

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME
Provincia di Bologna

Deliberazione n. **93**

COPIA

Cat. 6 Cl. 2 Fasc. 1

Prot. n. 0011022 del 30/05/2014 /Cg

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME E LA SOCIETA' CRIF S.P.A. E LA SOCIETA' PALAZZO DI VARIGNANA SRL PER L'AMPLIAMENTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "VILLA BENTIVOGLIO" E "PODERE MARZOLINE" IN FRAZIONE VARIGNANA

L'anno DUEMILAQUATTORDICI il giorno 19 (DICIANNOVE) del mese di MAGGIO, alle ore 9,00 nella Casa Comunale, convocata dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale, con l'intervento dei Signori:

1)	Brunori Sara	Sindaco	Assente
2)	Garuti Giampiero	Vice Sindaco	Presente
3)	Dalfiume Sauro	Assessore	Presente
4)	Baldazzi Cristina	Assessore	Presente
5)	Bellavia Roberta	Assessore	Presente
6)	Montebugnoli Stelio	Assessore	Presente
7)	Tinti Fausto	Assessore	Presente

Partecipa alla seduta il Segretario Generale, D.ssa Cinzia Giacometti.

Il Presidente, Vice Sindaco GIAMPIERO GARUTI, dopo avere constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e invita la Giunta a trattare l'argomento in oggetto.

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME E LA SOCIETA' CRIF S.P.A. E LA SOCIETA' PALAZZO DI VARIGNANA SRL PER L'AMPLIAMENTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "VILLA BENTIVOGLIO" E "PODERE MARZOLINE" IN FRAZIONE VARIGNANA

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- La Società Palazzo di Varignana srl con sede a Bologna in Via Della Zecca n. 2 , in esecuzione del progetto di utilizzazione di cui alla convenzione urbanistica Notaio Federico Rossi Rep. n. 53098 Fascicolo n. 20243 in data 12/04/2007 e successiva variante approvata dalla Giunta Comunale con atto n. 13 del 19/01/2010, nell'area sulla quale insiste il complesso immobiliare, classificata, a seguito della variante urbanistica al P.R.G. n. 13 come zona speciale, ha in corso di ultimazione un intervento di recupero ed ampliamento del complesso immobiliare "Villa Bentivoglio" in frazione Varignana – Via Cà Masino, da destinare a funzioni convegnistiche, seminari, formative, ricettive, salutistiche, sportive , alberghiere, per il soggiorno temporaneo, foresterie, ristorazione, ecc. che, in seguito alle varianti urbanistiche al P.R.G. n. 13 e 15 hanno assegnato all'area con sovrastati fabbricati, una Superficie utile in ampliamento una tantum di mq. 5.100;
- per l'attuazione dell'intervento di cui sopra è stata stipulata la convenzione urbanistica Notaio Federico Rossi Rep. n. 53098 Fascicolo n. 20243 in data 12/04/2007 e successiva variante approvata dalla Giunta Comunale con atto n. 13 del 19/01/2010;
- il Comune di Castel San Pietro Terme in esecuzione dell'accordo ex art. 18 della Legge Regionale n. 20 del 24 marzo 2000, proposto dalla Ditta CRIF S.P.A. con sede a Bologna – Via Mario Fantin n. 1/3 (C.F. e Partita IVA n. 02083271201), stipulato in data 08/08/2012 repertorio n. 2995/2012, ha approvato la variante urbanistica al P.R.G. n. 27 che prevede per il fabbricato distinto catastalmente al Fg. 101 mappale 1 e dell'area di pertinenza, sita in località "Le Marzoline" – frazione Varignana - Via Cà Masino n. 611/B, ubicato in prossimità all'intervento di Palazzo di Varignana, la demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato esistente per le parti fuori terra (piani terra e primo) da destinare a funzioni terziarie (uffici e attività correlate) prevedendo un ampliamento fuori sagoma solo al piano interrato ove verranno ospitati: strutture tecnologiche, locali tecnici per impianti, autorimesse, locali per ricovero attrezzi ecc., utilizzo connesso all'attività del resort stesso e più in generale alle attività istituzionali della CRIF alle quali fa riferimento anche l'attività del resort;
- che per l'attuazione dell'intervento di CRIF S.P.A. sopra descritto, è stata stipulata la convenzione urbanistica atto Segretario Comunale Rep. n. 3073/2013 in data 05/08/2013 e la Società CRIF SPA ha ottemperato agli obblighi sottoscritti con la convenzione stessa ed in particolare ha provveduto a versare all'Amministrazione Comunale l'importo onnicomprensivo di Euro 266.000,00 (euro duecentosessantaseimila, 00), comprensivo della monetizzazione degli standard urbanistici, pertinenti l'intervento oggetto di accordo tra privati, così distinti : per Monetizzazione parcheggi pubblici : € 49.260,00 e per Monetizzazione verde pubblico: € 28.717,00 l'intervento oggetto di accordo tra privati, così distinti : per Monetizzazione parcheggi pubblici :€ 49.260,00 e per Monetizzazione verde pubblico: € 28717,00 per complessive :€ 77.977,00 da scomputare in sede di rilascio dei titoli abilitativi che verranno presentati da CIRF s.p.a. per l'attuazione dell'intervento;

- il Comune di Castel San Pietro Terme, con deliberazione della Giunta Comunale n. 62 in data 04/12/2013, 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 Ditta "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), acquisita al protocollo del Comune in data 4 novembre 2013 n. 23003 che prevede:

1) L'ampliamento del perimetro dell'area di attuazione degli interventi previsti nella variante urbanistica al P.R.G. N. 27/2012 ed in coerenza con la perimetrazione già prevista nel R.U.E. adottato in data 01/08/2023;

2) L'incremento della Superficie Utile netta realizzabile per complessivi mq. 6.000 oltre ad un aumento della superficie interrata/seminterrata per attività di servizio

3) Realizzazione di superfici accessorie anche fuori sagoma

Il tutto finalizzato al completamento delle opere previste e delle prospettive di sviluppo operativo delle attività che si stanno avviando, rispettivamente nel complesso immobiliare "Villa Bentivoglio" e "Podere Marzoline" in frazione Varignana, ambiti delle proprietà sopradescritte, al fine di implementare la ricettività del settore alberghiero sotto il profilo della efficienza e della funzionalità e dell'incremento delle dotazioni di servizi all'utenza in una prospettiva di miglioramento e valorizzazione dell'offerta turistica e la previsione insediativa di funzioni già previste nella precedente variante al P.R.G. n. 27;

CONSIDERATO CHE l'Accordo sottoscritto prevedeva che, prima della stipula della convenzione l'Amministrazione Comunale, decidesse quale opzione esercitare tra le tre opzioni previste nell'Accordo stesso e l'opzione che l'Amministrazione Comunale intende esercitare è l'opzione a) che di seguito si riporta:

*“ **opzione a):** a stipulare, entro i termini di cui al Contratto Preliminare, con il proprietario dell'edificio in cui ha sede la caserma dei Carabinieri in Via Tanari n. 452/456 a Castel San Pietro Terme, signor Marco Bertolini – dichiaratosi a ciò disponibile - il contratto di compravendita a favore di terzo, ai sensi degli artt. 1411 e seguenti del codice civile in forza del quale il Comune di Castel San Pietro Terme, in qualità di beneficiario, acquisirà la proprietà dell'intero edificio situato a Castel San Pietro Terme - Via Giuseppe Tanari n. 452 - 456 ove ha sede la Caserma dei Carabinieri, adeguatamente sistemato con gli interventi di manutenzione straordinaria indicati nel citato contratto preliminare. A tal fine il Comune di Castel San Pietro Terme deve dichiarare sin da ora di voler volere profittare della stipulazione in proprio favore, salva solo la necessita' formale della dichiarazione in tal senso del Comune resa in forma autentica e a valersi anche quale atto di verificata condizione, al fine di poter conseguire la appropriata voltura e trascrizione definitiva del trasferimento della proprietà'.*

Considerato il corrispettivo pattuito col venditore di euro 1.000.000,00 (euro un milione) i proponenti, oltre a sostenere le spese notarili, si accollano gli oneri fiscali relativi al predetto trasferimento fino ad un ulteriore importo di euro 100.000,00 (euro centomila).

L'eventuale differenza sarà versata al Comune.

L'acquisizione dell'immobile da parte del Comune di Castel San Pietro Terme non è a titolo di scomputo degli oneri di urbanizzazione afferenti gli interventi resi possibili dalla variante urbanistica, pertanto restano a carico dei proponenti la esecuzione diretta di opere di urbanizzazione primaria, le eventuali monetizzazioni per ottemperare agli standard urbanistici non realizzati ed il pagamento del contributo di costruzione (costo di costruzione e urbanizzazione primaria e secondaria). Gli effetti reali del trasferimento della proprietà' e l'immissione nel possesso materiale e giuridico dell'immobile da parte del Comune di Castel San Pietro Terme avverrà entro i termini di cui al Contratto Preliminare, che si richiama, e successivamente al completamento delle opere di manutenzione straordinaria in esso previste. “

- che l'accordo stesso è stato concluso con la sottoscrizione dell'atto il giorno 10/12/2013 al Repertorio n. 3126/2013;

- con la Variante Specifica n. 28 al P.R.G. del Comune di Castel San Pietro Terme, adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 119 del 12/12/2013 e controdedotta ed approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 24 del 27/03/2014, è stato modificato l'art. 20.4.1 punto e3) “ *edifici ricadenti in area agricola “as” della collina, parzialmente boscate, destinate ad attività convegnistiche, formative, ricettive e sportive e terziarie*” delle N.T.A. del P.R.G. vigente VG/99, al fine di regolamentare le modifiche discendenti dall'accordo sopra richiamato;

- che per l'attuazione dell'intervento è stata adottata, con delibera del Consiglio Comunale n. 120 in data 12/12/2013, la variante cartografica e normativa al Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) adottato con delibera del C.C. n. 72 in data 01/08/2013 in regime di salvaguardia;

VISTI:

- la Variante Generale al PRG del Comune di Castel San Pietro Terme, approvata con delibera GP n.112 del 17/04/2001 e successive varianti specifiche per ultima la Variante Specifica n. 28 al P.R.G. del Comune di Castel San Pietro Terme, adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 119 del 12/12/2013 e contro dedotta ed approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 24 del 27/03/2014;

- il Piano di utilizzazione preliminare dell'Area, presentato in data 16/05/2014 protocollo n. 9794 composto dai seguenti elaborati conservati agli atti:

- Relazione illustrativa generale;
- Stato di fatto – planimetria generale;
- Progetto – planimetria generale;
- Ambito Palazzo di Varignana – Sezioni ambientali;
- Ambito Palazzo di Varignana – Pianta chiave con posizione viste prospettiche e individuazione nuovi interventi;
- Ambito Palazzo di Varignana – Rendering fabbricati A e B, area tennis e squash;
- Ambito Crif: 01 - Stato di fatto rilievo planoaltimetrico;
- Ambito Crif: 02 - Stato di fatto le marzoline rilievo fotografico;
- Ambito Crif: 03 - Progetto: planimetria profili planoaltimetrici e viste d'insieme;
- Ambito Crif: 04 - Fotoinserimento vista da Palazzo di Varignana;
- Ambito Crif: 05 - Fotoinserimento vista dalla Via Emilia;
- Ambito Crif: 06 – Viste d'insieme;

Visto lo schema di convenzione allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

Dato atto che sulla proposta di deliberazione sono stati acquisiti i pareri favorevoli relativamente alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49 – comma 1 - del D.Lgs n. 267/2000 e ss. mm. ed ii., come da allegato;

Con voti favorevoli unanimi, espressi nei modi e forme di legge;

D E L I B E R A

1. Approvare lo **schema di convenzione allegato** alla presente deliberazione **sotto la lettera “A”** da stipularsi tra il Comune di Castel San Pietro Terme, la Ditta CRIF S.p.A. con sede a

Bologna – Via Mario Fantin n. 1/3 (C.F. e Partita IVA n. 02083271201) e la Società Palazzo di Varignana s.r.l. con sede a Bologna in Via della Zecca n. 2 che disciplina gli interventi di ampliamento del complesso immobiliare “VILLA BENTIVOGLIO” e “PODERE MARZOLINE” in frazione Varignana;



ALL. A) Convenzione
CRIF e PALAZZO di V



Sub A) alla
Convenzione-COMPA



Sub. B) alla
convenzione -COMPA

2. Dare atto che, ai sensi dei divieti di cui all’art. 12 del D.L. n. 98 del 06/07/2011 convertito in Legge n. 111/2011 e ss.mm.e.ii. ed in base alle interpretazioni (vedi Corte dei Conti SRC Toscana in data 29/07/2013 n. 255) l’acquisto dell’immobile destinato a Caserma non si considera a titolo oneroso in quanto avviene senza esborso di denaro da parte dell’Ente Pubblico, in particolare si sottolinea che l’acquisizione dell’immobile da parte dell’Amministrazione Comunale non è a titolo di scomputo degli oneri di urbanizzazione ma che è un “valore aggiuntivo” per quanto pattuito tra le parti con l’Accordo tra Privati;
3. Autorizzare il Dirigente del Settore Gestione del Territorio ad intervenire nella stipulazione della Convenzione, come sopra approvata, inserendo nell’atto tutte quelle clausole che si rendessero opportune;
4. di pubblicare sul portale “Amministrazione Trasparente” ai sensi dell’art. 23 del D. Lgs. n. 33/2013 le seguenti informazioni:

Atto <i>(compilato da Segreteria)</i>	Delibera di Giunta n. 93 del 30/05/2014
Oggetto <i>(compilato da Segreteria)</i>	APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME E LA SOCIETA’ CRIF S.P.A. E LA SOCIETA’ PALAZZO DI VARIGNANA SRL PER L’AMPLIAMENTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE “VILLA BENTIVOGLIO” E “PODERE MARZOLINE” IN FRAZIONE VARIGNANA
Contenuto <i>(compilato da Segreteria)</i>	Si veda la delibera in allegato
Eventuale spesa al lordo di iva	0
Estremi dei principali documenti del fascicolo	Schema di convenzione e Piano di Utilizzazione Preliminare dell’Ambito

Indi;

LA GIUNTA COMUNALE

Con voti favorevoli unanimi, espressi nei modi e forme di legge;

D E L I B E R A

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'articolo 134 comma 4, del D.Lgs. 18/07/2000 n. 267.

DC/dc approvazione schema convenzione con CRIF spa e Palazzo di Varignana



COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME
PROVINCIA DI BOLOGNA
AREA SERVIZI AL TERRITORIO

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME E LA SOCIETA' CRIF S.P.A. E LA SOCIETA' PALAZZO DI VARIGNANA SRL PER L'AMPLIAMENTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "VILLA BENTIVOGLIO" E "PODERE MARZOLINE" IN FRAZIONE VARIGNANA

(X) Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto.

() La proposta di deliberazione in oggetto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Castel San Pietro Terme, li ___19/05/2014_____

Il Dirigente di Area
(Dott. Arch., Ivano Serrantoni)

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm. ed ii.

(X) Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto.

Castel San Pietro Terme, li 19/05/2014

Il Dirigente Area Direzione Generale
Dott. Antonio Caravita

COPIA

Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente

F.to Giampiero Garuti

Il Segretario Generale

F.to d.ssa Cinzia Giacometti

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124 – comma 1 del D.Lgs 18/08/2000 n. 267 a partire dal 30/05/2014

La presente copia è conforme all'originale.

Lì, 30/05/2014

p. Resp. Affari Istituzionali

F.to Claudia Chiusoli

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione, trascorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione, è diventata esecutiva ai sensi dell'art. 134 – comma 3 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 il _____ .

Il Funzionario
