

	COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME	Registrato all'Ufficio Entrate di
	<i>Provincia di Bologna</i>	Imola il _____ n. _____
	Rep. n. _____/14	serie _____ esatti € _____
	CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME, LA	F.to _____
	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.	
	REPUBBLICA ITALIANA	
	L'anno duemilaquattordici 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:	
	- Signor Serrantoni arch. Ivano, Dirigente dell'"Area Servizi al Territorio " per	
	dare esecuzione alla delibera della Giunta Comunale n. ___ in data _____,	
	dichiarata immediatamente eseguibile, conservata agli atti;	
	- Gherardi Carlo nato a Bologna il 24/03/1955 (C.F. n. GHRCRL55C24A944P)	
	nella sua veste di:	
	• Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della	
	"CRIF S.P.A." con sede a Bologna – Via Mario Fantin n. 1/3 (C.F. e Partita	
	IVA n. 02083271201), autorizzato in forza dei poteri allo stesso attribuiti quali	
	risultanti dalla visura della C.C.I.A.A., in qualità di proprietaria giusto atto	
	Notaio Federico Rossi di Bologna in data 13/12/2010 Rep. n. 63401 Fascicolo	
	n. 26091 registrato a Bologna – 1° Ufficio territoriale il 29/12/2010 al n.	
	18673, di area agricola con sovrastate fabbricato denominata "podere	
	Marzoline" identificato nella planimetria allegata al presente atto sotto la	
	1	

	lettera A) come “COMPARTO 1” distinta al Catasto Terreni al Fg. 101	
	Particelle 1,3,206,208 e 210 – al Fg. 88 Particella 262 e al Catasto Fabbricati al	
	Fg. 101 Particella 1 subalterni 1, 2, 3 e al Foglio 88 Particella 262, in Via Cà	
	Masino n. 611/B, in prossimità al Resort Palazzo di Varignana;	
	<ul style="list-style-type: none"> • Presidente del Consiglio di Amministrazione 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), autorizzato in forza dei poteri allo stesso	
	attribuiti quali risultanti dalla visura della C.C.I.A.A., in qualità di proprietaria	
	dei seguenti terreni con sovrastanti fabbricati in Via Cà Masino 611/A	
	identificato nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera B) come	
	“COMPARTO 2”:	
	<u>Catasto Terreni</u> – del Comune di Castel San Pietro Terme, come segue:	
	- Foglio 87 –Part. 181-182-183-184-186-188-191-192-212-213-215-216-	
	217-218-219-625-626-630-632;	
	- Foglio 88 – Part. 126-128-274-133-135-197-200-223-268-271-279-	
	281-282-283-284-285-288-293-298;	
	- Foglio 101 – 6-7-8-21-23-26-27-28-29-54-196-207-209-211.	
	<u>Catasto Fabbricati</u> – del Comune di Castel San Pietro Terme come segue:	
	- Foglio 87 –part 167 (sub 3-4-12) – part 535 (sub 4-5) – part 641 (sub 1)	
	- part 642 (sub 1-2) ;	
	- Foglio 88 –part 124 (sub 13-14-16-17-19-20-21-23-24-25-27-29) - Part.	
	280-286 (sub 2-3-4-5) - part 291 (sub 1-2);	
	- Foglio 101 –part 25 (sub 2-3-4) – 216;	
	PREMESSO CHE:	
	2	

	- 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 ultimato	
	l'intervento di recupero ed ampliamento del complesso immobiliare "Villa	
	Bentivoglio" in frazione Varignana – Via Cà Masino, destinato a funzioni	
	convegnistiche, seminariali, 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	
	catastralmente 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. 3079/2013 in	
	data 05/08/2013, nel testo approvato dalla Giunta Comunale con atto n. 74 in data	
	28/05/2013, 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 per complessive :€ 77.977,00da 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), che	
	supera ed integra l'accordo stipulato con CRIF SPA il 08/08/2012, 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 01/08/2013;	
	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;	
	- In base a detto accordo ex art. 18 l.r. n. 20/2000 i soggetti attuatori si sono	
	obbligati ad esercitare una delle seguenti alternative da definirsi in accordo con	
	l'Amministrazione Comunale, entro la data di stipula della convenzione	
	urbanistica:	
	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	
	5	

	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 dichiara sin da ora di voler 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 proprieta'.	
	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 proprieta' 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.	

	- come emerge dalla sopracitata delibera n. 162 del 04/12/2013 della Giunta	
	Comunale, i proprietari soggetti attuatori, con l'accettazione della proposta e	
	l'adozione delle varianti specifiche al P.R.G./V.G. vigente e al RUE in regime di	
	salvaguardia, si rendono disponibili ad esercitare una delle alternative sopra	
	elencate da definirsi in accordo con l'Amministrazione Comunale, entro la data di	
	stipula della convenzione urbanistica:	
	- in particolare, come emerge dalla citata deliberazione della Giunta Comunale n.,	
	162 del 04/12/2013 la principale motivazione di interesse pubblico che giustifica	
	l'accoglimento della proposta di accordo e la conseguente scelta di pianificazione è	
	costituita tra l'altro dal rilevante interesse pubblico che riveste per il territorio il	
	mantenimento della Caserma dei Carabinieri attualmente ubicata nel Capoluogo, in	
	un edificio di proprietà privata soggetto a procedura di sfratto ;	
	- 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) “ <i>edifici ricadenti in area</i>	
	<i>agricola “as” della collina, parzialmente boscate, destinate ad attività</i>	
	<i>convegnistiche, formative, ricettive e sportive e terziarie”</i> 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;	
	- che con deliberazione della Giunta Comunale n. ____ in data _____,	
	dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato lo schema di convenzione	
	per l'attuazione dell'intervento negli ambiti "Marzoline" e "Palazzo di Varignana"	
	VISTE:	
	- 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;	
	9	

	<p>Art. 2 - Descrizione dell'intervento convenzionato Ambito Marzoline di proprietà CRIF s.p.a.</p>	
	<p>Nell'ambito denominato "Marzoline" adiacente l'omonimo edificio, con la</p>	
	<p>variante specifica al P.R.G.n. 28 vengono definite le destinazioni d'uso, gli</p>	
	<p>interventi ammessi e le opere di mitigazione necessarie puntualmente</p>	
	<p>riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione di P.R.G. vigente,</p>	
	<p>indipendentemente dalle proprietà interessate.</p>	
	<p>Art. 3 – Oneri</p>	
	<p>Considerato che l'Amministrazione Comunale ha deciso di esercitare l'opzione a)</p>	
	<p>dell'Accordo, i soggetti attuatori si obbligano a quanto segue:</p>	
	<p>- a stipulare, entro i termini di cui al Contratto Preliminare allegato all'Accordo</p>	
	<p>sottoscritto in data 10/12/2013 Repertorio n. 3126/2013, con il proprietario</p>	
	<p>dell'edificio in cui ha sede la caserma dei Carabinieri in Via Tanari n. 452/456 a</p>	
	<p>Castel San Pietro Terme, signor Marco Bertolini – dichiaratosi a ciò disponibile -</p>	
	<p>il contratto di compravendita a favore di terzo, ai sensi degli artt. 1411 e seguenti</p>	
	<p>del codice civile in forza del quale il Comune di Castel San Pietro Terme, in</p>	
	<p>qualità di beneficiario, acquisirà la proprietà dell'intero edificio situato a Castel</p>	
	<p>San Pietro Terme - Via Giuseppe Tanari n. 452 - 456 ove ha sede la Caserma dei</p>	
	<p>Carabinieri, adeguatamente sistemato con gli interventi di manutenzione ordinaria e</p>	
	<p>straordinaria indicati nel citato contratto preliminare , che, per l'esecuzione degli</p>	
	<p>stessi è già stata depositata dalla proprietà Bertolini, la Comunicazione di Inizio</p>	
	<p>Lavori protocollo n. 8797 in data 02/05/2014 (pratica SUE n. 133/2014).</p>	
	<p>A tal fine il Comune di Castel San Pietro Terme dichiara sin da ora di volere</p>	
	<p>profittare della stipulazione in proprio favore, salva solo la necessità formale della</p>	
	<p>dichiarazione in tal senso del Comune resa in forma autentica e a valersi anche</p>	
	<p>11</p>	

	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) che i soggetti attuatori si impegnano a versare ognuna per la percentuale	
	prevista nel contratto preliminare di compravendita, e si impegnano a sostenere le	
	spese notarili, 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 soggetti attuatori 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 allegato, che si	
	richiama, e successivamente al completamento delle opere di manutenzione	
	ordinaria e straordinaria previste nel Contratto Preliminare di vendita .	
	Art. 4- contributo di costruzione	
	In osservanza ai disposti della legge urbanistica vigente e della legge regionale n.	
	15/2013 e successive modifiche, i soggetti attuatori si obbligano a corrispondere, al	
	momento del rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi da realizzarsi	
	per stralci funzionali a libera scelta dei soggetti attuatori, gli oneri di	
	urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione come	

Tutti gli interventi dovranno essere effettuati salvaguardando la regimazione delle acque in conformità alle vigenti disposizioni in materia , evitando di arrecare danni alle proprietà pubbliche e private. Eventuali danni arrecati dovranno essere risarciti dai soggetti attuatori.

Art.7 – Urbanizzazioni

I Soggetti attuatori si impegnano ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione primaria interne ai comparti di intervento, necessarie all’attuazione degli interventi la cui progettazione ed esecuzione dovrà essere eseguita secondo gli standards indicati dagli Enti Gestori e sotto il loro controllo.

Art. 8– Bollo, registrazioni e trascrizioni

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. 9 - Controversie e sanzioni

Per quanto non contemplato dalla presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di leggi e provvedimenti già citati in premessa, nonché al regolamento edilizio e P.R.G./V.G. vigenti nel Comune di Castel San Pietro Terme.

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

