

**BORGO TOSSIGNANO • CASALFIUMANESE • CASTEL DEL RIO • CASTEL GUELFO •
CASTEL SAN PIETRO TERME • DOZZA • FONTANELICE • IMOLA • MEDICINA • MORDANO**

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

Sindaco	Fausto Tinti
Segretario Comunale	Cinzia Giacometti
Dirigente del Servizio	Angelo Premi
Adozione	Delibera C.C. n. 72 del 01/08/2013 – Var.1 Del. C.C. n. 120 del 12/12/2013
Controdeduzioni	Delibera C.C. n. 171 del 23/12/2015
Approvazione	Delibera C.C. n. 59 del 13/05/2016

RUE

RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE VARIANTE 4 IN ATTUAZIONE PROCEDIMENTO ART. 53 L.R. 24/2017 CONCLUSIONE PROCEDIMENTO

Approvazione Del. C.C. n. del

RESPONSABILE DI PROGETTO

Arch. Alessandro Costa

UFFICIO DI PIANO FEDERATO

Arch. Alessandro Costa
Dott.ssa Raffaella Baroni
Dott. Lorenzo Diani
Ing. Morena Rabiti

CONSULENTI DI PROGETTO

Arch. Franco Capra
Arch. Piergiorgio Mongioj
Arch. Mario Piccinini
Arch. Ivano Serrantoni

RESPONSABILE VARIANTE

Arch. Angelo Premi

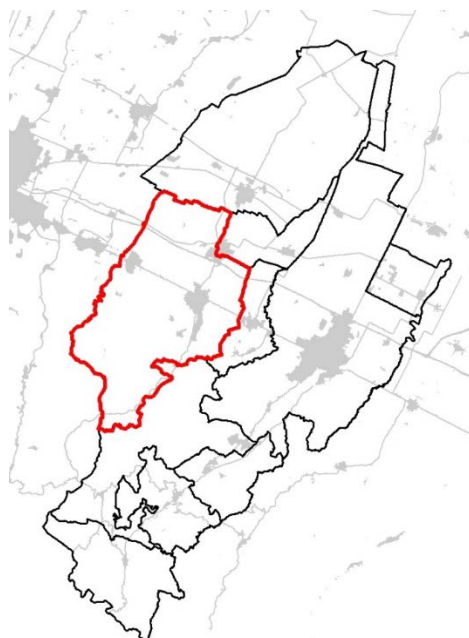
**SERVIZIO EDILIZIA E
URBANISTICA CSPT**

Arch. Angelo Premi
Arch. Fausto Zanetti
Arch. Manuela Mega
Geom. Stefania Mongardi

Collaborazione

UFFICIO DI PIANO FEDERATO

Arch. Piergiorgio Mongioj



VARIANTI AL RUE APPROVATO

VARIANTE n.1	ADOZIONE	Delibera C.C. n. 150 del 21/12/2016
	APPROVAZIONE	Delibera C.C. n. 98 del 28/09/2018
VARIANTE n. 2	APPROVAZIONE	Delibera C.C. n. 64 del 15/06/2017
VARIANTE n. 3	ADOZIONE	Delibera C.C. n. 134 del 30/10/2017
	APPROVAZIONE	Delibera C.C. n. 54 del 10/05/2018

**PROCEDIMENTO UNICO ART. 53 LR 24/2017 ED ART.8 DPR 160/2010
PROPOSTO DALLE SOCIETA' CRIF SPA E PALAZZO DI VARIGNANA SRL**

DOCUMENTO DI CONTRODEDUZIONE AI CONTENUTI DELLA RELAZIONE ISTRUTTORIA DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA DELLA CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA ALLEGATA ALL'ATTO DEL SINDACO N.162 - I.P. 2931/2019 - Tit./Fasc./Anno 8.2.2.9.0.0/16/2018 DEL 18 SETTEMBRE 2019 E DICHIARAZIONE DI SINTESI AI SENSI DELL'ART. 18, COMMA 5 DELLA LR N° 24/2017.

Premesso:

IL SOGGETTO INTERVENTORE, IL PROGETTO, INQUANDRAMENTO, NORMATIVO

Crif, come noto, è società specializzata in sistemi di informazioni creditizie (SIC) e di business information, servizi di outsourcing e processing e soluzioni per il credito. **La società, che oggi opera in quattro continenti, con circa complessivamente 4700 dipendenti di cui circa 1500 ubicati nella sede di Bologna e circa 160 nel nuovo Centro Direzionale situato a Varignana ha mantenuto e intende mantenere, pur nell'accezione di internazionalizzazione che la caratterizza, una forte connessione con il territorio del comune di Castel San Pietro Terme, BO.**

A tal fine, all'inizio del 2018 Crif ha inaugurato il proprio Centro Direzionale ("il Campus") in zona adiacente al Resort di proprietà della società Palazzo di Varignana srl, in un ambito caratterizzato da una previgente trasformazione del suolo in quanto già a partire dal 1800, gli elementi e caratteristiche morfologiche del territorio collinare erano già modificate da una previgente trasformazione.

Trattasi di un edificio realizzato ex novo ad alta efficienza energetica, perfettamente integrato nel paesaggio ed estremamente funzionale, realizzato come intervento innovativo e progetto pilota per sperimentare nuove modalità di lavoro green, in un'ottica di maggiore flessibilità ed efficienza verso lo *smart working*, e fucina di innovazione e progettualità, perseguendo l'obiettivo del potenziamento del patrimonio ecologico e naturalistico del contesto ma anche utilizzando, per le nuove edificazioni un approccio edificatorio caratterizzato da elevati standard di sostenibilità ambientale certificata (LEED), metodologia life cycle assessment, dal contenimento dei consumi energetici e dall'armonioso inserimento nel contesto territoriale d'interesse.

Anche sotto il profilo della mobilità, CRIF ha avviato fin dal 2018 un piano di mobilità sostenibile "multivehicle" con l'obiettivo di introdurre soluzioni innovative per contenimento del traffico e la riduzione delle emissioni climateranti. In ultima analisi quindi trasformazioni compatibili puntando ad incrementare la resilienza del contesto.

Nell'ottica inoltre di valorizzare il territorio di area vasta, le trasformazioni previste interessano anche l'area di San Giovanni nella frazione di Osteria Grande, dove viene prevista la realizzazione di un auditorium. Questo verrà realizzato utilizzando parte della capacità edificatoria ad oggi disponibile nel comparto di PP approvato già nel 2008 ma, ad oggi, mai realizzato.

Il predetto centro direzionale, come precisato nelle relazioni allegate al progetto, conseguentemente alla positiva crescita economica ed occupazionale del gruppo necessita di uno specifico ampliamento, in modo da poter ospitare ulteriori 280 dipendenti che andranno a completare le funzioni del centro direzionale. La descritta forza lavoro verrà collocata sinergicamente e con la medesima connessione socio economica e territoriale con l'ambito nel quale è stato costruito il Campus, attraverso la realizzazione di un ulteriore porzione adiacente al fabbricato esistente, caratterizzato dal medesimo approccio green in relazione alle prestazioni energetiche, all'impatto ambientale, alla diminuzione delle emissioni di CO2, al miglioramento della qualità degli ambienti interni, ai materiali utilizzati e all'accessibilità del sito, nonché alla tutela della qualità paesaggistica della quinta e del crinale collinare.

Palazzo di Varignana srl è la società proprietaria dell'omonimo Resort ubicato parimenti a Varignana, che si avvale di 120 dipendenti e offre ospitalità su 140 camere, di alto profilo turistico alberghiero, che alla luce del crescente *trend* del turismo nell'area metropolitana di Bologna, ed è interessata a completare la propria struttura di un'ulteriore superficie utile, soggetto architettonico completamente inserito nell'insediamento esistente e a minimo impatto ambientale e paesaggistico.

A tal fine, la proprietà ha inteso procedere nel rispetto delle attuali indicazioni normative vigenti in materia, orientate alla conservazione delle volumetrie esistenti, alla rigenerazione urbana, alla riqualificazione ambientale, anche mediante trasferimento di volumetrie e recupero di piani inattuati;

Le due società, appartenenti al medesimo gruppo, hanno pertanto sviluppato un progetto complessivo da un lato, per i descritti ampliamenti, dall'altro per il recupero di volumetrie, e per attuare politiche di rigenerazione e riqualificazione dei diversi ambiti, tra i quali l'area descritta come ex scuole di Varignana, non-

ché di lotti a uso produttivo facenti parte di una più estesa zona ad uso produttivo denominata "San Giovanni" attualmente oggetto del piano particolareggiato a iniziativa pubblica di cui alla Convenzione Urbanistica del 23.10.2010 (in seguito indicata con "Convenzione Urbanistica San Giovanni"), che e a causa della crisi economica degli ultimi anni è rimasto inattuato;

Per l'attuazione del descritto complesso progetto, 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 di "CRIF S.P.A." e di "PALAZZO DI VARIIGNANA S.R.L." datato 24 ottobre 2018 che prevede:

1) interventi ad opera di Crif (i) di ampliamento del Campus della medesima, con un'ulteriore superficie di 5.000 mq di SU in ambito N7 a Varignana originata da trasferimento sul territorio e (ii) di realizzazione di un Auditorium e servizi accessori nella zona denominata San Giovanni a Osteria Grande di una SU di mq 7.460,50;

2) completamento della struttura di Palazzo di Varignana, sempre in nell'esistente ambito N7 con un'ulteriore superficie di 866 mq di SU, proveniente dal terreno adiacente alle ex scuole di Varignana, secondo un progetto architettonico completamente in linea con l'esistente e a minimo impatto ambientale, nonché di rigenerazione e di riqualificazione urbana dell'area di partenza.

Il tutto finalizzato al completamento delle opere previste e delle prospettive di sviluppo operativo delle attività in essere, al fine di ampliare spazi aziendali a uso direzionale, livello occupazionale, lavoro green, tutela del territorio e sviluppo e conservazione di aree in progressivo abbandono, nonché per implementare la ricettività del settore alberghiero in una prospettiva di miglioramento e valorizzazione dell'offerta turistica in linea con gli obiettivi del piano strategico metropolitano di Bologna.

È stata pertanto presentata l'istanza di avvio del procedimento di Varianti al PIP e al RUE in attuazione all'Accordo ex art. L. 241/1990, art. 18 LR 20/2000 nel combinato disposto di cui all'art. 4 LR 24/2017, nell'ambito del Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53, comma 1, lettera b) della L.R. n. 24/2017, norma che il legislatore regionale ha previsto specificamente in relazione a fattispecie quali quelle in oggetto, in considerazione della motivata, ontologica impossibilità di collocare altrove l'ampliamento, nonché per la caratterizzazione dell'inserimento paesaggistico degli interventi previsti, nonché per la loro connessione con il territorio e tra di loro.

L'art. 53 disciplina, difatti, lo svolgimento del Procedimento Unico per l'approvazione di progetti per *“interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio d'impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività”* in variante alla pianificazione territoriale vigente.

Sono oggetto del procedimento le seguenti varianti:

- 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, l'area di mq 37.614mq e con una capacità edificatoria pari a 12.460,50 mq di SU detta “Comparto stralcio Crif”;
- variante al R.U.E. vigente che stabilisca che per complessivi mq 7.460,50 (al netto dei 5000 mq di SU di cui al successivo punto del comparto sopra indicato gli usi ammessi siano funzioni terziarie (uffici e attività correlate quali palestra, refettorio, area museale, reception etc), produttivo, funzioni convegnistiche, seminari, formative, ricettive, salutistiche, sportive, alberghiere nelle varie tipologie previste dalla normativa vigente, attività di lavorazione trasformazione conservazione e commercializzazione di prodotti agro-alimentari e zootecnici, per il soggiorno temporaneo, foresteria, uffici pertinenti alle attività previste, ristorazione ecc., funzioni residenziale nella misura massima di 300 mq strettamente connessa alle funzioni previste;
- variante al R.U.E. vigente affinché 5000 mq di SU del comparto di cui al primo punto sia trasferita nell'Area Ampliamento Campus Crif (Ambito N7);
- variante al R.U.E. vigente affinché la capacità edificatoria di 866 mq di SU ricompresa tra Via C. Battisti, Via de Jani e Piazza Nazario Sauro (Varignana Centro storico), sia trasferita con usi ammessi di cui all'art. 16.3.7-N7 del RUE vigente nell'area a destinazione alberghiera “Palazzo di Varignana”.

INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Le aree interessate dal presente Studio sono attualmente classificati dal RUE come segue:

- Palazzo di Varignana e Centro direzionale Crif: Zona RUE N7 - Art. 16.1.2 – Ambiti “N” disciplinati da Scheda di RUE (art. 16.3.7 - N7: Ambito Speciale).
- Piano Particolareggiato denominato San Giovanni ad Osteria Grande: ambito di RUE ASP_B.2 – art. 15.3.6 – ASP_B ambiti produttivi e terziari sovracomunali consolidati
- Centro storico di Varignana ambiti di RUE ACS_A1.3 e ACS_A1.4 – art. 15.1.2

Le presenti controdeduzioni si propongono di illustrare l'approfondimento degli effetti del progetto sul territorio della variante, in particolare, **nella frazione di Varignana**, che appunto interessa i seguenti ambiti esistenti:

- il complesso immobiliare “Villa Bentivoglio” in Comune di Castel San Pietro Terme frazione Varignana – Via Cà Masino, avente destinazione a funzioni convegnistiche, seminariali, formative, ricettive, salutistiche, sportive, alberghiere, per il soggiorno temporaneo, foresterie, ristorazione, ecc...) Il resort è immerso in un grande parco che presenta una notevole quantità di alberi che vengono curati con particolare attenzione, ed ha al suo interno fabbricati di diverse dimensioni e caratteristiche, oltre ad alcune strutture per attività all'aperto;
- il sub ambito denominato “Le Marzoline”, nel quale è stato appunto insediato il centro direzionale e relativi servizi, che, rappresenta un elemento operativo e gestionale fondamentale della Società.

IL PROCEDIMENTO

Come precisato, nell'ambito del procedimento ex art. 53, stante le richieste varianti, è stata indetta e convocata la Conferenza di servizi decisoria, ai sensi degli artt.14 comma 2 e 14bis L.241/90 e s.m.i., in forma semplificata ed in modalità sincrona, per l'acquisizione delle autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'intervento in oggetto

Visto

l'Atto del Sindaco Metropolitano di Bologna n. N°162, del 18/09/2019, sulla proposta di variante urbanistica, con il quale la Città metropolitana di Bologna ha formulato:

- parere relativo alla conclusione della procedura nel rispetto di alcune prescrizioni;

Vista

- contestuale valutazione di compatibilità ambientale sul documento di Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat) del Piano in oggetto, condizionata anch'essa alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella Relazione istruttoria predisposta da ARPAE (ARPAE - AACM Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana (Pratica ARPAE – AAC Metropolitana n. 5392/2018).;
- il parere previsto in merito alla verifica di compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio;

OSSERVAZIONE N° 1 Variante al RUE per le modifiche al Piano particolareggiato di iniziativa pubblica "San Giovanni" (artt. 15.3.6.1 e 15.3.6.2):

"Si chiede pertanto di integrare il RUE recependo i principi generali per la qualificazione degli ambiti produttivi sovracomunali esistenti di cui all'art. 7 dell'Accordo territoriale, con particolare riferimento ai requisiti minimi richiesti a livello di area e per i singoli interventi in merito alla qualità della rete viaria (anche in riferimento alla rete ciclabile) e delle aree verdi, alla gestione dei rifiuti, ai sistemi per il recupero ed il riutilizzo delle acque meteoriche, all'efficienza energetica e alla produzione e all'utilizzo di energia da fonti rinnovabili.

CONTRODEDUZIONE: si recepisce la richiesta precisando che non è necessario procedere con integrazione del Rue in quanto si provvederà a coordinare quanto indicato e previsto all'art. 7 in sede di convenzione urbanistica e di conseguente presentazione dei titoli edilizi.

OSSERVAZIONE N° 2 Variante al RUE per le modifiche al Piano particolareggiato di iniziativa pubblica "San Giovanni" (artt. 15.3.6.1 e 15.3.6.2):

Si rammenta, infine, che la Convenzione deve prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi. Si chiede pertanto di integrare in tal senso le convenzioni dei due sub-comparti.

CONTRODEDUZIONE: si sottolinea che deliberazione di Giunta Comunale 60/2019, allegata al verbale della conferenza del 26/06/2019 (allegato d), nel punto con il quale si è provveduto a contro dedurre alle osservazioni dei soggetti attuatori del comparto San Giovanni, si è indicato il termine di tre anni (3) dalla firma della convenzione per presentare il PDC del primo stralcio delle opere di urbanizzazione del comparto consistenti nella rotatoria di via Calabria/San Giovanni di accesso al comparto e della bretella stradale di collegamento con-

dizione che rende concreto l'avvio attuativo dei comparti. Tale previsione è indicata all'art. 8 della convenzione, e la richiesta è quindi accolta di fatto.

OSSERVAZIONE N° 3) *In riferimento al sub-comparto ASP_B2.1, si chiede in particolare di recepire all'art. 15.3.6 del RUE quanto previsto all'art. 4 del citato Accordo territoriale in merito agli usi residenziali, eliminando quindi l'uso a1 o, in alternativa, ammettendo l'uso d9) esclusivamente per alloggi, non concentrabili e non accorpabili in alcun modo, per la guardiania/foresteria aziendale a servizio delle aziende per un massimo di 110 mq per lotto con Superficie fondiaria (Sf) maggiore di 10.000 mq.*

CONTRODEDUZIONE: si recepisce la richiesta provvedendo a modificare la scheda normativa eliminando l'uso a1 e prevedendo l'uso d9, precisato come segue: *“esclusivamente per alloggi, non concentrabili e non accorpabili in alcun modo, per la guardiania/foresteria aziendale a servizio delle aziende per un massimo di 110 mq per lotto con Superficie fondiaria (Sf) maggiore di 10.000 mq”*, in coerenza Con l'ACCORDO TERRITORIALE PER GLI AMBITI PRODUTTIVI DEL NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE come da delibera del C.C. n. 99 del 30.07.2015

OSSERVAZIONE N° 4) *Relativamente al sub-ambito ASP_B2.2, si chiede di inserire alcune limitazioni in merito all'uso d3 – magazzini. Si richiamano le soglie dimensionali indicate dal PTCP vigente ed il nuovo orientamento assunto dalla Città metropolitana con l'adozione del PUMS (Piano Urbano della Mobilità Sostenibile), che riconosce all'interno del territorio comunale di Castel San Pietro Terme esclusivamente l'ambito produttivo San Carlo come localizzazione idonea ad accogliere eventuali quote di logistica superiore ai 10.000 mq. Si chiede pertanto di collegare l'uso d3) alla soglia quantitativa indicata dalla pianificazione territoriale.*

CONTRODEDUZIONE: si recepisce la richiesta provvedendo a specificare nella scheda normativa dell'ambito ASP_B2.2 la limitazione dell'uso d3 – magazzini in coerenza con gli strumenti sovraordinati e con l'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi

OSSERVAZIONE N° 5) *Relativamente agli usi commerciali, condividendo l'ammissibilità di quote di rilevanza comunale, si chiede di integrare la norma del RUE prevedendo le modalità attuative indicate dal POIC (Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali) in riferimento ad eventuali aggregazioni di rilevanza sovracomunale”;*

CONTRODEDUZIONE: si recepisce la richiesta provvedendo a inserire nella relativa scheda normativa il divieto di aggregazioni di esercizi commerciali tali da costituire aggregazioni di rilevanza sovracomunale

OSSERVAZIONE N°6) Variante al RUE per le modifiche alla disciplina del centro storico di Varignana (art. 15.1.2):

“Si chiede di integrare la Variante al RUE, subordinando l'attuazione degli interventi al preventivo parere positivo della Soprintendenza e alla predisposizione degli elaborati da essa richiesti”;

CONTRODEDUZIONE: si recepisce la richiesta provvedendo ad inserire sia nella scheda normativa di RUE, e nel testo di Convenzione attuativa, specifico obbligo di acquisizione preventiva di autorizzazione da parte della competente Soprintendenza in caso di interventi da eseguirsi su beni culturali di cui al D.Lgs N° 42 del 22 gennaio 2004. A tal proposito si allega alla presente relazione una specifica nota del 21/08/2019 (Prot. N° 20175/6.3/2019), nella quale il Dirigente ha specificato alla competente Soprintendenza il livello di tutela in essere per i beni in oggetto.

OSSERVAZIONE N°7) Variante al RUE per le modifiche della scheda N7 (art. 16.3.7):

“Si rimanda alla valutazione ambientale e territoriale espressa al paragrafo 3) della Relazione istruttoria, di seguito richiamata nel presente atto, con particolare riferimento alle matrici consumo di suolo agricolo ad alto valore paesaggistico, permeabilità e capacità di ricarica della falda, compromissione del paesaggio tutelato, traffico e conseguenti effetti indotti”, come declinati nelle prescrizioni formulate da ARPAE - AACM (Pratica ARPAE – AAC Metropolitana n. 5392/2018) nella proposta di parere motivato, allegata alla Relazione istruttoria quale sua parte integrante e sostanziale.”

In merito si rinvia ai successivi punti anche in considerazione della genericità dell'osservazione.

7a) *“Nelle premesse della Relazione Istruttoria di ARPAE – AACM, al 4° punto viene richiamata una comunicazione di Legambiente Emilia Romagna trasmessa”, all'attenzione del Sindaco di Castel San Pietro Terme e p.c. all'Assessore Regione Emilia Romagna Raffaele Donini, corredata da considerazioni di parte in relazione alla variante, non sottoscritta da alcun esperto della materia del Comitato Tecnico-Scientifico dell'Associazione.*

CONSIDERAZIONE IN RISPOSTA:

premessi che nell'ambito delle tempistiche assegnate dal procedimento per la presentazione di osservazioni successivamente al deposito, la citata associazione non ha presentato alcuna osservazione formale nell'ambito del procedimento, detto documento pertanto, non può essere considerato parte integrante dell'istruttoria, non essendo previsto né consentito né dalle procedure ex art. 53 della LR 24/2017 né delle norme in materia di conferenza di servizi doverosamente applicate nel procedimento., in ogni caso, stante il richiamo operato dalla Città Metropolitana, si ritiene opportuno precisare quanto segue:

quanto alla paventata non conformità dello strumento procedimentale (i.e. ex art 53 della LR 24/2017) utilizzato per approvare le varianti oggetto del procedimento si richiama il Parere prot. 247391 del 12 marzo 2019 reso dal Servizio Giuridico del Territorio, Disciplina dell'edilizia, Sicurezza e Legalità della Direzione Generale Cura del Territorio e dell'ambiente della Regione Emilia Romagna (Resp. Dott. Giovanni Santangelo) – allegato n. 1 alla presente relazione e disponibile on-line sul sito del Servizio (https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/pianif-territoriale/pareri-pian_urb/parere-prot-247391-del-12-marzo-2019), che sancisce che in relazione proprio alla fattispecie in oggetto il procedimento è perfettamente conforme e coerente con i dettami della LR 24/2017 in quanto:

- applicabile per interventi di ampliamento e di ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa, nonché di costruzione di nuovi fabbricati o altri manufatti, necessari allo sviluppo e alla trasformazione di attività economiche già insediate;
- consente di ampliare gli insediamenti produttivi già esistenti nelle relative aree di pertinenza e in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività, **anche all'esterno del territorio urbanizzato** individuato dal vigente strumento urbanistico generale;
- consente di localizzare l'intervento producendo i corrispondenti effetti di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica o territoriale vigenti al momento della conclusione
- è compatibile con la progettazione dell'intervento sottoposta alla conferenza dei servizi e adeguata in quanto fornisce puntuale indicazione della localizzazione delle opere e interventi della loro interazione con la pianificazione urbanistica e territoriale e consente di accertare e valutare i parametri le caratteristiche generali del medesimo intervento anche fine di coglierne gli effetti sul territorio sull'ambiente

• nell'ambito del suddetto procedimento, la Città metropolitana è chiamata ad esprimere il Parere motivato sul documento di Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat) del procedimento in esame, avvalendosi dell'istruttoria di ARPAE, ai sensi della Deliberazione della Giunta Regione Emilia-Romagna n. 1795 del 31/10/2016;

tutto ciò premesso, si esprime di seguito la valutazione in merito agli effetti ambientali della variante

7b) Nella parte descrittiva della VALSAT della Relazione Istruttoria di ARPAE – AACM, al punto 6 avente per oggetto la mobilità dell'Ambito Speciale N7, viene riportata la seguente frase *“Sono in via di valutazione/progettazione i seguenti interventi:*

- *destinare via Cà Masino al passaggio dei mezzi pesanti e dei pullman*
- *allargare l'ingresso del Resort per facilitare il passaggio dei pullman che provengono da via Cà Masino”.*

Precisazione:

l'asse stradale di Via Cà Masino, classificata come strada comunale VL_1 (viabilità extraurbana locale) e regolarmente aperta al pubblico transito senza alcuna limitazione, nell'ambito degli interventi edificatori già realizzati, è stata oggetto di azioni manutentive volte a garantire il transito in sicurezza, oltre che di consolidamento di alcuni cedimenti differenziati del piano stradale, soprattutto nelle fasi straordinarie di conduzione dei cantieri di CRIF/Palazzo di Varignana, il tutto nell'ambito di quanto previsto nella Convenzione sottoscritta fra l'Amministrazione comunale con il soggetto attuatore in data 03/06/2014 e per un importo inizialmente stimato in € 973.427,98. Tale attività ha consentito il mantenimento ed il presidio funzionale dell'asse stradale che di fatto è ritenuto privilegiato dai conduttori di mezzi conferitori di merci e pullman, salvaguardando in questo modo i centri abitati di Palesio e Varignana dal traffico pesante, e consentendo il raggiungimento più rapido per la provenienza dal casello autostradale di Castel San Pietro Terme. Attualmente un tratto a monte dell'asse è sottoposto ad alcune verifiche volte alla risoluzione di problematiche derivanti dalla regimazione delle acque di scolo, ed appare quindi temporaneamente in condizioni non ottimali, situazione che a breve verrà risolta restituendo piena funzionalità di transito.

7.d) *evidenziare l'effetto cumulativo della proposta nelle due localizzazioni rispetto alla rete stradale, in particolare sulla Via Emilia.* Non si riscontra risposta.

Precisazione: il punto è stato controdedotto unitamente ai temi riguardanti Traffico e mobilità svolti negli elaborati consegnati il 25 02 2019 (“VAS VALSAT VARIANTE: INTEGRAZIONE - FEBBRAIO 2019”) e il 25-06-2019 (“NOTA INTEGRATIVA TRAFFICO - GIUGNO 2019”) in cui l'interventore ha risposto alle richieste della Città Metropolitana (richiesta di integrazioni del comune di Castel San Pietro Terme Prot. N. 2514/2019 del 30/01/2019, vista la Nota della Città Metropolitana di Bologna, acquisita agli atti in data 30/01/2019 prot. n. 2403), e fornito una valutazione degli effetti della attuazione dell'Auditorium a Osteria Grande, considerando anche il caso di evento con picco massimo di capienza. In particolare la risposta al quesito N° 3.1 è stata fornita congiuntamente a quella trattata in risposta al quesito N° 2.5.

CONSIDERAZIONI E OSSERVAZIONI N°8)

N° 8a) - Varignana Centro Storico (ACS A.1.4)

“Attualmente nell'ambito Varignana Centro Storico ACS_A1.4 è ammesso un intervento di ripristino tipologico per una superficie utile pari a 866 mq; mentre la presente variante prevede la delocalizzazione di tale capacità edificatoria nell'ambito N7, diminuendo la densità edilizia dell'ambito storico. A fronte di tale scelta nella Valsat si dichiara che non sono prevedibili effetti sulle componenti ambientali che non siano migliorativi, in ragione del fatto che tale variante comporterebbe "solo" il trasferimento di capacità edificatoria. Viceversa tale eliminazione di volumi edificati da un nucleo storico abitativo costituisce la perdita del patrimonio storico culturale di un territorio ed al contempo il consumo di ulteriore suolo e di tutte le funzioni che esso svolge nel territorio integro in cui si realizzano quegli stessi volumi. Tali effetti devono essere valutati.

Inoltre la proposta di variante al RUE modifica la disciplina degli ambiti del centro storico di Varignana, con modalità che precludono la possibilità di valutarne la sostenibilità. Al riguardo si richiama la mancanza di un parere da parte della Soprintendenza, che ha richiesto la sospensione della CdS per mancanza di documentazione integrativa.”

CONTRODEDUZIONE: come già specificato nel verbale della seduta conclusiva della Conferenza dei Servizi tenutasi in data 20 settembre 2019, l'intervento di modifica del RUE che consente il trasferimento di 866 mq di Su dal centro di Varignana, non costituisce la perdita del patrimonio storico culturale, trattandosi di volumi non più esistenti dalla fine dell'ultimo conflitto mondiale del '900, e l'ipotesi di condurre il procedimento di trasferimento delle capacità edificatorie in

Palazzo di Varignana eventualmente anche con Permesso di Costruire in Derga, trova supporto nella disciplina dettata dall'Art. 20 della LR N° 15/2013, che al comma 3 identifica di interesse pubblico gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana e di riqualificazione urbana, il tutto nell'ambito di quantità edificatorie già valutate in sede di definizione ed approvazione dei vigenti strumenti urbanistici comunali che verranno così a ridursi nel Centro Storico di Varignana.

Come ultima annotazione vale la pena sottolineare che l'eventuale ripristino tipologico dei volumi a suo tempo persi, se attuato filologicamente, vedrebbe l'edificato realizzato anche sulla attuale sede stradale con preclusione di passaggio a mezzi, motivo per il quale appare ancor più opportuno ragionare in termini di riqualificazione urbanistica, che, pur nel rispetto della collocazione, possa prendere congiuntamente in considerazione i volumi esistenti degli altri immobili che insistono sul lotto, che non hanno alcuna valenza storico monumentale.

A completamento dell'inquadramento attuale dei beni si specifica inoltre che il lotto interessato dalle previsioni di intervento è inserito all'interno del perimetro del Centro Storico di Varignana individuato come tale dagli strumenti urbanistici comunali (PSC e RUE); l'isolato era fino al 28 novembre 2018 di intera proprietà comunale ed è composto di tre distinte aree, di seguito descritte:

a) Fabbricato Residenziale Via Alfieri, in disuso da anni ed alienato alla Società CRIF S.p.A. con atto del 28 novembre 2018 (Rep. N° 81867 a firma Notaio Rossi successivamente alla valutazione negativa di Interesse Culturale di cui al provvedimento N° Prot. 12775 del 02 agosto 2008, del Ministero per i beni e le attività culturali;

b) ex Scuole elementari di Varignana, fabbricato e relativa area di pertinenza, alienato alla Società CRIF S.p.A. con atto del 28 novembre 2018 (Rep. N° 81867 a firma Notaio Rossi successivamente alla valutazione negativa di Interesse Culturale contenuta nel provvedimento N° Prot. 14577 del 09 novembre 2005, del Ministero per i beni e le attività culturali;

c) area edificabile ricompresa fra le Vie C. Battisti, De Jani e Piazza Nazario Sauro, acquisito formalmente in proprietà da parte del Comune di Castel San

Pietro Terme e quindi al demanio pubblico in data 26 novembre 2009 con procedimento di cui all'Art. 58 del D.L. 112/2008 convertito con Legge 133/2008, in quanto originariamente sedime di fabbricati privati distrutti dagli eventi bellici della seconda guerra mondiale, dei quali sono riscontrabili solo alcune tracce di fondamenta murarie. Le aree suddette non sono interessate quindi dalla presenza di fabbricati ed opere d'autore, e sono oggetto di contratto preliminare di vendita alla Società Palazzo di Varignana tramite atto del 28/11/2018 (Rep. 81868 a firma del Notaio Federico Rossi).

Le aree non sono quindi classificabili come Beni Culturali di cui alla Parte Seconda del D.Lgs. N° 42/2004 e non rientrano fra i beni tutelati ope-legis ai sensi della Parte Terza del Codice (Beni Paesaggistici).

Il procedimento in corso prevede di modificare dal punto di vista urbanistico la disciplina di intervento sull'intero isolato, consentendo una riqualificazione del tessuto urbano perseguibile anche con una riduzione dei volumi esprimibili in loco ed una diversa distribuzione volumetrica.

Si sottolinea inoltre che il Centro Storico di Varignana e le aree descritte non sono state oggetto di alcun provvedimento o decreto di apposizione di vincolo specifico o di notevole interesse pubblico ai sensi dell'Art. 136 del Codice (D.Lgs 42/2004 e smi).

Relativamente all'insieme dei beni ricompresi nel Centro Storico di Varignana, l'intervento oggi ipotizzato, non interessa il sistema spazi pubblici, condizione che se sarà mutata in corso di sviluppo o modifica del progetto, vedrà necessariamente l'avvio del procedimento autorizzativo di cui al D.Lgs. N° 42/2004. (vedi controdeduzione Osservazione N° 6).

N° 8b)- PPIP San Giovanni – Osteria Grande (ambiti ASP B.2.1 e ASP B.2.2)

“Questo oggetto di variante riguarda il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato “S.Giovanni”, che viene suddiviso in due ambiti distinti al fine di dare attuazione in maniera autonoma, anche attraverso una modifica delle

destinazioni d'uso, ad uno dei due, l'ASP_B.2.1 e di trasferire 5.000 mq di SU da questo all'ambito speciale N7 di Varignana.

La modifica delle destinazioni d'uso previste per il sub-ambito oggetto della variante ha lo scopo di consentire l'insediamento di un Auditorium e di uffici a destinazione direzionale. Trattandosi in questo caso di un'area già pianificata come area produttiva, il principale impatto della variante si ha in termini di traffico indotto. A questo riguardo si rileva che l'effetto della variante sui flussi di traffico viene stimato in modo diverso a seconda delle matrici ambientali considerate: risulta in calo nell'analisi del traffico, in aumento nell'analisi acustica e invariato nell'analisi della qualità dell'aria.

Si rileva inoltre che le richieste di integrazioni relative al tema traffico/mobilità della Città metropolitana nell'ambito della CdS non hanno avuto completa risposta.

Si chiede quindi di chiarire in sede di PP/PUA gli effetti stimati della variante in termini di traffico indotto dal nuovo auditorium sulle matrici ambientali interessate e di calibrare di conseguenza gli interventi infrastrutturali e le mitigazioni necessarie.

Si sottolinea l'opportunità, evidenziata anche dall'osservazione presentata dal Consorzio Lottizzazione San Giovanni, di garantire la realizzazione in tempi utili delle opere di urbanizzazione e infrastrutturali con le quali il Comune si propone di rilanciare e riqualificare l'area del PPIP San Giovanni, in quanto questo rappresenta uno dei principali aspetti di interesse pubblico individuati dall'accordo urbanistico ex art. 18, L.R. n. 20/2000, sottoscritto da CRIF S.p.a.”

CONTRODEDUZIONE: si prende atto della richiesta di chiarimento rinviando allo specifico approfondimento in materia acustica, riguardanti *la compatibilità acustica*, svolti negli elaborati consegnati il 19-03-2019 e il 02-04-2019 (STUDIO ACUSTICO AREE VARIGNANA: Palazzo di Varignana e Centro direzionale Crif; Varignana Centro Storico – INTEGRAZIONE), che a tale tematica avevano già dato risposta. Parimenti sulle tematiche relative al traffico e mobilità gli approfondimenti sono stati effettuati negli elaborati consegnati il 25 02 2019 (“VAS VALSAT VARIANTE: INTEGRAZIONE - FEBBRAIO 2019”) e il 25-06-2019 (“NOTA INTEGRATIVA TRAFFICO - GIUGNO 2019”)

Per quanto attiene ai contenuti dell'Osservazione pervenuta dal Consorzio Lottizzazione San Giovanni, relativamente alla garanzia di realizzazione in tempi utili delle opere di urbanizzazione e infrastrutturali con le quali il Comune si propone di rilanciare e riqualificare l'area del PPIP San Giovanni, si specifica che la stessa, nell'ambito del procedimento, è già stata oggetto di specifica controde-

duzione da parte della Giunta comunale con Deliberazione N° 60 del 25/03/2019, con la quale ha determinato il termine di 3 anni dalla firma della convenzione urbanistica attuativa del sub comparto A/Ambito ASP_B.2.1 per la presentazione del primo stralcio delle opere viarie (rotatoria di accesso al comparto da Via Calabria/San Giovanni e del primo tratto della bretella di collegamento, mentre si è approvato un meccanismo di anticipazione da parte del Comune di progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di carattere generale del sub comparto A/Ambito ASP_B.2.2 San Giovanni, facendo riferimento al contributo straordinario a carico di CRIF S.p.a pari ad € 1.007.840,00. Il tutto già declinato nel materiale progettuale approvato in sede di seduta conclusiva della Conferenza dei Servizi **ed in particolare nella relativa bozza di convezione**

N° 8c) - Ambito Speciale N7

“L'ambito speciale N7 di Varignana è un ambito agricolo sottoposto a tutela paesaggistica che è già stato oggetto di importanti interventi edificatori a seguito di successive varianti. Con la variante in oggetto riceverebbe ulteriore capacità edificatoria proveniente dall'ambito industriale di Osteria Grande e dal territorio urbanizzato di Varignana.

Le attuali richieste di modifica dell'impianto urbanistico costituiscono la quarta variante della trasformazione che dal 2006 interessa l'area di Varignana e sono conseguenti a precedenti passaggi che è opportuno ricordare e vengono pertanto di seguito richiamati, riportando anche le rispettive osservazioni presentate dalla Provincia di Bologna.”

(segue puntuale riassunto delle precedenti varianti agli strumenti urbanistici operate nel tempo sulle aree supportando la descrizione con il raffronto di 2 foto satellitari estratte da Google Maps datata 2019).

Infine si afferma che “La serie di trasformazioni successive risulta parte di uno stesso progetto unitario, portato avanti per stralci”.

CONSIDERAZIONE IN RISPOSTA:

Rispetto al contenuto dell'elenco delle legittime varianti urbanistiche che hanno avuto per oggetto l'insediamento si richiamano di seguito i dati fondamentali:

Variante 2006:

- adozione da parte del Consiglio Comunale con Delibera n. 90 del 27/07/2006 secondo il procedimento dettato dalla legge L.R. N. 47/1978 e ss.mm. NONCHE' AI SENSI DELLA L.R. N. 20/2000.
- osservazioni e riserve formulate dalla Provincia di Bologna con delibera di Giunta Provinciale n. 403 del 21/11/2006 nella quale, condividendo le finalità della variante, veniva richiesto di limitare gli ampliamenti previsti per il complesso Villa Bentivoglio alla quantità strettamente necessaria alla funzionalità della nuova destinazione introdotta con la variante in ragione del valore storico architettonico e paesaggistico del complesso insediativo suggerendo l'attuazione mediante strumento attuativo o comunque un progetto preliminare di insieme.
- approvazione e controdeduzione da parte del Consiglio Comunale con Delibera di Consiglio Comunale n. 128 del 28/11/2006.

Variante 2008:

- adozione da parte del Consiglio Comunale con Delibera n. 59 del 15/05/2008 secondo il procedimento dettato dalla legge.
- osservazioni e riserve formulate dalla Provincia di Bologna con delibera di Giunta Provinciale n. 421 del 29/07/2008 nelle quali, riconoscendo la rispondenza della variante alla normativa di riferimento vigente e agli indirizzi della pianificazione sovraordinata, si dispone che la disciplina relativa alle modalità di recupero e di nuovo intervento garantisca il corretto inserimento delle quote delle nuove edificabilità rispetto al contesto storico e culturale tutelato.
- approvazione e controdeduzione da parte del Consiglio comunale con Delibera n. 35 del 12/03/2009.

Variante 2013/2014:

Si fa riferimento alla **Variante specifica N° 28 al PRG** adottata dal Consiglio comunale con Deliberazione N° 119 del 12/12/2013 ai sensi dell'Art. 15 della LR N° 47/1978.

La variante conteneva N° 6 azioni di modifica allo strumento urbanistico comunale fra cui il punto 1: Ampliamento ambito agricolo speciale in località Varignana.

Nello specifico il Comune, a recepimento di un Art. 18 LR 20/2000 ha proposto con la variante l'ampliamento delle funzioni ricettive e terziarie all'interno dell'ambito speciale già individuato nel PRG.

La Provincia di Bologna con deliberazione della Giunta N° 23 del 04/02/2014 ha formulato le proprie osservazioni alla variante, esprimendosi anche in merito alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica oltre che in relativamente al vincolo sismico.

La Relazione Istruttoria del Servizio Pianificazione Territoriale e Trasporti – Servizio Urbanistica e attuazione del PTCP, ha richiesto di valutare le collocazioni delle nuove superfici tenendo conto dei vincoli facendo particolare attenzione a non interessare con la nuova edificazione aree individuate dal PTCP come zone forestali e boschive. Inoltre in considerazione del particolare interesse paesaggistico ambientale del contesto, si segnalava la necessità di prevedere l'accorpamento delle nuove superfici ed attrezzature, valutando il minor impatto visivo. Veniva anche rilevata la necessità di inserire modalità attuative con obbligo di convenzione.

In ordine alla valutazione ambientale il Servizio Pianificazione Territoriale e Trasporti – Servizio Urbanistica e attuazione del PTCP esprimeva parere favorevole in merito al Rapporto preliminare, ritenendo di non dover sottoporre la variante urbanistica a procedura di VAS purchè si tenesse conto delle osservazioni di natura ambientale riportate.

Mentre ARPA ha fornito indicazioni relativamente alla gestione delle acque reflue e preso atto delle conclusioni riportate nel rapporto preliminare in merito al clima acustico, esprimendo un parere favorevole.

La Regione Emilia Romagna (Istituto Beni Culturali) ponendo un accento critico sulle trasformazioni avvenute, raccomandava per l'Ambito Marzoline di preservare il fabbricato esistente nelle attuali forme, congiuntamente al contiguo filare alberato, richiamando infine la mancanza di previsioni di implementazioni arboree a mitigazione/nascondimento dell'incremento costruttivo.

- approvazione e controdeduzione da parte del Consiglio Comunale Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 27/03/2014.

Si sottolinea peraltro che nel legittimo percorso descritto di varianti urbanistiche sono stati redatti ed approvati i nuovi strumenti urbanistici comunali delineati dalla LR 20/2000, ed in particolare il PSC ed il RUE, adozione con delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 01/08/2013, controdeduzioni alle osservazioni e dei privati ed alle riserve della Città Metropolitana approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 171 del 23/12/2015, approvazione a seguito di intesa

con la Città Metropolitana con delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 13/05/2016) che hanno confermato l'inquadramento urbanistico delle aree tramite un percorso di massima condivisione e verifica anche di sostenibilità effettuata con tutti gli Enti e le Autorità previste, oltre con i cittadini ed i portatori di interessi legittimi. In particolare si evidenzia che, parallelamente alla variante n. 28 al P.R.G., al fine di allineare la nuova strumentazione urbanistica già adottata, è stata redatta ed adottata variante n. 1 al RUE adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 120 del 02/12/2013.

N° 8d) – Viene affermato che: *“In effetti, in sede di seconda CdS del procedimento attuale è stato esplicitato dal rappresentante CRIF che si tratta di un unico progetto di "Campus", che viene realizzato "per stralci funzionali che sono atipici rispetto alla normativa urbanistica ordinaria, in quanto sono stralci funzionali non di uno stesso intervento ma di più interventi connessi sotto il profilo strategico urbanistico tra di loro". “Risulta di conseguenza altrettanto “atipico” valutare la sostenibilità di un intervento che fa parte di un percorso già tracciato di inserimento in un contesto paesaggisticamente tutelato di un complesso aziendale produttivo, peraltro attraverso una variante al RUE piuttosto che al PSC.”*

CONSIDERAZIONE IN RISPOSTA:

la sottolineatura dell'esistenza di un percorso già tracciato e preordinato per addivenire tramite varianti successive allo stato attuale dell'insediamento, non corrisponde al vero. Le procedure attuate sono state palesi e trasparenti, nel pieno rispetto della disciplina vigente e con l'acquisizione dei pareri (tutti positivi) dei vari enti, sempre nell'ambito delle procedure conclusesi nel rispetto del contraddittorio tra enti istituzioni e cittadinanza.

In subordine, l'affermazione di “atipicità” di realizzazione per stralci funzionali di un insediamento trova riscontro esattamente opposto in altri importanti interventi di insediamento in variante alla strumentazione urbanistica proposti ed approvati anche in aree agricole di rilievo paesaggistico nell'area metropolitana bolognese, onde il presente intervento risulta al contrario esattamente conforme.

N° 8e) – Viene affermato che: *“Si rileva peraltro un evidente refuso nella scheda di ambito N7, dove nelle modalità di attuazione è riportato che “in caso di interventi edilizi che comportino l'ampliamento della superficie utile netta (ampliamento una tantum = SU max = 9.400 mq)”. Tale superficie una tantum è già stata realizzata a seguito della terza variante sopra citata e quindi il refuso deve essere corretto”.*

CONTRODEDUZIONE: Si prende atto e si recepisce modificando al primo punto del punto 7 art. 16.3.7 del RUE tomo III il valore 9.400 mq con 10.266 mq.

N° 8f) – Viene affermato che: *“Giova richiamare i principi della valutazione ambientale strategica del D.Lgs. 152/2006, che all’Allegato VI individua i contenuti del Rapporto ambientale di VAS, sulla base dei quali si compiono le valutazioni, in combinato disposto con la nuova legge urbanistica regionale 24/2017, che all’art. 1 comma 2 recita:*

“Il governo del territorio,... (omissis)...è esercitato dai Comuni e loro Unioni, dalla Città metropolitana di Bologna, dai soggetti di area vasta e dalla Regione, perseguendo la sostenibilità, l'equità e la competitività del sistema sociale ed economico, ed il soddisfacimento dei diritti fondamentali delle attuali e future generazioni inerenti in particolare alla salute, all'abitazione ed al lavoro, e nel rispetto dei seguenti obiettivi:

a) contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici;”

b) ...

c) tutelare e valorizzare il territorio nelle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche favorevoli al benessere umano ed alla conservazione della biodiversità;

d) ...

e) contribuire alla tutela ed alla valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio regionale;

Preme rilevare come la sostenibilità sia la prima voce da perseguire, e come lo sia altresì il contenimento del consumo di suolo tra gli obiettivi.

Ancora, all’art. 5 commi 1 e 2 si legge:

“1. La Regione Emilia-Romagna, in coerenza con gli articoli 9, 44 e 117 della Costituzione e con i principi desumibili dagli articoli 11 e 191 del Trattato sul funzionamento dell’Unione europea, assume l’obiettivo del consumo di suolo a saldo zero da raggiungere entro il 2050. A tale scopo, gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica perseguono la limitazione del consumo di suolo, attraverso il riuso e la rigenerazione del territorio urbanizzato.

2. Nel rispetto dei limiti quantitativi di cui all’articolo 6, il consumo di suolo è consentito esclusivamente per opere pubbliche e opere qualificate dalla norma-

tiva vigente di interesse pubblico e per insediamenti strategici volti ad aumentare l'attrattività e la competitività del territorio, nei soli casi in cui non esistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso di aree già urbanizzate e nella rigenerazione delle stesse. A tale scopo, nell'ambito della valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale dei piani, degli accordi operativi e dei piani attuativi di iniziativa pubblica sono necessariamente considerate le alternative localizzative che non comportino consumo del suolo, e la determinazione approvativa dei medesimi strumenti contiene specifiche e puntuali motivazioni relative alla necessità di prevedere l'utilizzo di suolo inedito.

Con riguardo ai contenuti del dettato del PTCP, art. 7.3, che consente specificamente in via straordinaria di individuare, previo parere della Provincia, ulteriori aree a destinazione extra agricola, purché di estensione contenuta e solamente ove si dimostri l'esistenza e/o il permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisfacibili compatibili con le caratteristiche del paesaggio, si ritiene che tali condizioni non siano sufficientemente supportate, in quanto:

- 1. per consentire in via straordinaria di individuare ulteriori aree a destinazione extra agricola si deve dimostrare l'esistenza e/o il permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisfacibili: tale requisito non ricorre dal momento che il proponente dispone di aree nel comparto industriale di Osteria Grande;*
- 2. è necessario che la proposta sia compatibile con le caratteristiche del paesaggio.*

Nella Valsat presentata non sono state proposte alternative localizzative e non è stata evidenziata la coerenza dell'intervento con la pianificazione sovraordinata."

CONTRODEDUZIONE:

premessi che, rispetto al tema del consumo di suolo derivante dal progetto in esame, si evidenzia che trattasi di un progetto che NON genera ulteriore consumo di suolo, ma si tratta invece di un progetto "a saldo zero", coerente in tutto e per tutto con i principi della nuova legge regionale urbanistica, dal momento che l'interventore, che a norma di legge avrebbe potuto richiedere semplicemente l'ampliamento, ha invece opzionato "l'atterraggio di volumetria" (nello specifico appunto dall'attuazione della concezione urbanistica di Osteria Grande) e rappresentando, nella diversa documentazione depositata dal proponente, non solo di aver realizzato i propri interventi nell'assoluta legittimità degli atti, dopo aver conseguito pareri motivati dalla stessa Agenzia e dalla ex Provincia, oggi Città Metropolitana di Bologna, e nel rispetto di norme urbanistiche e ambientali in modo incontrovertibile, addirittura avendo acquisito, grazie a puntuali

interventi rigenerativi e conservativi sul territorio, “crediti ambientali” anticipatori anche rispetto alle tematiche di rigenerazione urbana e della c.d. desigillazione della LR 24/2017.

L’accento più volte posto sul tema di consumo di suolo, in ogni caso, trova immediata risposta nella normativa regionale vigente.

Infatti l’Art. 6 della LR 24/2017 al punto 5 chiarisce che *“Previa valutazione che non sussistano ragionevoli alternative localizzative che non determinino consumo di suolo”*, condizione che nel caso è stata verificata dall’amministrazione procedente e puntualmente motivata dal soggetto attuatore, nella fisiologica necessità di ampliare la funzione direzionale in aderenza gli uffici esistenti, destinati appunto alla medesima funzione, *“non sono computate ai fini del calcolo della quota massima di consumo di suolo di cui al comma 1”*,

Nel presente progetto, peraltro, il proponente ha altresì previsto appositi interventi caldeggiati dall’art. 6 L.r. 24/2017 (secondo il quale *“La convenzione urbanistica può subordinare l’attuazione degli insediamenti di cui al comma 5, lettere b), c) e d), alla realizzazione di interventi di desigillazione di aree urbanizzate, da destinare a dotazioni territoriali che prevedano la conservazione della permeabilità del suolo, scomputando l’intero valore delle opere dal contributo di costruzione dovuto.”*), riservandosi l’identificazione specifica delle relative aree in sede esecutiva.

Onde, nel caso del progetto complesso approvato in conferenza di servizi, il tema del consumo di suolo è del tutto inconferente, in quanto:

- a) trattasi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione dell’attività già insediata, nell’area limitrofa della stessa,
- b) lo sviluppo può avvenire per ragioni tecniche e funzionali ben motivate (ancorché ontologiche) solo in ambito limitrofo all’esistente.
- c) La volumetria viene fatta atterrare da un altro ambito così garantendo di non “generare” ulteriori diritti edificatori;
- d) Viene attuata una politica di desigillazione (pur non essendo prettamente necessaria) con la piantumazione nel medesimo ambito di 5000 mq di alberature.

Il tema quindi, pertanto oltre a non essere stato correttamente recepito in sede di parere, era stato affrontato e superato ai sensi di legge, e costituisce un elemento di garanzia e conformità dell’intervento al quadro normativo e vincolistico vigente.

Ad abundantiam, si evidenzia, sempre in ordine alla localizzazione di insediamento in ampliamento, sia la giurisprudenza che le valutazioni in ambito regionale, hanno chiarito che nel caso di attività già insediata, è legittimo (rectius: doveroso ricorrendone i presupposti) l'avvio di procedimento di variante urbanistica per consentire l'ampliamento in adiacenza all'attività già insediata che l'interventore necessita di espandere, anche se lo strumento urbanistico prevede aree in altre parti del territorio, consentendo di verificare l'insufficienza di aree non in assoluto ma in relazione al progetto presentato. (vedi Parere prot. 247391 del 12 marzo 2019 del Servizio Giuridico del Territorio, Disciplina dell'edilizia, Sicurezza e Legalità della Direzione Generale Cura del Territorio e dell'ambiente della Regione Emilia Romagna (Resp. Dott. Giovanni Santangelo) qui allegato.

Coerentemente pertanto, nella VALSAT non sono state evidenziate "proposte alternative localizzative" per le descritte ragioni, che renderebbero incompatibile la realizzazione dell'intervento strettamente funzionale all'espansione della funzione direzionale, "*nel comparto industriale di Osteria Grande*" (che nel parere si indicava come alterativa necessaria) stante l'ontologica discrasia tra le due attività. Si rammenta difatti che nell'ambito di Osteria Grande Crif andrà a realizzare una struttura destinata specificatamente ad attività convegnistica aziendale, correlata solo indirettamente a quella principale direzionale di alta specialità tecnica e professionale, svolta nel campus CRIF.

N° 8g) – Viene affermato che: *"In merito all'analisi degli impatti sull'ambiente e sul patrimonio culturale di seguito si riportano le considerazioni sugli aspetti più significativi.*

La mobilità di accesso a Varignana risulta inadeguata alle necessità che genera la presente variante: viabilità di campagna (L<7 m) che deve rimanere tale, assenza di trasporto pubblico, impossibilità di uso di biciclette.

Né si possono prendere in considerazione ipotesi come quella di individuare la Via Cà Masino (in foto) come strada destinata al passaggio dei mezzi pesanti e pullman realizzando interventi di allargamento e sistemazione stradale che snaturano totalmente il contesto agricolo di pregio.

Va rimarcato che la viabilità di accesso al sito non è adeguata al passaggio di corriere o di elevati flussi di traffico.

Di conseguenza le azioni previste e in parte attuate tra le politiche di mobility management, devono assumere caratteristiche di obbligatorietà.

In questa logica dovrebbe essere rivisitata la previsione degli ulteriori nuovi 200 stalli di parcheggio

CONTRODEDUZIONE:

In merito a questo ultimo punto si precisa che nel presente procedimento, a servizio dell'ampliamento del campus, è previsto un incremento di 40 posti auto.

Quanto agli ulteriori temi, rimandando a quanto già esplicitato relativamente all'asse di Via Cà Masino, e specificando che interventi sulla viabilità comunale sono sempre ammessi, salvo ottenere ove necessario le specifiche autorizzazioni in caso di vincoli paesaggistici ed ambientali, si precisa che lo scenario futuro si caratterizza dalla previsione di introdurre la fermata di Varignana, in attuazione di quanto definito dal Piano Urbano della Mobilità *S o s t e n i b i l e* (PUMS) *d e l l a C i t t à* Metropolitana di Bologna adottato il 27 novembre 2018. Su questa stazione, in particolare, verrà garantito un servizio cadenzato con frequenza minima di due treni/ora. Anche la riorganizzazione del servizio di trasporto pubblico extraurbano su gomma previsto dal PUMS aumenterà il livello di servizio offerto lungo la direttrice della via Emilia Levate e l'interscambio o il servizio SFM, incrementando l'appetibilità dello stesso: la direttrice Castel San Pietro – Bologna Autostazione rientra infatti tra le linee Metrobus della futura rete extraurbana del trasporto pubblico, sulle quali ovvero verrà implementato del sistema di trasporto BRT (Bus Rapid Transit). Per il servizio della direttrice Castel San Pietro – Bologna Autostazione prevista una cadenza minima di 30' sulla linea pubblica fino Varignana.

Per quanto riguarda le azioni previste e in parte attuate tra le politiche di mobility management, le stesse verranno assunte in sede di convenzione urbanistica come obiettivi obbligatori, richiedendo al soggetto attuatore di attivare tutte le azioni possibili nella sua sfera di azione e richiedendo un report annuale di monitoraggio dei risultati.

N° 8h) – Viene sottolineato che:

“Gli interventi proposti, oltre alle modifiche evidenti ed al consumo di suolo, generano alterazioni all'assetto territoriale profondo, comportando scavi e sbrancamenti per la realizzazione dei piani e delle strutture interrati.

Ne discende la perdita di capacità di ricarica delle acque sotterranee presente in questo territorio.

In merito a tale impatto la CRIF ha presentato, anche a seguito delle ulteriori integrazioni, una proposta di laminazione delle acque e del loro eventuale riuso.

Si evidenzia che questo intervento non compensa la perdita di volumi di acque ricaricati in falda, avendo come finalità la gestione delle acque di dilavamento necessaria a seguito dell'impermeabilizzazione del territorio e per evitare allagamenti nelle aree urbanizzate.

La Valsat non rimanda a valutazioni sulle terre e rocce da scavo e pertanto non si hanno indicazioni sui volumi prodotti e sul loro opportuno riutilizzo.

Peraltro, in considerazione delle caratteristiche idrogeologiche del territorio in oggetto, durante gli scavi potrebbero instaurarsi venute d'acqua dai livelli di terreno più prossimi alla superficie per cui deve essere valutata una eventuale rete di drenaggio temporanea, capace di smaltire gli eventuali ristagni dalle aree di lavoro

Anche per la realizzazione degli scavi dei piani interrati/semi-interrati devono essere valutate le necessarie opere provvisorie e/o definitive, con la messa in opera di paratie di pali trivellati per alcuni metri dentro al primo substrato ove lo scavo sia maggiore.

La trasformazione complessiva di un territorio rurale di particolare interesse paesaggistico in un insediamento produttivo e alberghiero-direzionale per oltre 18.000 mq di superficie in un contesto collinare e prossimo ad un crinale significativo che svolge funzioni di ricarica per le acque sotterranee, prima di essere dichiarato sostenibile, necessita di complessive e attente valutazioni che in via preventiva dovrebbero anche individuare alternative più sostenibili”.

CONTRODEDUZIONE:

relativamente ai temi inerenti la permeabilità e la capacità di ricarica della falda si sottolinea che, come già evidenziato in sede di conferenza dei servizi, la stratigrafia di riferimento nell'area è sostanzialmente costituita da una copertura argilloso-limosa poco permeabile profonda alcuni metri, un primo substrato argilloso limoso misto con lenti sabbiose (ma comunque poco permeabile) e più sotto un secondo substrato costituito da sabbie gialle variamente cementate (Sabbie di Imola) poco permeabili e solo occasionalmente e localmente per fratturazioni, ove presenti, e poi un substrato profondo costituito da ARGILLE marnose GRIGIO AZZURRE PLIOCENICHE di origine marina tipicamente impermeabili. Pertanto, come risulta dalla relazione idrogeologica (Prot. N° 25524 del 23/10/2019), non è rinvenibile alcuna zona di ricarica delle falde nell'area oggetto di Variante Urbanistica, come dimostrato dalle prove penetrometriche spinte tutte fino a rifiuto tecnico nel substrato sabbioso-arenaceo cementato e dai 5 Sondaggi a Carotaggio Continuo approfonditi fino a circa 25/30 metri in media fino al substrato profondo argilloso-marnoso grigio azzurro sicuramente imper-

meabile citato sopra, sempre indicato nella relazione idrogeologica. Le prove erano state dotate anche di Piezometri per misure prolungate nel tempo, che non hanno rilevato alcuna presenza di falde e a causa delle accertate caratteristiche dei locali litotipi non e' riscontrabile una mobilità di falde tale da considerare il territorio come area di ricarica naturale di falde, conclusione dimostrata anche dalle decine di sondaggi eseguiti per l'attuale insediamento CAMPUS-CRIF eseguiti in particolare negli anni 2014-2015 con integrazioni 2017 e depositati negli Uffici Competenti con le relative pratiche autorizzative, nonché le numerose indagini eseguite anni primi in Area Marzoline.

Il tema non è stato sviluppato in prima battuta in VALSAT in quanto trattasi di dato storico e ben conosciuto dall'amministrazione e dalla proponente.

In conclusione, è da escludere per queste aree una sensibilità e/o vulnerabilità geologica in merito a presunta classificazione delle aree come aree di ricarica delle falde.

Per quanto riguarda il tema delle terre e rocce da scavo nel Parere Città Metropolitana al paragrafo 3.2 al 4 punto dell'elenco puntato, esplicita che "*la Valsat non rimanda a valutazioni sulle **terre e rocce da scavo** per cui...*"

non si comprende tale osservazione giacchè in data 10/12/2018 è stata consegnata una "Relazione sulle terre e rocce da scavo" (un documento per PIP S. Giovanni e un documento specifico per Varignana) che fornisce indicazioni sui volumi da scavo e la loro destinazione finale.

In ordine alle operazioni in fase di cantiere, recependo le indicazioni, si prescrive che al fine evitare e/o gestire adeguatamente l'eventuale presenza di acqua dai livelli di terreno più prossimi alla superficie, si prescriverà in sede di rilascio di Permesso di Costruire una rete di drenaggio temporanea, o altro accorgimento tecnico, capace di smaltire gli eventuali ristagni dalle aree di lavoro, inserendo tale obbligo anche nello schema di convenzione urbanistica attuativa aggiornata e richiedendo nel piano operativo di sicurezza di elaborare uno specifico capitolo.

N° 8i) –Si chiude il documento istruttorio rilevando che gli effetti negativi più severi si riscontrano particolarmente nei temi:

1. consumo di suolo agricolo ad alto valore paesaggistico;
2. perdita di permeabilità e della capacità di ricarica della falda;
3. compromissione del paesaggio tutelato;
4. traffico e conseguenti effetti indotti.

Conclude pertanto il parere della città Metropolitana rappresentando che gli interventi previsti, pur se realizzati con notevole accortezza costruttiva, hanno una portata de facto che comporta significativi impatti negativi che devono essere ridotti o compensati fino a diventare trascurabili, e demandando all'amministrazione l'individuazione di puntuali prescrizioni finalizzati proprio ad ottenere quanto indicato., difatti precisa al

N° 8I): “Per quanto evidenziato, la presente variante non riporta motivazioni e valutazioni tali da poterne riconoscere la sostenibilità ambientale, **fermo restando la possibilità per l’Autorità Competente di richiedere al Comune di proporre l’assunzione di impegni, da porre in convenzione, che rendano trascurabili gli impatti sopra descritti.”**

CONTRODEDUZIONE:

per quanto riguarda il **punto 1**, si rimanda a quanto già esplicitato ai precedenti punti;

per quanto riguarda il **punto 2**, si rimanda a quanto già esplicitato ai precedenti punti; relativamente al **punto3**: compromissione del paesaggio tutelato, oltre a rimandare alla direttiva di cui all'Art. 7.3 punto 6, nonché alle prescrizioni del punto 5 del PTCP che è stata debitamente e accuratamente considerata, si rileva che la soluzione architettonica relativa all'ampliamento dell'insediamento terziario è stata elaborata ponendosi l'obiettivo di massima integrazione con il paesaggio, scegliendo una collocazione semi ipogea dei volumi, rispetto all'attuale profilo naturale del terreno, e compatibile con l'uso cui sono destinati gli immobili.

Sempre in relazione a tale aspetto non deve sfuggire che la collocazione fisica dell'attuale immobile e di quello futuro, nel pieno rispetto delle prescrizioni contenute in merito nella relazione istruttoria della variante al PRG approvata nel 2014, che richiedeva di porre particolare attenzione nella collocazione dei nuovi volumi valutando il minor impatto visivo, è collocata in aree in depressione rispetto al crinale e non risulta essere quindi apprezzabile da alcun punto significativo della viabilità pubblica di sommità, condizione che è stato possibile oggettivamente rilevare anche nel sopralluogo di approfondimento effettuato in data 03/06/2019 congiuntamente al Servizio Pianificazione Urbanistica della Città Metropolitana, ed alla Regione Emilia Romagna.

Questa Amministrazione, in ottemperanza a quanto indicato nel parere, pertanto imporrà alcune specifiche azioni destinate a rendere trascurabile l'impatto ambientale e a determinarne la sostenibilità, che verranno poste come prescri-

zioni in capo all'interventore e tradotte come obbligazioni nelle convezioni urbanistiche le cui bozze sono allegate alle presenti controdeduzioni e che si riassumono sommariamente come segue, rinviando alla loro puntuale descrizione alla delibera di ratifica del consiglio comunale, tra le quali:

- 1) obbligo di realizzazione in termini di dotazione aggiuntiva ecosistemica di un impianto di un bosco permanente di circa 5.000 mq di superficie *sink*.
- 2) previsione di uno specifico articolo in convenzione che imponga diverse obbligazioni in capo all'interventore, ad esempio
 - monitoraggi,
 - rispetto protocolli di sostenibilità,
 - puntuali mitigazioni,
 - uso intensivo di fonti energetiche rinnovabili,
 - azioni di contenimento e prevenzione quanto agli impatti sul traffico veicolare
 - deposito relazioni annuali

OSSERVAZIONE N° 9) Nell'ambito dell'istruttoria di competenza, la Città Metropolitana ha formulato anche il parere in materia di vincolo sismico e verifica di compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio, ritenendo gli approfondimenti effettuati sufficienti ed esprimendosi quindi favorevolmente ma formulando alcune indicazioni da recepire in sede esecutiva contenute nel documento che si allega alla presente relazione.

CONTRODEDUZIONE: Si recepiscono integralmente le prescrizioni operative rimandandole alla fase di elaborazione esecutiva di progetto e di realizzazione dei fabbricati, le stesse saranno quindi oggetto di verifica in sede istruttoria dei titoli edilizi e per le parti operative inserite come prescrizioni dei permessi di costruire.

Si precisa che con riferimento a quanto segnalato al punto 3 del richiamato Atto del Sindaco Metropolitan (pag.4) relativamente alla necessità disposta dalla LR 24/2017, che agli Art. 18, comma 5, richiede che nell'atto di approvazione sia dia atto della VALSAT indicando le misure adottate in merito al monitoraggio tramite una dichiarazione di sintesi, e si pone anche l'obiettivo di dedurre a tutte le osservazioni avanzate dall'Ente sovraordinato oltre che a quanto contenuto

negli allegati all'atto del Sindaco metropolitano, circostanziando anche tutte le misure messe a punto al fine di allineare la documentazione di progetto e gli atti convenzionali in relazione alle matrici evidenziate successivamente alla disamina delle osservazioni e relative risposte, viene riportata una **sintesi non tecnica del procedimento**, ai sensi dell'art. 18 nel combinato disposto art. 46 comma 1 che testualmente recita:

“1. L'organo consiliare dell'amministrazione procedente adotta la proposta di piano, esamina e decide le osservazioni presentate e tenendo conto degli esiti delle altre forme di consultazione eventualmente attuate. La deliberazione è accompagnata da una prima elaborazione della dichiarazione di sintesi che illustra, in linguaggio non tecnico, come si è tenuto conto delle osservazioni e degli esiti delle consultazioni e le ragioni per le quali sono state scelte le soluzioni previste nel piano, alla luce delle ragionevoli alternative che erano state individuate. Qualora in sede di decisione delle osservazioni o di esame degli esiti delle altre attività di consultazione siano apportate innovazioni che modifichino in modo sostanziale le caratteristiche generali della proposta di piano e i criteri generali che la connotano, l'amministrazione procedente provvede alla ripubblicazione del piano.”

Castel San Pietro Terme, 30 ottobre 2019

IL DIRIGENTE
Arch. Angelo Premi
f.to digitalmente

SINTESI ILLUSTRATIVA NON TECNICA DEL PROCEDIMENTO E DEGLI ASPETTI AMBIENTALI E TERRITORIALI

Il procedimento tecnico amministrativo in questione nasce da una richiesta avanzata al Comune dalla Società CRIF di poter ampliare la struttura di uffici esistente in Varignana a fianco al resort di Palazzo di Varignana, aggiungendo anche la realizzazione di un centro convegni di circa 1.000 posti sempre nella stessa collocazione.

Congiuntamente la compagine Palazzo di Varignana/CRIF ha mostrato interesse ad acquisire in proprietà i beni comunali presenti nel centro storico di Varignana, costituiti dalla ormai da tempo dismessa scuola elementare, dal contiguo fabbricato non più utilizzato di alloggi popolari ed infine da un lotto oggi libero da fabbricati in quanto demoliti durante la seconda guerra mondiale.

Tali beni sono da tempo stati posti in vendita da parte del Comune senza trovare interesse da parte di alcuno, e costituiscono fisicamente un piccolo isolato per il quale lo strumento urbanistico richiede un intervento di riqualificazione.

Le società private interessate all'acquisto hanno però chiesto al Comune di potere realizzare le superfici dell'edificio crollato a seguito di eventi bellici e, ancora ad oggi non ripristinato, (866mq di Superficie utile) sul lotto libero non sul posto ma spostandola a completamento della struttura alberghiera di Palazzo di Varignana su due lotti liberi interni.

L'Amministrazione comunale, recependo l'interesse di sviluppo di una importante attività insediata sul territorio, ha colto favorevolmente la richiesta ponendo però la condizione che le nuove superfici non fossero generate da varianti urbanistiche, ma utilizzando capacità edificatorie già inserite nel piano urbanistico in altre collocazioni, questo per mantenere un saldo zero della possibilità di edificazione generale contenuta negli strumenti urbanistici, non generando così nuove pressioni di quantità sul territorio.

Il proponente ha quindi operato una ricognizione sui comparti urbanistici non ancora realizzati, o realizzati in parte, individuando nel comparto produttivo di San Giovanni in Osteria Grande, la possibilità di acquistare 5 lotti capaci di esprimere complessivamente 12.460,50 mq di Superficie utile.

Il 24/10/2018 le Società CRIF e Palazzo di Varignana hanno presentato al Comune una proposta di Accordo (ai sensi dell'Art. 18 della LR N° 20/2000) finalizzata a condividere il percorso tecnico volto a trasformare con variante urbanistica la destinazione delle superfici produttive in Osteria Grande in uffici, servizi

e attività convegnistiche, proponendo di mantenere su quelle aree una quantità pari a 7.460,50 mq, e spostando gli altri 5.000 mq in ampliamento degli uffici in Varignana.

Tramite variante urbanistica la proposta chiedeva anche di spostare trasformandoli in destinazione alberghiera, gli 866 mq relativi al lotto libero del centro storico di Varignana all'interno del resort Palazzo di Varignana.

Sempre il 24/10/2018, le Società hanno presentato la proposta di acquisto dei 3 lotti dell'isolato di proprietà comunale nel centro storico di Varignana, per un importo pari a 1.200.000€, condizionando però l'acquisto del lotto libero da fabbricati alla approvazione della variante di "spostamento".

Il 30/10/2018 il Consiglio comunale ha approvato favorevolmente e con voti unanimi sia il testo dell'Accordo che la proposta di acquisto e quindi si è successivamente dato avvio al procedimento finalizzato al raggiungimento degli obiettivi, utilizzando uno specifico strumento che la nuova legge urbanistica regionale consente di attivare nel caso di ampliamento o nuova costruzione di fabbricati necessari allo sviluppo o alla trasformazione di attività economiche già insediate, consentendo contestualmente di variare gli strumenti urbanistici di pianificazione (Art. 53 LR 24/2017 – Procedimento Unico) facendo riferimento per gli aspetti procedurali e di contenuto anche alla normativa nazionale.

E' importante segnalare che anche l'intervento di modifica del comparto produttivo di San Giovanni è stato colto positivamente dall'Amministrazione comunale, in quanto l'intero comparto ad oggi non è ancora decollato e da una parte la crisi economica, associata alle scelte di area vasta operate sull'assetto futuro della viabilità territoriale, pongono a rischio la reale possibilità di intervenire; all'interno di questo quadro generale, la trasformazione sul posto di destinazioni produttive in terziarie, rappresenta il concreto avvio della realizzazione delle previsioni con destinazioni più nobili oltre che di facile connessione con la vicinissima stazione ferroviaria di Osteria Grande.

Dopo la fase di definizione dei piani urbanistici e dei progetti di intervento, nella quale sono stati coinvolti anche i soggetti attuatori del comparto San Giovanni, è stato avviato il lavoro della Conferenza dei Servizi, organo nel quale il Comune e tutti gli enti o società di gestione di beni o servizi pubblici interessati, si confrontano direttamente ed esprimono i propri pareri sui progetti.

Contestualmente il Comune ha provveduto a depositare per la libera consultazione tutto il materiale tecnico per il periodo di 60 giorni, pubblicazione funzionale anche a ricevere eventuali osservazioni.

La Conferenza dei Servizi si è riunita per la prima volta 21/01/2019 ed ha svolto il proprio lavoro una seconda volta il 18/04/2019 per una seduta istruttoria, e 26/03/19 per una seduta pubblica decisoria, fino alla seduta decisoria del 20 settembre 2019.

L'attività di Conferenza dei Servizi ha consentito a tutti gli enti partecipanti di richiedere approfondimenti, precisazioni ed integrazioni in ordine ai progetti ed agli studi, partendo, per quanto attiene alle questioni di compatibilità ambientale, dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat) che analizzando tutti gli impatti generati dalle varianti, è stata successivamente oggetto di integrazioni ed approfondimenti.

Il parere obbligatorio del Sindaco Metropolitano relativamente alle azioni di variante sugli strumenti urbanistici ed alla sostenibilità ambientale e territoriale dei progetti, è stato formulato il 18/09/2019 (atto N°162) sulla base delle considerazioni e motivazioni contenute nella Relazione istruttoria del Servizio Pianificazione Urbanistica della Città Metropolitana di Bologna il quale a sua volta si è riferito alla proposta di parere motivato resa da ARPAE - AACM Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana.

La seduta della Conferenza dei Servizi decisoria, ha chiuso con esito favorevole il procedimento, ed il Comune ha assunto l'impegno di recepire le prescrizioni formulate dal Enti soprattutto relativamente ai temi ambientali rimandano la definizione conclusiva degli elaborati fra cui le convenzioni urbanistiche alla fase di ratifica da parte del Consiglio comunale, obbligandosi altresì a predisporre il presente documento di controdeduzione di sintesi.

In particolare le convenzioni urbanistiche attuative vedono nella versione finale precisi obblighi atti a rendere trascurabili gli impatti posti in evidenza, predisponendo per la fase di definitiva approvazione da parte del Consiglio comunale (ratifica) tutti gli elaborati aggiornati per le parti necessarie, e soprattutto ponendo in evidenza sempre nelle convenzioni sia le azioni da effettuare in sede di progettazione esecutiva ed in fase di esecuzione degli interventi.

Entrando più in dettaglio sui temi ambientali e territoriali, l'istruttoria della Città Metropolitana si è chiusa con una valutazione positiva per la variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) per i comparti di San Giovanni e la relativa variante al Piano Particolareggiato, mentre per la variante al RUE dell'Ambito N7 (CRIF ampliamento in Varignana) si è assunto quanto evidenziato nell'istruttoria di ARPAE – AACM, che ha rilevato che gli effetti negativi più severi si riscontrano particolarmente nei temi:

1. consumo di suolo agricolo ad alto valore paesaggistico;

2. perdita di permeabilità e della capacità di ricarica della falda;
3. compromissione del paesaggio tutelato;
4. traffico e conseguenti effetti indotti,

raccomandando che gli interventi previsti, pur se realizzati con notevole accuratezza costruttiva, avendo una portata de facto che comporta significativi impatti negativi, richiede che gli stessi debbano essere ridotti o compensati fino a diventare trascurabili.

La prima parte del presente documento ha puntualmente analizzato tutti gli aspetti posto in rilievo nell'ambito dell'istruttoria sia del Servizio Pianificazione Urbanistica della Città Metropolitana di Bologna oltre che di ARPAE – AACM, fornendo risposte e indicazioni delle azioni da rendere obbligatorie tramite gli impegni che il soggetto attuatore dovrà assumere all'atto di sottoscrizione delle convenzioni urbanistiche attuative, anche in termini di presidio e monitoraggio degli effetti; in tal modo si fornisce quindi risposta alle raccomandazioni prescrizioni sollevate consentendo di procedere dopo la ratifica da parte del Consiglio comunale, con l'avvio delle fasi realizzative.

Castel San Pietro Terme, 30 ottobre 2019

IL DIRIGENTE
Arch. Angelo Premi
f.to digitalmente



SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO,
DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITÀ
IL RESPONSABILE
DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI
NELLA SEGNAZIONE ALLEGATA

A Comune di XXX
c.a. Dott. XXX
PEC XXX

Oggetto: Parere sull'applicazione del procedimento unico di cui all'art. 53 c. 1 lett. b) della LR 24/2017 per l'ampliamento di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa

In riscontro alla Vs. richiesta di parere di pari oggetto del 19.11.2018, in ordine alle possibilità di applicazione del procedimento unico di cui all'art. 53, comma 1, lettera b), della nuova legge urbanistica regionale (LR 24/2017), concernente gli interventi di ampliamento di insediamenti produttivi in variante alla pianificazione urbanistica e territoriale, si può innanzitutto confermare, in relazione ai diversi punti del quesito, che il procedimento in questione:

- è applicabile anche nel periodo transitorio di cui all'art. 4 della stessa LR 24/2017 (e quindi anche prima che il Comune adegui la propria strumentazione urbanistica al sistema di pianificazione definito dalla nuova legge);
- è applicabile per interventi di ampliamento e di ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa, nonché di costruzione di nuovi fabbricati o altri manufatti, necessari allo sviluppo e alla trasformazione di attività economiche già insediate;
- consente di ampliare gli insediamenti produttivi già esistenti nelle relative aree di pertinenza e in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività, anche all'esterno del territorio urbanizzato individuato dal vigente strumento urbanistico generale ⁽¹⁾;

¹ Il regime del procedimento unico di cui all'art. 53, LR 24/2017, si differenzia dal regime del previgente procedimento di cui all'art. A-14-bis della LR 20/2000, per la possibilità di ampliamento anche di insediamenti collocati all'esterno del territorio urbanizzato, in quanto il legislatore ha voluto dare al nuovo istituto una valenza più generale, estesa, appunto, a tutto il territorio comunale, e per l'applicabilità a tutte le attività economiche.

- consente di localizzare l'intervento producendo i corrispondenti effetti di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica o territoriale vigenti al momento della conclusione ⁽²⁾;
- presuppone, secondo i principi generali introdotti dalla LR 24/2017, la valutazione che non sussistano ragionevoli alternative localizzative che non determinino consumo di suolo, debitamente validata nel documento di Valsat ⁽³⁾. Naturalmente, per valutare le ragionevoli alternative, si dovrà considerare che l'intervento da localizzare costituisce l'ampliamento di una attività esistente, che prosegue nel sito originario;
- concerne interventi che, secondo i principi generali validi per tutti gli interventi urbanistici, devono risultare sostenibili dal punto di vista ambientale e territoriale, in base all'apposita Valsat (art. 53, comma 9), e devono assicurare il rispetto di tutti i vincoli e prescrizioni (derivanti da fonti esterne agli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale oggetto di variante) che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio (art. 37, commi 1 e 4);
- concerne interventi che devono risultare conformi ai requisiti tecnici dell'attività edilizia di cui all'art. 11, LR 15/2013. Tale conformità potrà peraltro essere valutata nell'ambito del procedimento in oggetto soltanto nel caso in cui questo sia condotto anche ai fini della costituzione dei necessari titoli abilitativi edilizi; diversamente la stessa valutazione sarà operata nell'ambito del successivo apposito procedimento abilitativo edilizio;

Rispetto ad alcuni punti del Vs quesito, occorre peraltro precisare:

- il requisito di applicabilità del procedimento relativo alle attività economiche già insediate nel luogo dell'intervento, non può essere inteso come riferito (e ristretto) alle attività già insediate alla data di entrata in vigore della LR 24/2017 (01.01.2018), come sottolineato nella richiesta di parere. Il requisito attiene infatti alle attività economiche già esistenti ed operanti, nello stesso ambito, al momento dell'avvio del procedimento;
- sempre nella richiesta di parere viene ipotizzato un ulteriore requisito, per il quale l'area di realizzazione dell'ampliamento dovrebbe essere comunque "in stabile e diretto collegamento con l'area dell'insediamento principale". In proposito si deve osservare che la legge (art. 53, comma 1) conclude per un più ampio requisito di prossimità ("*aree collocate*

² Infatti, il riferimento nell'art. 53, comma 2, lettera b), solo al PUG, all'AO e al PAIP, deriva dal fatto che a regime, nella nostra regione, avremo solo questi strumenti urbanistici, a differenza dell'eterogeneità di strumenti consentita dalla LR 20/2000 e considerata dal relativo art. A-14-bis, introdotto nel 2009.

³ Vedi in particolare le norme della LR 24/2017: art. 5, comma 2, ultimo periodo; art. 6, comma 5; artt. 18 e 19; art. 53, comma 9.

in prossimità della medesima attività”), per cui apparirebbe arbitrario postulare, a priori, la sussistenza del citato requisito, come intrinseco alla disciplina legislativa, ferme restando le possibili prescrizioni di ordine ambientale, paesaggistico ecc. circa l’idoneità della localizzazione proposta;

- inoltre nella richiesta di parere viene ipotizzato il requisito per il quale l’intervento dovrebbe consistere in un *“modesto ampliamento strettamente indispensabile per le specifiche esigenze produttive”*. In proposito, è corretto ritenere che la natura e l’entità dell’intervento debbano trovare fondamento e giustificazione in un documentato e credibile progetto di sviluppo o di trasformazione dell’attività già in essere (posto che l’art. 53, comma 1, lettera b, ammette tali interventi in variante qualora risultino *“necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate”*), mentre apparirebbe arbitrario postulare, a priori, il requisito del carattere di “modesto ampliamento” dell’intervento, come intrinseco alla disciplina legislativa.

Cordialmente

LT

Dott. Giovanni Santangelo

Firmata digitalmente



Prot. n. 20175/6.3/2019
 Fasc. CL.6.3 N.251/2018

Lì, 21 agosto 2019

Alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e
 Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le
 Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara-

All'attenzione del Soprintendente
 Cristina Ambrosini
 Pec: mbac-sabap-bo@mailcert.beniculturali.it

-

E, per conoscenza, ai responsabili dell'istruttoria:

- Arch Paola Zigarella
 E-mail: paola.zigarella@beniculturali.it

- Dr. Renata Curina
 E-mail: renata.curina@beniculturali.it

OGGETTO: Procedimento Unico ex Art. 53 della L.R. N° 24/2017 e Art. 8 del DPR 160/2010 – Nota di inquadramento in merito agli aspetti di tutela architettonica e paesaggistica dei beni e delle aree coinvolte.

Richiamando al Convocazione della seduta conclusiva della Conferenza dei Servizi (Nostro Prot. N° 16843 del 5/7/2019) e facendo riferimento ai materiali tecnici già depositati in sede di Conferenza dei Servizi, nonché delle espressioni verbalizzate (Verbale N° 1 relativo alla seduta di Conferenza del 21 gennaio 2019) e al contenuto delle note Vostro Protocollo N° 6402 del 25 marzo 2019 pervenuta in data 25/03/2019 prot. 7410 e N° 6812 del 28 marzo 2019 pervenuta in data 28/03/2019 prot. 7775, sono con la presente, in ordine agli interventi previsti all'interno del procedimento a specificare quanto di seguito.

1) Variante al piano particolareggiato di iniziativa Pubblica S. Giovanni – località Osteria Grande – il procedimento in oggetto riguarda la variante allo strumento urbanistico preventivo finalizzata a suddividere l'ambito originario in due nuovi comparti con contestuale riduzione di capacità edificatoria esprimibile; le aree coinvolte non sono interessate da tutele di cui alla Parte Seconda e Parte Terza del D.Lgs. N° 42/2004, ma risultano essere parzialmente interessate da una indicazione del PSC Piano Strutturale Comunale in ordine alla concentrazione di materiali archeologici (Art. 2.2.3); il Consorzio privato deputato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ci risulta abbia provveduto ad avviare indagini preventive.

2) Permesso di costruire per ampliamento alberghiero edifici “E” e “G” – il progetto riguarda la realizzazione di due corpi di fabbrica all'interno del complesso alberghiero di Palazzo di Varignana, in localizzazioni ove non operano tutele di cui alla Parte Seconda e Parte Terza del D.Lgs. N° 42/2004.

3) Ambito Marzoline: progetto per ampliamento uffici Crif e SCIA per variante in corso d'opera relativa al cambio d'uso da autorimessa a palestra in adiacenza al fabbricato ad uso direzionale l'intervento riguarda il cambio d'uso di locali esistenti posti in aree ove non operano tutele di cui alla Parte Seconda e Parte Terza del D.Lgs. N° 42/2004. Sempre su aree non interessate dalle tutele di cui a Decreto, è stato sviluppato il Progetto Definitivo dell'ampliamento del complesso esistente degli uffici CRIF, in contiguità ad aree che nell'ambito degli scavi di prima realizzazione sono state oggetto di rinvenimento di alcune cave di arenaria ipogee verificate da codesta Soprintendenza tramite verifiche, sopralluoghi e determinazioni specifiche.

4) Riqualficazione del centro storico di Varignana – il lotto interessato dalle previsioni di intervento è inserito all'interno del perimetro del Centro Storico di Varignana individuato come tale dagli strumenti urbanistici comunali (PSC e RUE), l'isolato era fino al 28 novembre 2018 di intera proprietà comunale ed è composto di tre distinte aree, di seguito descritte con identificazione alfabetica riportata anche in una planimetria allegata:

a) Fabbricato Residenziale Via Alfieri, identificato catastalmente al Foglio 87, Mappale 252, in disuso da anni ed alienato alla Società CRIF SpA con atto del 28 novembre 2018 (Rep. N° 81867 a firma Notaio Rossi successivamente alla valutazione negativa di Interesse Culturale di cui al provvedimento N° Prot. 12775 del 02 agosto 2008, del Ministero per i beni e le attività culturali;

b) ex Scuole elementari di Varignana, fabbricato e relativa area di pertinenza identificati catastalmente al Foglio 87, Mappale 259, alienato alla Società CRIF SpA con atto del 28 novembre 2018 (Rep. N° 81867 a firma Notaio Rossi successivamente alla valutazione negativa di Interesse Culturale contenuta nel provvedimento N° Prot. 14577 del 09 novembre 2005, del Ministero per i beni e le attività culturali;

c) area edificabile ricompresa fra le Vie C. Battisti, De Jani e Piazza Nazario Sauro, identificata catastalmente al Foglio 87, Mappali 118, 62, 60, 63, 64, 65, 67, 68, acquisito formalmente in proprietà da parte del Comune di Castel San Pietro Terme e quindi al demanio pubblico in data 26 novembre 2009 con procedimento di cui all'Art. 58 del D.L. 112/2008 convertito con Legge 133/2008, in quanto originariamente sedime di fabbricati privati distrutti dagli eventi bellici della seconda guerra mondiale, dei quali sono riscontrabili solo alcune tracce di fondamenta murarie. Le aree suddette non sono interessate quindi dalla presenza di fabbricati ed opere d'autore.

Le aree non sono quindi classificabili come Beni Culturali di cui alla Parte Seconda del D.Lgs. N° 42/2004 e non rientrano fra i beni tutelati ope-legis ai sensi della Parte Terza del Codice (Beni Paesaggistici).

Il procedimento in corso prevede di modificare dal punto di vista urbanistico la disciplina di intervento sull'intero isolato, consentendo una riqualficazione del tessuto urbano perseguibile anche con un riduzione dei volumi esprimibili in loco ed una diversa distribuzione volumetrica.

L'intervento di riqualficazione sarà attuato dalla proprietaria dei primi due beni, che acquisirà la proprietà anche del lotto libero in questione a seguito della chiusura positiva del procedimento oggetto di Conferenza

di Servizi, avendo già formulato al Comune proposta di acquisto condizionato registrato a Bologna !° Uff. Territoriale il 18 dicembre 2018 al N° 23873.

Si sottolinea che il Centro Storico di Varignana e le aree descritte non sono state oggetto di alcun provvedimento o decreto di apposizione di vincolo specifico o di notevole interesse pubblico ai sensi dell'Art. 136 del Codice, (come peraltro riscontrabile anche da interrogazione speditiva del portale WebGIS del MiBAC -Segretariato Regionale per l'Emilia Romagna).

Relativamente all'insieme dei beni ricompresi nel Centro Storico di Varignana, l'intervento oggi ipotizzato, oggetto di richiesta di Permesso di Costruire pervenuto in data 07/03/2019 prot. 5546, non interessa il sistema spazi pubblici, condizione che se sarà mutata in corso di sviluppo o modifica del progetto, vedrà necessariamente l'avvio del procedimento autorizzativo di cui al D.Lgs. N° 42/2004; il progetto di intervento deve comunque garantire un adeguato rapporto con il contesto architettonico riscontrabile nel tessuto edilizio presente all'interno del Centro Storico di Varignana, a tal proposito è stato esaminato dalla CQAP.

Il Dirigente dell'Area Servizi al Territorio
Arch. Angelo Premi
angelo.premi@comune.castelsanpietroterme.bo.it

(documento sottoscritto in forma digitale)

	COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME	Registrato all'Ufficio Entrate
	di	
	<i>Provincia di Bologna</i>	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	
	1	

	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 il 12.06.2014 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 Consigliere	
	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	

	correlate quali palestra, refettorio, area museale, reception etc), produttivo, funzioni	
	convegnistiche, seminari, 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 redistribuzione 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;	

	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	

	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	

	E. il procedimento si è concluso con l'adozione della positiva determinazione	
	motivata di conclusione della conferenza di servizi, che ha dato specifica	
	evidenza alla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale. Copia	
	integrale della determinazione di conclusione della conferenza di servizi è	
	stata pubblicata sul sito web dell'amministrazione ed è 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 della	
	L.R. 24/2017 , così producendosi gli effetti indicati dal comma 2 del	
	suddetto articolo dalla data di pubblicazione nel BURERT dell'avviso, 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.) ratificata con delibera del C.C. n. in data	
	F. - che con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ in data	
	_____, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato lo	
	schema di convenzione;	
	G. CRIF in data.....ha acquisito piena proprietà dei lotti di cui alla suddetta	
	area ubicata a Osteria Grande.	
	CONSIDERATO CHE	
	Ai sensi dell'art. 79 c. 1 lett. b) L.r. 24/2017 , dell'art. 4 L.r. 24/2017 e dell'art. 31	
	c. 6 della L.r. 20/2000 e come richiesto dallo strumento urbanistico vigente, CRIF	
	con il presente atto, intende stipulare con il Comune di CSPT una convenzione	
	5	

	che saranno oggetto del permesso di costruzione. In particolare il Soggetto	
	Attuatore si impegna, per se e i propri aventi causa, alla progettazione ed	
	esecuzione di tutte le opere previste negli elaborati;	
	- nel caso in cui gli interventi /opere di collegamento con i punti di attacco	
	alle opere di urbanizzazione primaria necessarie per allacciare l'area ai	
	pubblici servizi siano realizzati dall'Ente gestore dei servizi il Soggetto	
	Attuatore, o aventi causa, s'impegna a versare all'Ente gestore i relativi	
	oneri.	
	- le predette opere saranno eseguite in relazione alla necessità che imporrà il	
	loro uso (ossia in primo luogo servire il lotto oggetto della presente	
	convenzione) e saranno realizzate entro 10 anni dalla stipulazione della	
	presente.	
	- La realizzazione delle opere su aree di proprietà del Comune potrà avvenire	
	solamente dopo la messa a disposizione delle aree interessate a cura e a	
	spese del Comune di CSPT.	
	- In particolare, relativamente al mappale 561 del Foglio 50 del Catasto	
	Terreni del Comune di Castel San Pietro Terme, già da tempo destinato a	
	viabilità pubblica e come tale utilizzato ma non ancora acquisito	
	formalmente al patrimonio, sarà a cura e spese dell'Amministrazione	
	comunale conseguirne - entro 60 giorni decorrenti dalla presentazione da	
	parte di Crif presso gli uffici del Comune del permesso di costruire relativo	
	alle opere di urbanizzazione del comparto di cui alla presente Convenzione	
	(in seguito indicato con "Termine") - la disponibilità giuridica al fine di	
	realizzare la nuova intersezione a rotatoria. Qualora entro il suddetto	
	Termine il Comune non acquisisse la disponibilità giuridica del suddetto	

	al punto 5 dovuti e all'onere U3 se dovuti, si potrà andare a scomputo di	
	quota parte del contributo straordinario di cui al punto 6.;	
	- presentazione del progetto relativo al primo stralcio delle opere viarie	
	(rotatoria di accesso al comparto da Via Calabria/San Giovanni e del primo	
	tratto della bretella di collegamento), entro 3 anni dalla firma della presente	
	convenzione urbanistica attuativa, le quali dovranno essere completate nei	
	tempi previsti dal relativo titolo edilizio. Il predetto intervento sarà	
	realizzato a scomputo.	
	ART. 5 MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI	
	URBANIZZAZIONE	
	Il Soggetto Attuatore dovrà realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria e	
	secondaria interne all'ambito d'intervento come previsto dal PUA nel rispetto dei	
	progetti che saranno oggetto del permesso di costruire.	
	La progettazione e la Direzione lavori oltre che alla esecuzione delle opere di	
	urbanizzazione dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni vigenti mentre l'Alta	
	sorveglianza sarà effettuata dall'Ufficio Tecnico del Comune.	
	ART. 6 COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE AREE E DELLE OPERE	
	PUBBLICHE	
	Le opere di urbanizzazione primaria, una volta completate funzionalmente, saranno	
	prese in carico dal Comune o dagli Enti gestori dei servizi, previo collaudo; il	
	collaudo dovrà essere iniziato in corso d'opera e dovrà concludersi entro sei mesi	
	dalla data di ultimazione dei lavori, fatta salva l' esecuzione di tutte le opere	
	eventualmente ordinate dal collaudatore.	
	10	

	funzionali. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di imporre qualsiasi	
	modifica o prescrizione qualora necessaria alla corretta realizzazione delle opere	
	suddette.	
	In relazione alla loro complessità ed estensione, le opere possono essere realizzate	
	in un intervallo di tempo anche superiore al triennio previsto dal PDC, in maniera	
	correlata alle edificazioni delle aree e tali da garantirne la utilizzabilità. Nello	
	specifico pertanto, l'amministrazione acconsente preventivamente ad un'eventuale	
	richiesta di proroga.	
	Resta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di valutare l'opportunità di	
	autorizzare, su istanza del Soggetti Attuatore, la proroga dei termini di attuazione	
	fissati dalla convenzione.	
	Il comparto oggetto della presente Convenzione contiene le seguenti particelle	
	contraddistinte al Foglio 50 Catasto Terreni del Comune di Castel San Pietro	
	Terme mappali 860, 850, 619, 837, 849, 839, 840, 550, 336, 870 di proprietà del	
	Comune di Castel San Pietro Terme, acquisite dallo stesso nell'ambito degli	
	obblighi attuativi del piano particolareggiato San Giovanni in anticipazione della	
	realizzazione delle opere di urbanizzazione. Le suddette particelle potranno essere	
	oggetto di riparcellizzazione catastale in modo da allineare in nuovo assetto	
	urbanistico di cui al Pua in oggetto o a retrocessione.	
	ART. 8 GARANZIE FIDEIUSSORIE	
	A garanzia della corretta esecuzione delle previste opere di urbanizzazione primaria	
	e secondaria Il Soggetto Attuatore si impegna e obbliga a rilasciare congrua	
	garanzia dovuta per legge, fideiussoria bancaria o assicurativa di primaria	
	compagnia, con esclusione della preventiva escussione pari al 110% del computo	

	delle opere di urbanizzazione di cui al doc. _____ . Tali garanzie	
	dovranno essere consegnate all'amministrazione contestualmente alla	
	presentazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.	
	La fideiussione potrà essere ridotta in relazione all'avanzamento della realizzazione	
	delle opere di urbanizzazione e tali riduzioni non potranno essere superiori al	
	90% (novanta per cento) dell'importo totale.	
	Lo svincolo totale potrà avvenire solo ad avvenuto collaudo favorevole delle	
	opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 6.	
	Dovrà altresì essere depositata apposita fideiussione a garanzia del contributo	
	straordinario, per la quota parte non saldata al momento del rilascio del Permesso a	
	Costruire onde par una somma pari a 339.000,00€, la quale potrà essere diminuita	
	sempre in quota parte successivamente al secondo pagamento.	
	ART. 9 INADEMPIENZE	
	In caso di inadempienza agli obblighi di fare assunti dai soggetti attuatori con la	
	presente convenzione, il Comune dovrà procedere con l'intimazione	
	all'adempimento.	
	ART. 10 CONTROVERSIE	
	La decisione di ogni controversia inerente e conseguente all'attuazione della	
	presente convenzione è demandata in via esclusiva al Foro di Bologna.	
	ART. 11- 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.

