentato nell'ambito del procedimento della conferenza dei servizi, composto dagli elaborati della SCIA conservati agli atti e elencati nell'allegato C;

_____

- le norme oggetto di variante in seguito alle quali:

l'art. 16.3.7- N7 Ambito speciale del R.U.E. vigente che prevede la possibilità di ampliare l'**Area del Campus Crif** contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Castel San Pietro Terme al foglio 88 particelle, 281, 282, 283, 284 e al foglio 101 particelle 245, 251 con usi ammessi secondo il progetto allegato, per **una superficie di 5000 mq di SU** trasferita dal comparto produttivo denominato "San Giovanni", originariamente oggetto del piano particolareggiato a iniziativa pubblica di cui alla Convenzione Urbanistica del 23.10.2010 a mezzo atto pubblico Notaio Damascelli n. repertorio 46391 e Raccolta 29196, Archivio Protocollo n. 0027551 del 14.12.2010 (in seguito indicata con "Convenzione Urbanistica San Giovanni), oggetto di variante nell'ambito del procedimento ex art. 53 della LR 24/2017;

- l'art. 16.3.7- ambito speciale N7, del R.U.E. vigente che prevede l'ampliamento della capacità edificatoria di **866mq di SU** trasferita dall'area ricompresa tra Via C. Battisti, Via de Jani e Piazza Nazario Sauro (attualmente classificata al RUE vigente come Ambito ACS–_A.1.4, disciplinata dall'art. 15.1.2 punto 3.3 delle N.T.A. tomo III), con usi ammessi di cui all'art. 16.3.7-N7 del RUE vigente nell'area a destinazione alberghiera di Palazzo Varignana, distinta catastalmente non in via esclusiva al Catasto Terreni del Comune di Castel San Pietro Terme al foglio 87 particelle, 641, 655

TUTTO CIO' PREMESSO

e previa ratifica di quanto esposto in narrativa, che si vuole faccia parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti come sopra costituite e della cui identità personale io Notaio , sono personalmente certo, convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSE:

Le premesse sono parte integrante della presente Convenzione integrativa e parzialmente modificativa della precedente convenzione del 3 giugno 2014 , rep. 71694 , registrata a Bologna il 12.06.2014 al n. 9305

AVENTI CAUSA:

CRIF s.p.a. e Palazzo di Varignana s.r.l. (Soggetti attuatori) si obbligano espressamente, per sè e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli impegni in ordine alla attuazione dell'intervento di cui al progetto in premessa e meglio precisato negli articoli di seguito elencati e accettati senza alcuna riserva.

ART. 1 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO CONVENZIONATO AMBITO PALAZZO DI VARIGNANA

Nell'ambito di proprietà Palazzo di Varignana in parte già occupata da una struttura esistente che comprende fabbricati con destinazione ricettivo-salutistica-convegnistica, l'intervento in previsione completa e amplia tale complesso tramite la realizzazione di alcune camere e spazi per servizi interni sempre con funzione ricettivo-convegnistica e salutistica-sportiva con relativi servizi. Nello specifico nell'Ambito "Villa Bentivoglio", è prevista la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento una tantum, anche non in aderenza agli edifici esistenti ma funzionalmente collegati ai medesimi, e nuova costruzione per una superficie utile netta massima di mq 10.266 (di cui mq. 9.400 oggetto della Convenzione del 3 giugno 2014 e mq 866 di cui alla presente integrazione/modificazione) comprensivi delle superfici utili per nuova costruzione di depositi per attrezzature convegnistiche e ristorative, privilegiando soluzioni interrate/seminterrate a basso impatto paesaggistico-ambientale prevedendo per quote limitate di superficie utile anche soluzioni architettoniche innovative e sperimentali, adeguatamente integrate nel progetto complessivo.

L’edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.E. vigente.

ART. 2 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO CONVENZIONATO AMPLIAMENTO DEL CAMPUS PROPRIETÀ CRIF S.P.A. E MODIFICA DESTINAZIONE D’USO PER LA REALIZZAZIONE DELLA PALESTRA

Nell’ambito Le Marzoline viene consentito l’ampliamento per 5000mq di SU, nel rispetto delle definite destinazioni d’uso, degli interventi ammessi e delle opere di mitigazione eventualmente necessarie puntualmente riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione di R.U.E. vigente e nella presente convenzione. In particolare nell’**Ambito “Le Marzoline”** è prevista la ristrutturazione edilizia, demolizione, ampliamento e nuova costruzione per una superficie utile netta massima di mq 7.770 (di cui mq 2.770 oggetto della Convenzione del 3 giugno 2014 e 5.000 mq oggetto della presente integrazione/modificazione). Solo al piano interrato e seminterrato sono ammessi locali di servizio quali: impianti tecnologici, ced e locali tecnologici connessi allo stesso (che per ragioni funzionali e di sicurezza potranno essere realizzati anche fuori terra fermo restando l’obbligo di adozione degli interventi di mitigazione già previsti nella presente convenzione), locali tecnici per impianti, ricovero macchine agricole, sale riunioni senza permanenza continuativa di persone, spogliatoi/docce/servizi igienici (strettamente pertinenziali all’attività principale), cantine, depositi, locali di servizio alle funzioni ammesse, locali accessori e altre funzioni a queste assimilabili nella misura massima di mq 4.600 (di cui 2.100 oggetto della Convenzione del 3.06.2014 e mq. 2.500 oggetto della presente modificazione/integrazione).

Sempre nell'ambito delle "Marzoline" è prevista la realizzazione di una palestra a seguito di cambio d'uso, sempre nell'ambito dei 5000mq di cui alla presente integrazione/modificazione.

ART. 3 – ONERI

Quanto agli standard urbanistici, i Soggetti Attuatori hanno optato per la monetizzazione.

Quanto alla quota parte del contributo straordinario quantificato come previsto nell'art. 18 della LR 20/2000, saranno pertanto a carico del soggetto attuatore le relative somme, computate come segue:

riconoscimento al Comune di CSPT della complessiva somma, per l'intervento complessivamente inteso nel richiamato accordo e definito con la conclusione positiva del procedimento ex art. 53 della LR 24/2017, pari a **€ 1.007.840,00** a titolo di contributo straordinario (CS) ai sensi dell'art. 16 c. IV lett. d ter DPR 380/2001. Tale somma qui complessivamente indicata, è imputata come segue:

-al comparto oggetto della convezione di Osteria Grande nella misura di 508.000,00 Euro.

- Le restanti parti all'intervento oggetto della presente convenzione e specificatamente pari a **Euro 157.840 in capo a Palazzo di Varignana S.r.l.** ed **Euro 342.000,00 in capo a Crif S.p.A.** sono imputate agli interventi oggetto della presente convenzione, e dovranno saldarsi come segue:

- in tre tranches di pari importo da versare in capo a Crif S.p.A. e Palazzo di Varignana S.r.l. in relazione ai rispettivi interventi e suddetti importi:

(i) la prima al rilascio del primo permesso di costruire

(ii) la seconda dopo 12 mesi e

(iii) la terza dopo 24 mesi o al momento della presentazione della richiesta di conformità edilizio urbanistica e agibilità.

Le garanzie fideiussorie relative alle quote di Euro 342.000,00 in capo a Crif S.p.A. e di Euro 157.840 in capo a Palazzo di Varignana S.r.l. del CS vengono rilasciate rispettivamente da ciascuna Società in sede di stipula del presente atto di integrazione/modificazione.

ART. 4– CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E MODALITA' DI ESECUZIONE

In osservanza ai disposti della legge urbanistica vigente e della legge regionale n. 15/2013 e successive modifiche, nonché della Delibera di Giunta Regionale (**DAL) 186/2018, recepita dal Comune di Castel San Pietro con delibera di Consiglio n 122 del 12/09/2019,** i soggetti attuatori si obbligano a corrispondere, al momento del rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione come prescritto dalle vigenti disposizioni di legge in materia di interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamenti una tantum oltre all'onere della monetizzazione degli standards urbanistici (verde pubblico e parcheggi pubblici) in quanto non reperiti nell'ambito.

I progetti verranno definiti in dettaglio in sede di permesso di costruire in coerenza con il RUE.

I lavori di costruzione degli immobili dovranno essere iniziati e terminati entro i termini previsti dai Titoli Edilizi presentati o rilasciati. Tali termini possono essere prorogati dall'Amministrazione Comunale su istanza motivata dal richiedente il titolo edilizio nei termini previsti dalla vigente normativa edilizia (L.R. n. 15/2013).

L'edificazione dei fabbricati potrà essere attuata anche per stralci funzionali a libera scelta dei soggetti attuatori.

Per qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente i progetti, che si rendessero necessarie in fase di richiesta del permesso di costruire, le stesse dovranno essere opportunamente approvate dall'Ufficio Tecnico Comunale nel rispetto della vigente normativa edilizia e recepite negli elaborati del piano di utilizzazione.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto del PSC e del RUE, così come variato

ART. 5 PRESCRIZIONI PER LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE

Vengono previste le seguenti prescrizioni finalizzate ad attuare azioni specifiche che rendono l'intervento trascurabile quanto alla compatibilità ambientale

1) obbligo di realizzazione in termini di dotazione aggiuntiva ecosistemica di un impianto di un bosco permanente di circa 5.000 mq di superficie ,
2) monitoraggi,
3) rispetto protocolli di sostenibilità,
4) puntuali mitigazioni,
5) uso intensivo di fonti energetiche rinnovabili,
6) azioni di contenimento e prevenzione quanto agli impatti sul traffico veicolare
7) deposito relazioni annuali

ART. 6– MODALITÀ E TEMPI DI ATTUAZIONE, BOLLO E REGISTRAZIONI

La presente convenzione ha validità di anni 10 (dieci) dalla data della stipula ed entro tale termine il Soggetto Attuatore si impegna ad attuare quanto previsto dal progetto approvato con la variante urbanistica.

Le spese di bollo, registrazione e trascrizione e ogni altra relativa e conseguente al presente atto viene assunta dai Soggetti attuatori che fa richiesta dei benefici e delle agevolazioni fiscali previste dalle vigenti leggi.

I Soggetti attuatori, come sopra rappresentati, autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

ART. 7 - CONTROVERSIE E SANZIONI

Per quanto non contemplato dalla presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di leggi e provvedimenti già citati in premessa.

Per la risoluzione di ogni eventuale controversia è competente esclusivamente il Tribunale di Bologna.

i Soggetti attuatori eleggono i propri domicili presso le proprie sedi legali:

CRIF SPA: in Bologna – Via Mario Fantin n. 1/3

PALAZZO DI VARIGNANA SRL in Bologna, Via Della Zecca n.2.

Fanno parte della presente convenzione gli allegati indicati

E richiesto, io _____, ho ricevuto questo atto, meccanicamente scritto da persona di mia fiducia, di pagine undici intere e numero dodici righe fin qui, di cui ho dato lettura ai comparenti, esclusi gli allegati sub A), B) per concorde volontà delle parti e mia, avendone presa conoscenza in precedenza, i quali, interpellati, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà, lo accettano, lo approvano e lo sottoscrivono, unitamente agli allegati.

IL COMUNE

Dott. Arch. Angelo Premi

CRIF S.P.A.

Dott. Carlo Gherardi

PALAZZO DI VARIGNANA S.R. L.

Dott. Carlo Gherardi