

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME
Provincia di Bologna

Deliberazione n. **200**

COPIA

Cat. 6 Cl. 1 Fasc. 1

Prot. 0028418 del 03/12/2015 /Cg

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: RECEPIMENTO ACCORDO EX ART. 18 L.R. N. 20 DEL 24/03/2000 CON LA SOCIETA' PALAZZO DI VARIGNANA SRL., LA SOCIETA' CRIF S.P.A., LA SOCIETA' AGRICOLA VARIGNANA SRL E IL SIGNOR CUPPINI ARTURO

L'anno DUEMILAQUINDICI il giorno 1 (UNO) del mese di DICEMBRE, alle ore 17,00 nella Casa Comunale, convocata dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale, con l'intervento dei Signori:

1)	Tinti Fausto	Sindaco	Presente
2)	Baldazzi Cristina	Vice Sindaco	Presente
3)	Muzzarelli Anna Rita	Assessore	Presente
4)	Cenni Tomas	Assessore	Presente
5)	Farolfi Francesca	Assessore	Presente
6)	Dondi Fabrizio	Assessore	Assente

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

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

Oggetto: RECEPIMENTO ACCORDO EX ART. 18 L.R. N. 20 DEL 24/03/2000 CON LA SOCIETA' PALAZZO DI VARIGNANA SRL., LA SOCIETA' CRIF S.P.A., LA SOCIETA' AGRICOLA VARIGNANA SRL E IL SIGNOR CUPPINI ARTURO.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

-in attuazione delle seguenti convenzioni urbanistiche stipulate con il Comune di Castel San Pietro Terme:

- convenzione Notaio Federico Rossi Rep. n. 53098 Fascicolo n. 20243 in data 12/04/2007 stipulata con la società "PALAZZO DI VARIGNANA SRL"
- convenzione atto Segretario Comunale Dott.ssa Cinzia Giacometti Rep. n. 3079/13 in data 05/08/2013 stipulata con la Società CRIF S.P.A.
- convenzione atto Notaio Federico Rossi Rep. n. 71694 Fascicolo n. 30775 in data 03/06/2014 stipulata con la Società Palazzo di Varignana,srl, CRIF s.p.a.,

in frazione Varignana, nell'ambito denominato "Villa Bentivoglio" di proprietà della Società Palazzo di Varignana distinto in Catasto al Foglio catastale 87 Particella/e catasto terreni 181 -182 -183 -184 -186 -188 -191 - 644 (ex 192) -212 -213 -645 (ex 215 et 216) -217 -218 -219 -625 -626 -630 -632 / catasto fabbricati 167-535-641-642 ; al Foglio catastale 88 Particella/e catasto terreni 126 - 128 - 274 - 133 - 135 - 197 - 200 - 223 - 268 - 271 - 279 - 281 - 282 - 283 - 284 - 285 - 288 - 293 - 298 / catasto fabbricati 124 - 280 -286 -291; e al Foglio catastale 101 Particella/e catasto terreni 6 - 7 - 8 - 21 - 23 - 26 - 27 - 28 - 29 - 54 - 196 - 207 - 209 -211 / catasto fabbricati 25 - 216 e nell'ambito denominato "Le Marzoline " di proprietà della CRIF spa distinto in Catasto al Fg. 101 Particelle 1, 3, 206, 208, 210 e al Foglio 88 Particella 262 e al Catasto Fabbricati al Foglio 101 Particella 1 Sub.1-Sub.2 e Sub.3 e al Fg. 88 Particella 262, **entrambi inseriti nell'ambito speciale N. 7, disciplinato dall'Art. 16.3.7 Tomo III del RUE adottato in regime di salvaguardia, nell'ambito Palazzo di Varignana**, sono già stati realizzati e sono in corso di ampliamento, più edifici destinati a funzioni convegnistiche, seminariali, formative, ricettive, salutistiche, sportive, alberghiere, per il soggiorno temporaneo, foresterie, ristorazione ecc. secondo i piani di utilizzazione; e nell'ambito "Le Marzoline" la Società CRIF spa ha in corso di realizzazione un nuovo edificio per attività terziarie connesse all'attività del resort del Palazzo di Varignana, e più in generale, alle attività istituzionali della CRIF spa alla quale fa comunque riferimento anche l'attività del resort;

- in data 01/12/2014 protocollo n. 0025043 l'arch. Stefano Muratori con Studio in Casalecchio di Reno – Via Cristoni n. 14, delegato dalla Società Palazzo di Varignana srl e dal legale rappresentante della Società Marble Uk Estate Limited ha presentato Osservazione al Regolamento Urbanistico Edilizio adottato con delibera del C.C. n. 72 del 01/08/2013, con la quale, ai fini dell'ampliamento dell'attività della Società Palazzo di Varignana srl, viene proposta la modifica cartografica per una nuova perimetrazione dell'ambito AVP_2S nel quale ricadono gli edifici allora di proprietà della "Marble UK Estate Limited" confinante con l'ambito Palazzo di Varignana (podere Fiorine – Villa Amagioia) in Via Cà Venturoli n. 1715/A, con la possibilità di prevedere anche per tale ambito gli usi attualmente previsti per l'ambito N.7 del RUE;

- in data 23/11/2015 protocollo n. 0027289 l'arch. Stefano Muratori con Studio in Casalecchio di Reno – Via Cristoni n. 14, delegato dalla Società Palazzo di Varignana srl , CRIF spa, Società Agricola Varignana e Signor Arturo Cuppini, ha presentato una integrazione alla osservazione sopra citata per l'inserimento in cartografia del R.U.E. di una nuova perimetrazione di Ambito Speciale dell'area AVP_2S includendo i terreni e gli edifici esistenti nelle corti coloniche distinte al Catasto Terreni e Fabbricati di seguito specificati:

- podere (Colombara) in Via Cà Masino n. 1011 (individuato nell'unità planimetria con perimetro di colore rosso–lettera C) terreno e fabbricati classificati in Catasto come segue:

Foglio catastale 101 Particella/e catasto terreni 74 / catasto fabbricati 74 sub. 1 - 2 - 3

-podere (Colombara) in Via Cà Masino (individuata nell'unità planimetria con perimetro di colore rosso–lettera C) appezzamenti di terreno agricolo classificati in Catasto come segue:

Foglio catastale 101 Particella/e catasto terreni 22 – 75 – 76 – 77 – 78 – 103 – 104 – 105 – 197 – 198 – 199

Foglio catastale 103 Particella/e catasto terreni 1

- podere (La Cappella) in Via Cà Masino n. 2325 (individuato nell'unità planimetria con perimetro di colore rosso – lettera D) terreni e fabbricati classificati in Catasto come segue:

Foglio catastale 104 Particella/e catasto terreni 67 – B -118 – 232 – 234 - 236 /catasto fabbricati 67 sub. 2 – 3 – 4 – 5 – 6 - B

- podere (Tamburina) in Via Cà Masino n. 2320 (individuato con perimetro di colore rosso–lettera E) – terreni e fabbricati classificati in Catasto come segue:

Foglio catastale 118 Particella/e catasto terreni 114 / catasto fabbricati 114 sub. 1 - 2 – 3 – 4

-podere (Rio Rosso) in Via Cà Venturoli (individuata nell'unità planimetria con perimetro di colore rosso– lettera B) appezzamenti di terreno agricolo, classificati in Catasto come segue:

Foglio catastale 77 Particella/e catasto terreni 187 – 188A – 188B - 206

Foglio catastale 87 Particella/e catasto terreni 81 – 83 – 152 – 153 – 154 – 156 – 159 – 517 – 520 - 521

- podere (La Cappella) in Via Cà Masino (individuato nell'unità planimetria con perimetro di colore rosso – lettera D) appezzamenti di terreno agricolo classificato in Catasto come segue:

Foglio catastale 104 Particella/e catasto terreni 115 – 116 – 117 – 120 – 146 – 147 – 148 - 235 – 320 – 322 – 325 – 56 – 90 – 260 – 262 – 264 – 266 – 268 – 270 – 274 – 319 – 321 – 323

-podere (Tamburina) (individuato con perimetro di colore rosso - lettera E) in Località Varignana (Tamburina) -Via Cà Masino n. distinti in Catasto come segue:

Foglio catastale 104 Particella/e catasto terreni 149 – 160 A – 160 B – 160 C – 160 D – 161 AA – 161 AB – 161 AC – 161 AD – 162 – 166 – 167 – 168 – 169 – 170

Foglio catastale 118 Particella/e catasto terreni 3 – 6 AA – 6 AB

- podere Cavalleggeri (individuato con perimetro di colore rosso - lettera F) terreni individuati in località Varignana podere (Cavalleggeri) in Via Cà Masino n. 3079, distinti in Catasto come segue:

Foglio catastale 101 Particella/e catasto terreni 106 – 107 – 122 – 123 – 124

Foglio catastale 104 Particella/e catasto terreni 51 – 54 – 55 - 57 – 58 – 59

- terreni facenti parte del podere (Marzoline) individuati con retino di colore viola - lettera G) distinti in Catasto come segue:

Foglio catastale 101 Particella/e catasto terreni 1 - 217 – 219 / catasto fabbricati 1

- podere (Rio Rosso) in Via Cà Venturoli n. 1948 (individuato con perimetro di colore rosso-lettera B) terreni distinti in Catasto come segue:

Foglio catastale 87 Particella/e catasto terreni 622 / catasto fabbricati 622

con la possibilità di prevedere anche per gli edifici inclusi nelle corti sopra elencate gli usi attualmente previsti per l'ambito N.7 del RUE ad esclusione del podere Cavalleggeri;

Vista la proposta di accordo ai sensi art. 18 LR 20/2000 presentata in data 26 novembre 2015 protocollo N. 27572 dal Signor 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)
- 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)
- Legale rappresentante della **SOCIETÀ AGRICOLA VARIGNANA SRL** con sede a Castel San Pietro Terme - Via Cà Masino n. 611/A (C.F. e Partita IVA n. 03474081209);
- Delegato dal **SIGNOR CUPPINI ARTURO** nato a Bologna il 16/07/1936 C.F. n° CPPRTR36L16A944I proprietario del podere (Cavalleggeri) in Via Cà Masino n. 3079,

con la quale si propone l'accoglimento in sede di controdeduzione nel Piano Strutturale Comunale (PSC) e nel Regolamento Urbanistico Comunale (R.U.E.) dei contenuti delle due osservazioni sopra richiamate, articolate nei seguenti punti:

A) prevedere nel R.U.E. un nuovo perimetro di ambito speciale in zona agricola AVP_2S, relativo all'area individuata in cartografia con perimetro di colore rosso riconducibile all'Art. 16.3.7 TOMO III del RUE, includendo i terreni e gli edifici esistenti nelle corti agricole delle proprietà intestate alle società "PALAZZO DI VARIGNANA SRL", "CRIF S.P.A.", "SOCIETÀ AGRICOLA VARIGNANA SRL" e SIG. CUPPINI ARTURO, attualmente inserite in Ambito "as" del P.R.G. /N.G. vigente, di seguito elencate:

1) Terreni/Edifici di proprietà della Società Palazzo di Varignana s.r.l. con sede in Bologna, Via della Zecca n. 2 Codice Fiscale e Partita IVA n. 02658521204:

-podere (Fiorine – Villa Amagioia) in Via Cà Venturoli n. 1715/A , terreni e fabbricati (individuato nell'unità planimetria con perimetro di colore rosso-lettera A) classificati in Catasto come segue:

Foglio catastale 87 Particella/e catasto terreni 646 – 647 – 648 – 653 ;

Foglio catastale 88 Particella/e catasto terreni 129 – 131 – 132 – 134 – 303 – 304 – 307 – 311 – 313 – 316 – 317 – 319 - 320 / catasto fabbricati 91;

- podere (Colombara) in Via Cà Masino n. 1011 (individuato nell'unità planimetria con perimetro di colore rosso-lettera C) terreno e fabbricati classificati in Catasto come segue:

Foglio catastale 101 Particella/e catasto terreni 74 / catasto fabbricati 74 sub. 1 - 2 – 3

-podere (Colombara) in Via Cà Masino (individuata nell'unità planimetria con perimetro di colore rosso-lettera C) appezzamenti di terreno agricolo classificati in Catasto come segue:

Foglio catastale 101 Particella/e catasto terreni 22 – 75 – 76 – 77 – 78 – 103 – 104 – 105 – 197 – 198 – 199

Foglio catastale 103 Particella/e catasto terreni 1

- podere (La Cappella) in Via Cà Masino n. 2325 (individuato nell'unità planimetria con perimetro di colore rosso – lettera D) terreni e fabbricati classificati in Catasto come segue:

Foglio catastale 104 Particella/e catasto terreni 67 – B -118 – 232 – 234 - 236 /catasto fabbricati 67 sub. 2 – 3 – 4 – 5 – 6 - B

- podere (Tamburina) in Via Cà Masino n. 2320 (individuato con perimetro di colore rosso-lettera E) – terreni e fabbricati classificati in Catasto come segue:

Foglio catastale 118 Particella/e catasto terreni 114 / catasto fabbricati 114 sub. 1 - 2 – 3 – 4

2) Terreni/Edifici di proprietà della e della SOCIETÀ AGRICOLA VARIGNANA S.R.L. :

-podere (Rio Rosso) in Via Cà Venturoli (individuata nell'unità planimetria con perimetro di colore rosso-lettera B) appezzamenti di terreno agricolo, classificati in Catasto come segue:

Foglio catastale 77 Particella/e catasto terreni 187 – 188A – 188B - 206

Foglio catastale 87 Particella/e catasto terreni 81 – 83 – 152 – 153 – 154 – 156 – 159 – 517 – 520 - 521

- podere (La Cappella) in Via Cà Masino (individuato nell'unità planimetria con perimetro di colore rosso – lettera D) appezzamenti di terreno agricolo classificato in Catasto come segue:

Foglio catastale 104 Particella/e catasto terreni 115 – 116 – 117 – 120 – 146 – 147 – 148 - 235 – 320 – 322 – 325 – 56 – 90 – 260 – 262 – 264 – 266 – 268 – 270 – 274 – 319 – 321 – 323

-podere (Tamburina) (individuato con perimetro di colore rosso - lettera E) in Località Varignana (Tamburina) -Via Cà Masino n. distinti in Catasto come segue:

Foglio catastale 104 Particella/e catasto terreni 149 – 160 A – 160 B – 160 C – 160 D – 161 AA – 161 AB – 161 AC – 161 AD – 162 – 166 – 167 – 168 – 169 – 170

Foglio catastale 118 Particella/e catasto terreni 3 – 6 AA – 6 AB

3) Terreni/Edifici di proprietà del SIGNOR CUPPINI ARTURO C.F. n° CPPRTR36L16A944I :

- podere Cavalleggeri (individuato con perimetro di colore rosso - lettera F) terreni individuati in località Varignana podere (Cavalleggeri) in Via Cà Masino n. 3079, distinti in Catasto come segue:

Foglio catastale 101 Particella/e catasto terreni 106 – 107 – 122 – 123 – 124

Foglio catastale 104 Particella/e catasto terreni 51 – 54 – 55 - 57 – 58 – 59

4) Terreni/Edifici di proprietà della CRIF S.P.A. con sede a Bologna in Via Mario Fantin n. 1-3 – Codice Fiscale e Partita IVA n. 02083271201,

- terreni facenti parte del podere (Marzoline) individuati con retino di colore viola - lettera G) distinti in Catasto come segue:

Foglio catastale 101 Particella/e catasto terreni 1 - 217 – 219 / catasto fabbricati 1

- podere (Rio Rosso) in Via Cà Venturoli n. 1948 (individuato con perimetro di colore rosso-lettera B) terreni distinti in Catasto come segue:

Foglio catastale 87 Particella/e catasto terreni 622 / catasto fabbricati 622

B) prevedere, nello stesso strumento, per le sole superfici utili ed accessorie esistenti degli edifici e relative corti all'interno del perimetro proposto - ad eccezione degli edifici e della corte agricola contraddistinta con lettera F -, oltre agli usi attuali previsti dalla normativa della zona agricola, le seguenti destinazioni: convegnistiche, seminari, formative, salutistiche, sportive, ricettive alberghiere, per il soggiorno temporaneo, foresterie, ristorazione ecc., oltre alla previsione di uffici pertinenziali alle attività previste;

C) confermare le potenzialità residenziali già previste nella normativa di P.R.G, incluso il diritto al mantenimento dell'uso esistente al (residenza ordinaria) per l'attuale superficie residenziale esistente consentita in zona agricola come già previsto dal R.U.E. adottato;

D) procedere da parte della Società Agricola Varignana srl - dopo aver individuato all'interno della nuova perimetrazione e in una delle corti agricole esistenti, il centro agricolo aziendale - ad eventuali nuove edificazioni di servizio agricolo, a supporto e strettamente a servizio dell'attività agricola, nel pieno rispetto delle normative vigenti;

E) prevedere nel R.U.E per l'edificio "Le Marzoline" (di proprietà CRIF SPA, indicato in planimetria con la lettera G già ricompreso nell'ambito speciale N7) di aggiungere all'uso terziario attualmente previsto, gli ulteriori usi previsti per gli altri edifici dello stesso ambito;

F) realizzare, ai fini della sicurezza, anche in considerazione dell'eventuale presenza di colture pregiate, oltre alle coltivazioni agricole esistenti, recinzioni metalliche di protezione, nel rispetto della normativa vigente e di quanto verrà stabilito in convenzione con l'Amministrazione Comunale;

G) prevedere che le vasche di laminazione e i bacini di accumulo di acqua meteorica, in corso di realizzazione nel terreno di cui alla lettera A all'interno della nuova perimetrazione, siano utilizzati oltre che per fini irrigui funzionali all'attività agricola, anche per fini paesaggistici, di laminazione e per l'irrigazione dei terreni dell'ambito speciale N7, utilizzati da Crif S.p.a. e da Palazzo di Varignana S.r.l. per attività extra-agricole;

H) all'interno della nuova perimetrazione si chiede inoltre di poter realizzare un collegamento tra tutti gli edifici, anche con sottopassi ed attraversamenti in superficie sui corsi d'acqua esistenti, integrati nel paesaggio agricolo circostante e nel pieno rispetto delle normative vigenti.

Considerato che il progetto comporterà una riqualificazione dell'intera area perimetrata in cartografia e che con l'introduzione delle destinazioni d'uso richieste, connesse all'ampliamento dell'attività della società Palazzo di Varignana S.r.l., si otterrà il riutilizzo, il recupero e la valorizzazione delle corti agricole esistenti collegate tra loro funzionalmente, in un contesto in cui l'assetto rurale del paesaggio verrà preservato e

valorizzato, mantenendo la destinazione agricola dei terreni, introducendo nuove coltivazioni di pregio e creando nuove sinergie tra il settore agricolo e quello ricettivo-alberghiero.

Considerato inoltre che gli interventi di recupero sopra descritti saranno attuati secondo un Piano di Utilizzazione complessivo e dettagliato da allegare alla Convenzione per l'attuazione dell'intervento, che includerà anche le sistemazioni esterne con relative specifiche prescrizioni.

Dato atto che con l'accettazione della proposta e il suo recepimento, a seguito dell'approvazione della variazione dello strumento di piano comunale (PSC/RUE adottato), in conformità alle richieste sopra esplicitate, " le Società Palazzo di Varignana srl e Crif spa si impegnano, nel rispetto delle procedure e delle normative di carattere generale o inerenti la disciplina finanziaria, tributaria etc, previste dall'ordinamento legislativo vigente, a corrispondere una perequazione urbanistica, riferita alla trasformazione degli edifici ricompresi nel perimetro proposto, articolata nei seguenti punti e che sarà comunque dettagliata nella Convenzione per l'attuazione dell'intervento in tale ambito, da sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale; si impegnano per un importo massimo complessivo di Euro 2.000.000,00 (duemilioni), omnicomprensivo delle somme dovute a qualsiasi titolo, inclusi il contributo di costruzione e le eventuali monetizzazioni, e per il quale si presterà adeguata garanzia fideiussoria che sarà ridotta a fronte dei pagamenti effettuati".

In particolare a titolo perequativo saranno corrisposte le seguenti somme:

a) l'ammontare differenziale fra l'importo di Euro 2.000.000,00 (duemilioni) e quanto dovuto a titolo di contributo di costruzione e monetizzazioni, nello specifico la somma sarà destinata:

- alla realizzazione di dotazioni pubbliche o infrastrutture a servizio del centro di Varignana al fine di evidenziarne il valore storico architettonico ed urbanistico e la fruibilità civile e sociale, fino ad un importo massimo di Euro 500.000,00 (cinquecentomila), attraverso la realizzazione diretta delle opere o in alternativa, corrisposti direttamente all'Amministrazione Comunale. I tempi, le condizioni e le modalità saranno determinati all'atto della convenzione urbanistica, così come gli eventuali conguagli nel caso gli interventi vengano realizzati direttamente da parte del privato;

- al concorso alla realizzazione su area di proprietà comunale, in frazione Osteria Grande, degli edifici del nuovo Polo Scolastico o di suo stralcio funzionale, così come riportato nel P.R.G. vigente e nel R.U.E./PSC di prossima approvazione, attraverso la corresponsione del relativo importo direttamente all'Amministrazione Comunale.

I tempi, le condizioni e le modalità di pagamento saranno determinati all'atto di sottoscrizione della convenzione urbanistica. Il conguaglio dell'importo, sia in relazione all'eventuale modalità di realizzazione delle opere sia a sottrazione dallo stesso delle cifre dovute per norma di legge, sarà determinato in convenzione.

Il contributo disposto a titolo perequativo e le monetizzazioni saranno versati comunque entro e non oltre il 31/12/2018 fatta salva la tempistica più in dettaglio definita nella convenzione attuativa.

b) Inoltre, sempre a titolo perequativo ed oltre all'importo citato di Euro 2.000.000,00 (duemilioni) i sottoscrittori si impegnano a fornire al Comune di Castel San Pietro Terme, strumentazione hardware, software e di formazione tecnico-informatica per un importo complessivo massimo di Euro 46.000,00 (I.V.A. inclusa) sulla base di specifiche fornite dall'Amministrazione Comunale stessa.... Omissis"

Rilevato che:

- l'Amministrazione Comunale ha fra i propri obiettivi la realizzazione su terreno di proprietà comunale di un nuovo Polo Scolastico così come riportato nel P.R.G. vigente e nel P.S.C./R.U.E in corso di prossima approvazione, a servizio della frazione di Osteria Grande, rilevante centro abitato del Comune di Castel S. Pietro Terme, e delle frazioni minori di Varignana, Palesio, Monte Calderaro e Gaiana;
- la vicina frazione di Varignana necessita di interventi di rivitalizzazione e riqualificazione dell'ambito storico della stessa, nonché di eventuali nuove opere di urbanizzazione;
- il progetto comporterà una riqualificazione dell'intera area perimetrata in cartografia e che con l'introduzione delle destinazioni d'uso richieste, connesse all'ampliamento dell'attività della società Palazzo di Varignana S.r.l., si otterrà il riutilizzo, il recupero e la valorizzazione delle corti agricole esistenti collegate tra loro funzionalmente, in un contesto in cui l'assetto rurale del paesaggio verrà preservato e valorizzato,

mantenendo la destinazione agricola dei terreni, introducendo nuove coltivazioni di pregio e creando nuove sinergie tra il settore agricolo e quello ricettivo-alberghiero;

Visti l'art. 18 della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii. e l'Art. 11 della L. n. 241/1990 e ss.mm., che ha introdotto gli accordi con i privati all'interno delle particolari norme che regolano la formazione degli atti di pianificazione attribuendo agli stessi la particolare natura di accordi preliminari in senso stretto e come impegno dell'Amministrazione Comunale ad adoperarsi affinché si realizzi il risultato finale con l'accoglimento delle osservazioni presentate e l'approvazione del R.U.E. e P.S.C. adottati con delibera del Consiglio Comunale n. 72 in data 01/08/2013;

Ritenuto opportuno assecondare la convergenza dei suddetti interessi aderendo all'ipotesi di un accordo tra il Comune e i proponenti, come da schema allegato al presente atto, in considerazione del rilevante interesse pubblico della proposta;

Dato atto che la proposta di accordo è stata pubblicata in data 26/11/2015 nel sito della Trasparenza – Pianificazione e Governo del Territorio ai sensi dell'Articolo 39 del D.Lgs. n. 33/2013;

Dato atto che sulla proposta di deliberazione è stato espresso il parere favorevole di regolarità tecnica di cui all'art. 49 - comma 1 - del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 e ss.mm. ed ii., come da allegato;

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

DELIBERA

- 1) Per le motivazioni esposte in premessa, recepire l'istanza pervenuta e citata in premessa approvando la proposta di accordo preliminare ex art. 18 L.R. n. 20/2000 e ss.mm. presentata dal Sig. Gherardi Carlo nato a Bologna il 24/03/1955 (C.F. n. GHRCL55C24A944P) in qualità 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), Presidente 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), legale rappresentante della **Società Agricola Varignana srl** con sede in Castel San Pietro Terme - Via Cà Masino n. 611/A (C.F. e Partita IVA 03474081209) e dal **Signor Cuppini Arturo, allegata quale parte integrante alla presente sotto la lettera “A”**;
- 2) Dare atto che la Giunta Comunale proporrà al Consiglio Comunale nella sua prossima seduta l'esito dell'esame delle osservazioni menzionate in premessa e riportate nell'allegato Accordo, con le necessarie modifiche cartografiche e normative del Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) e del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) ed inoltre entro il 30 giugno 2016 si presenterà al Consiglio Comunale la convenzione urbanistica ed il Piano di Utilizzazione;
- 3) Precisare che la previsione a bilancio delle entrate da contributo di costruzione, da monetizzazioni e da contributo perequativo, sarà disposta a seguito dell'approvazione dello schema di convenzione attuativa e che, in quella sede, sarà richiesto il parere di regolarità contabile;
- 4) di autorizzare il Responsabile dell'Area Servizi al Territorio ad intervenire, ai sensi di legge, quale rappresentante del Comune nella stipula in oggetto, con facoltà di inserire tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie ed utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, con facoltà di provvedere pertanto ad una più completa ed esatta definizione delle clausole contrattuali; descrizione delle aree e immobili, rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale degli immobili e ad includere clausole di rito e d'uso;
- 5) di pubblicare sul sito del Comune - Sezione Trasparenza ai sensi del D.Lgs. n. 33/2013 le seguenti informazioni:

Atto (<i>compilato da Segreteria</i>)	Delibera di Giunta n. 200 del 1.12.2015
Oggetto (<i>compilato da Segreteria</i>)	RECEPIMENTO ACCORDO EX ART. 18 L.R. N. 20 DEL 24/03/2000 CON LA SOCIETA' PALAZZO DI VARIGNANA SRL., LA SOCIETA' CRIF S.P.A. , LA SOCIETA' AGRICOLA VARIGNANA SRL E IL SIGNOR CUPPINI ARTURO
Contenuto (<i>compilato da Segreteria</i>)	Si veda la delibera in allegato
Eventuale spesa al lordo di iva (<i>inserito dall'ufficio "x"</i>)	0
Estremi dei principali documenti del fascicolo (<i>inserito da ufficio "x"</i>)	Proposta di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 prot. n. 27572 del 26.11.2015 pubblicata in pari data sul sito del Comune, Sezione Amministrazione trasparente

Indi,

LA GIUNTA COMUNALE

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

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 – 4° comma del D.Lgs 18.8.2000 n. 267.

DC/dc – approvazione accordo tra privati art. 18 L.R. 20-2000 crif e Palazzo di Varignana, Società Agricola Varignana e Cuppini



**COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME
CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA**

AREA SERVIZI AL TERRITORIO

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO: RECEPIMENTO ACCORDO EX ART. 18 L.R. N. 20 DEL 24/03/2000 E
SS.MM. CON LA SOCIETA' PALAZZO DI VARIGNANA SRL., LA SOCIETA' CRIF
S.P.A. , LA SOCIETA' AGRICOLA VARIGNANA SRL E IL SIGNOR CUPPINI ARTURO**

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

(X) 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 1.12.2015

**IL DIRIGENTE AREA SERVIZI AL TERRITORIO
(Dott.ssa Cinzia Giacometti)**



COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME
Città Metropolitana di Bologna

ALL. A)

Registro Contratti n. _____/2015

ACCORDO CON PRIVATI EX ART. 18 LEGGE REGIONALE 24.3.2000, N. 20

L'anno 2015 (duemilaquindici) il giorno _____(_____) del mese di dicembre, presso la Residenza Municipale di Castel San Pietro Terme, piazza XX Settembre n. 3;

tra i Signori:

- Giacometti Cinzia, nata a Bologna il 12 maggio 1957, quale Dirigente dell'Area Servizi al territorio e quindi in rappresentanza del Comune di Castel San Pietro Terme, Piazza XX Settembre 3, codice fiscale 00543170377, ivi domiciliata per la carica, che interviene per dare attuazione alla delibera della Giunta Comunale n. (200) in data (1.12.2015) dichiarata immediatamente eseguibile;
- Gherardi Carlo, nato a Bologna il 24 marzo 1955 (C.F. GHRCRL55C24A944P), nella sua veste di:
 - a) 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., proprietaria dei seguenti terreni/fabbricati:
 - terreni facenti parte del podere (Marzoline), individuati con la lettera G) nell'unita planimetria, distinti in Catasto come segue:
Foglio catastale 101 Particella/e catasto terreni 1 - 217 – 219 / catasto fabbricati 1;
 - terreni podere (Rio Rosso) in Via Cà Venturoli n. 1948, individuata con la lettera B) nell'unita planimetria, distinti in Catasto come segue:
Foglio catastale 87 Particella/e catasto terreni 622 / catasto fabbricati 622;

b) 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 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:

- podere (Fiorine – Villa Amagioia) in Via Cà Venturoli n. 1715/A, terreni e fabbricati (individuati nell’unità planimetria con la lettera A), classificati in Catasto come segue:

Foglio catastale 87 Particella/e catasto terreni 646 – 647 – 648 – 653;

Foglio catastale 88 Particella/e catasto terreni 129 – 131 – 132 – 134 – 303 – 304 – 307 – 311 – 313 – 316 – 317 – 319 - 320 / catasto fabbricati 91;

- podere (Colombara) in Via Cà Masino n.1011, terreni e fabbricati (individuati nell’unità planimetria con la lettera C) classificati in Catasto come segue:

Foglio catastale 101 Particella/e catasto terreni 74 / catasto fabbricati 74 sub. 1 - 2 – 3;

- podere (Colombara) in Via Cà Masino appezzamenti di terreno agricolo (individuati nell’unità planimetria con perimetro con la lettera C), classificati in Catasto come segue:

Foglio catastale 101 Particella/e catasto terreni 22 – 75 – 76 – 77 – 78 – 103 – 104 – 105 – 197 – 198 – 199;

Foglio catastale 103 Particella/e catasto terreni 1;

- podere (La Cappella) in Via Cà Masino n. 2325, terreni e fabbricati (individuati nell’unità planimetria con la lettera D), classificati in Catasto come segue:

Foglio catastale 104 Particella/e catasto terreni 67 – B -118 – 232 – 234 - 236 /catasto fabbricati 67 sub. 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – B;

- podere (Tamburina) in Via Cà Masino n. 2320, terreni e fabbricati (individuati nell’unità planimetria con la lettera E), classificati in Catasto come segue:

Foglio catastale 118 Particella/e catasto terreni 114 / catasto fabbricati 114 sub. 1 - 2 – 3 – 4;

c) Legale rappresentante della “**SOCIETÀ AGRICOLA VARIGNANA S.R.L.**” con sede legale in Castel San Pietro Terme – Via Cà Masino n. 611/A (C.F. e Partita IVA n. 03474081209), 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 e fabbricati in frazione Varignana:

- podere (Tamburina) -Via Cà Masino, terreni (individuati nell'unità planimetria con la lettera E) distinti in Catasto come segue:

Foglio catastale 104 Particella/e catasto terreni 149 – 160 A – 160 B – 160 C – 160 D – 161 AA – 161 AB – 161 AC – 161 AD – 162 – 166 – 167 – 168 – 169 – 170;

Foglio catastale 118 Particella/e catasto terreni 3 – 6 AA – 6 AB;

-podere (Rio Rosso) in Via Cà Venturoli, appezzamenti di terreno agricolo (individuati nell'unità planimetria con la lettera B), classificati in Catasto come segue:

Foglio catastale 77 Particella/e catasto terreni 187 – 188A – 188B – 206;

Foglio catastale 87 Particella/e catasto terreni 81 – 83 – 152 – 153 – 154 – 156 – 159 – 517 – 520 – 521;

- podere (La Cappella) in Via Cà Masino, appezzamenti di terreno agricolo (individuati nell'unità planimetria con la lettera D), classificati in Catasto come segue:

Foglio catastale 104 Particella/e catasto terreni 115 – 116 – 117 – 120 – 146 – 147 – 148 - 235 – 320 – 322 – 325 – 56 – 90 – 260 – 262 – 264 – 266 – 268 – 270 – 274 – 319 – 321 – 323;

d) rappresentante del Signor CUPPINI Arturo, nato a Bologna il 16 luglio 1936, residente _____ in via _____ n. __, C.F. CPPRTR36L16A944I, in forza di procura speciale rep. _____, autenticata nelle firme dal Dott. _____, Notaio in _____, che in originale trovasi allegata al presente atto, proprietario dei seguenti terreni/fabbricati (individuati con nell'unità planimetria con la lettera F) in località Varignana, podere (Cavalleggeri) in Via Cà Masino n. 3079 :

Foglio catastale 101 Particella/e catasto terreni 106 – 107 – 122 – 123 – 124;

Foglio catastale 104 Particella/e catasto terreni 51 – 54 – 55 - 57 – 58 – 59;

Premesso che:

- a norma dell'art. 18 della legge regionale 24.3.2000, n. 20 e ss.mm.ii e dell'art. 11 della Legge n. 241/1990 e ss.mm., il Sig. Gherardi Carlo, nato a Bologna il 24/03/1955 (C.F. GHRCL55C24A944P), 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);
- 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);

- Legale rappresentante della “**SOCIETÀ AGRICOLA VARIGNANA S.R.L.**” con sede a Castel San Pietro Terme – Via Cà Masino n. 611/a (C.F. n° 03474081209);
- delegato dal **SIGNOR CUPPINI ARTURO**, nato a Bologna il 16/07/1936, C.F. CPPRTR36L16A944I, proprietario del podere (Cavalleggeri) in Via Cà Masino n. 3079; proprietari dei terreni agricoli e sovrastanti fabbricati, come sopra descritti;

in data 26/11/2015, protocollo n. 0027572, **ha proposto all’Amministrazione Comunale l’accoglimento, in sede di controdeduzione nel Piano Strutturale Comunale (PSC) e nel Regolamento Urbanistico Comunale (R.U.E.) adottati con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 01/08/2013, del contenuto delle due osservazioni presentate in data 01/12/2014, protocollo n. 0025043, e successiva integrazione in data 23/11/2015, protocollo n. 0027289, che si articolano nei seguenti punti:**

“A) prevedere nel R.U.E. un nuovo perimetro di ambito speciale in zona agricola AVP_2S, relativo all’area individuata in cartografia con perimetro di colore rosso riconducibile all’Art. 16.3.7 TOMO III del RUE, includendo i terreni e gli edifici esistenti nelle corti agricole delle proprietà intestate alle società “PALAZZO DI VARIGNANA SRL”, “CRIF S.P.A.”, “SOCIETÀ AGRICOLA VARIGNANA SRL” e SIG. CUPPINI ARTURO, attualmente inserite in Ambito “as” del P.R.G. /V.G. vigente, di seguito elencate:

1) Terreni/Edifici di proprietà della Società Palazzo di Varignana s.r.l. con sede in Bologna, Via della Zecca n. 2, Codice Fiscale e Partita IVA n. 02658521204:

-podere (Fiorine – Villa Amagioia) in Via Cà Venturoli n. 1715/A, terreni e fabbricati (individuati nell’unita planimetria con perimetro di colore rosso–lettera A) classificati in Catasto come segue:

Foglio catastale 87 Particella/e catasto terreni 646 – 647 – 648 – 653;

Foglio catastale 88 Particella/e catasto terreni 129 – 131 – 132 – 134 – 303 – 304 – 307 – 311 – 313 – 316 – 317 – 319 - 320 / catasto fabbricati 91;

- podere (Colombara) in Via Cà Masino n. 1011 (individuato nell’unita planimetria con perimetro di colore rosso–lettera C), terreno e fabbricati classificati in Catasto come segue:

Foglio catastale 101 Particella/e catasto terreni 74 / catasto fabbricati 74 sub. 1 - 2 – 3;

-podere (Colombara) in Via Cà Masino (individuato nell’unita planimetria con perimetro di colore rosso–lettera C), appezzamenti di terreno agricolo classificati in Catasto come segue:

Foglio catastale 101 Particella/e catasto terreni 22 – 75 – 76 – 77 – 78 – 103 – 104 – 105 – 197 – 198 – 199;

Foglio catastale 103 Particella/e catasto terreni 1;

- podere (La Cappella) in Via Cà Masino n. 2325 (individuato nell'unita planimetria con perimetro di colore rosso – lettera D), terreni e fabbricati classificati in Catasto come segue:

Foglio catastale 104 Particella/e catasto terreni 67 – B -118 – 232 – 234 - 236 /catasto fabbricati 67 sub. 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – B;

- podere (Tamburina) in Via Cà Masino n. 2320 (individuato nell'unita planimetria con perimetro di colore rosso–lettera E), terreni e fabbricati classificati in Catasto come segue:

Foglio catastale 118 Particella/e catasto terreni 114 / catasto fabbricati 114 sub. 1 - 2 – 3 – 4;

2) Terreni/Edifici di proprietà della SOCIETÀ AGRICOLA VARIGNANA S.R.L:

-podere (Rio Rosso) in Via Cà Venturoli (individuato nell'unita planimetria con perimetro di colore rosso–lettera B), appezzamenti di terreno agricolo classificati in Catasto come segue:

Foglio catastale 77 Particella/e catasto terreni 187 – 188A – 188B – 206;

Foglio catastale 87 Particella/e catasto terreni 81 – 83 – 152 – 153 – 154 – 156 – 159 – 517 – 520 – 521;

- podere (La Cappella) in Via Cà Masino (individuato nell'unita planimetria con perimetro di colore rosso – lettera D), appezzamenti di terreno agricolo classificati in Catasto come segue:

Foglio catastale 104 Particella/e catasto terreni 115 – 116 – 117 – 120 – 146 – 147 – 148 - 235 – 320 – 322 – 325 – 56 – 90 – 260 – 262 – 264 – 266 – 268 – 270 – 274 – 319 – 321 – 323;

-podere (Tamburina) (individuato nell'unita planimetria con perimetro di colore rosso - lettera E) in Località Varignana (Tamburina) -Via Cà Masino distinto in Catasto come segue:

Foglio catastale 104 Particella/e catasto terreni 149 – 160 A – 160 B – 160 C – 160 D – 161 AA – 161 AB – 161 AC – 161 AD – 162 – 166 – 167 – 168 – 169 – 170;

Foglio catastale 118 Particella/e catasto terreni 3 – 6 AA – 6 AB;

3) Terreni/Edifici di proprietà del Signor CUPPINI Arturo, C.F. CPPRTR36L16A944I:

- *podere Cavalleggeri (individuato nell'unita planimetria con perimetro di colore rosso - lettera F) terreni individuati in località Varignana podere (Cavalleggeri) in Via Cà Masino n. 3079, distinti in Catasto come segue:*

Foglio catastale 101 Particella/e catasto terreni 106 – 107 – 122 – 123 – 124;

Foglio catastale 104 Particella/e catasto terreni 51 – 54 – 55 - 57 – 58 – 59;

4) Terreni/Edifici di proprietà della CRIF S.P.A., con sede a Bologna in Via Mario Fantin n. 1 / 3 – Codice Fiscale e Partita IVA n. 02083271201:

- *terreni facenti parte del podere (Marzoline), individuati nell'unita planimetria con retino di colore viola - lettera G) distinti in Catasto come segue:*

Foglio catastale 101 Particella/e catasto terreni 1 - 217 – 219 / catasto fabbricati 1;

- *podere (Rio Rosso) in Via Cà Venturoli n. 1948 (individuato nell'unita planimetria con perimetro di colore rosso-lettera B), terreni distinti in Catasto come segue:*

Foglio catastale 8 Particella/e catasto terreni 622 / catasto fabbricati 622;

B) prevedere, nello stesso strumento, per le sole superfici utili ed accessorie esistenti degli edifici e relative corti all'interno del perimetro proposto - ad eccezione degli edifici e della corte agricola contraddistinta con lettera F - oltre agli usi attuali previsti dalla normativa della zona agricola, le seguenti destinazioni: convegnistiche, seminari, formative, salutistiche, sportive, ricettive alberghiere, per il soggiorno temporaneo, foresterie, ristorazione ecc., oltre alla previsione di uffici pertinenti alle attività previste;

C) confermare le potenzialità residenziali già previste nella normativa di P.R.G, incluso il diritto al mantenimento dell'uso esistente al (residenza ordinaria) per l'attuale superficie residenziale esistente consentita in zona agricola come già previsto dal R.U.E. adottato;

D) procedere da parte della Società Agricola Varignana srl - dopo aver individuato all'interno della nuova perimetrazione e in una delle corti agricole esistenti, il centro agricolo aziendale - ad eventuali nuove edificazioni di servizio agricolo, a supporto e strettamente a servizio dell'attività agricola, nel pieno rispetto delle normative vigenti;

E) prevedere nel R.U.E, per l'edificio "Le Marzoline" (di proprietà CRIF SPA, indicato in planimetria con la lettera G già ricompreso nell'ambito speciale N7) di aggiungere all'uso terziario attualmente previsto, gli ulteriori usi previsti per gli altri edifici dello stesso ambito;

F) realizzare, ai fini della sicurezza, anche in considerazione dell'eventuale presenza di colture pregiate, oltre alle coltivazioni agricole esistenti, idonee recinzioni di protezione, nel rispetto della normativa vigente e di quanto verrà stabilito in convenzione con l'Amministrazione Comunale;

G) prevedere che le vasche di laminazione in previsione e i bacini di accumulo di acqua meteorica, in corso di realizzazione nel terreno di cui alla lettera A all'interno della nuova perimetrazione, siano utilizzati oltre che per fini irrigui funzionali all'attività agricola, anche per fini paesaggistici, di laminazione e per l'irrigazione dei terreni dell'ambito speciale N7, utilizzati da Crif S.p.a. e da Palazzo di Varignana S.r.l. per attività extra-agricole;

H) all'interno della nuova perimetrazione si chiede inoltre di poter realizzare un collegamento tra tutti gli edifici, anche con sottopassi ed attraversamenti in superficie sui corsi d'acqua esistenti, integrati nel paesaggio agricolo circostante e nel pieno rispetto delle normative vigenti".

Considerato che:

- il progetto comporterà una riqualificazione dell'intera area perimetrata in cartografia e che con l'introduzione delle destinazioni d'uso richieste, connesse all'ampliamento dell'attività della società Palazzo di Varignana S.r.l., si otterrà il riutilizzo, il recupero e la valorizzazione delle corti agricole esistenti collegate tra loro funzionalmente, in un contesto in cui l'assetto rurale del paesaggio verrà preservato e valorizzato, mantenendo la destinazione agricola dei terreni, introducendo nuove coltivazioni di pregio e creando nuove sinergie tra il settore agricolo e quello ricettivo-alberghiero;

- gli interventi di recupero sopra descritti saranno attuati secondo un Piano di Utilizzazione complessivo e dettagliato da allegare alla Convenzione per l'attuazione dell'intervento, che includerà anche le sistemazioni esterne con relative specifiche prescrizioni.

Tale progetto unitario dovrà sintetizzare tutti gli elementi soprariportati e rappresentare le linee di progetto complessivo del sistema delle aree in questione, con particolare riferimento agli aspetti paesaggistici ed ambientali.

In dipendenza della necessità di controllare da parte del Comune le esigenze di urbanizzazione, il Piano di Utilizzazione complessivo sarà inoltre riferimento per il rilascio di un Permesso di

Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del DPR N° 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

le Società Palazzo di Varignana srl e Crif spa, per contro, si impegnano per un importo massimo complessivo di Euro 2.000.000,00 (duemilioni), omnicomprensivo delle somme dovute a qualsiasi titolo, inclusi il contributo di costruzione e le eventuali monetizzazioni, e per il quale si presterà adeguata garanzia fideiussoria che sarà ridotta a fronte dei pagamenti effettuati, dando atto che l'efficacia del suddetto impegno è subordinata al verificarsi delle seguenti condizioni entro il termine del 30.06.2016: (i) approvazione della variazione dello strumento di piano comunale (PSC/RUE adottato), in conformità alle richieste sopra esplicitate contenute nelle sopra citate osservazioni al RUE e PSC e (ii) stipula della convenzione urbanistica da sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale che recepisca quanto previsto nella proposta.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 200 in data 1 dicembre 2015, dichiarata immediatamente eseguibile, il Comune di Castel San Pietro Terme ha ritenuto la proposta suddetta meritevole di accoglimento, considerato in particolare l'interesse pubblico all'operazione di perequazione urbanistica, consistente nel versamento dell'ammontare differenziale fra l'importo di Euro 2.000.000,00 (duemilioni) e quanto dovuto a titolo di contributo di costruzione e monetizzazioni. Nello specifico la somma sarà destinata:

- alla realizzazione di dotazioni pubbliche o infrastrutture a servizio del centro di Varignana al fine di evidenziarne il valore storico architettonico ed urbanistico e la fruibilità civile e sociale, fino ad un importo massimo di Euro 500.000,00 (cinquecentomila), attraverso la realizzazione diretta delle opere o in alternativa corrisposti direttamente all'Amministrazione Comunale. I tempi, le condizioni e le modalità saranno determinati all'atto della convenzione urbanistica, così come gli eventuali conguagli nel caso gli interventi vengano realizzati direttamente da parte del privato;

- al concorso alla realizzazione su area di proprietà comunale, in frazione Osteria Grande, degli edifici del nuovo Polo Scolastico o di suo stralcio funzionale, così come riportato nel P.R.G. vigente e nel R.U.E./PSC di prossima approvazione, attraverso la corresponsione del relativo importo direttamente all'Amministrazione Comunale.

I tempi, le condizioni e le modalità di pagamento saranno determinati all'atto di sottoscrizione della convenzione urbanistica. Il conguaglio dell'importo, sia in relazione all'eventuale modalità di realizzazione delle opere sia a sottrazione dallo stesso delle cifre dovute per norma di legge, sarà determinato in convenzione.

Il contributo disposto a titolo perequativo e le monetizzazioni saranno versati comunque entro e non oltre il 31/12/2018, fatta salva la tempistica più in dettaglio definita nella convenzione attuativa.

Inoltre, sempre a titolo perequativo ed oltre all'importo citato di Euro 2.000.000,00 (duemilioni), i sottoscrittori si impegnano a fornire, al Comune di Castel San Pietro Terme, strumentazione hardware, software e di formazione tecnico-informatica per un importo complessivo massimo di Euro 46.000,00 (IVA inclusa), sulla base di specifiche fornite dall'Amministrazione Comunale stessa.

Tale strumentazione sarà fornita all'Amministrazione Comunale mediante invio dell'ordine di acquisto entro 20 giorni dalla data di approvazione in Consiglio Comunale della delibera di approvazione delle controdeduzioni alle riserve e alle osservazioni dei privati del PSC e RUE adottati e comunque prima della sottoscrizione della convenzione urbanistica.

Tutto ciò premesso, si conviene quanto segue:

Art. 1 Premesse

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente accordo, anche se non espressamente richiamati.

Art. 2 Finalità dell'atto

Le parti intendono con il presente atto stipulare un **Accordo con privati** come definito dall'art. 18 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20, alla cui disciplina fanno riferimento.

Art. 3 Adempimenti del Comune

La Giunta Comunale proporrà al Consiglio Comunale l'esito dell'esame delle osservazioni citate in premessa, riportate nel presente Accordo con le necessarie modifiche cartografiche e normative del R.U.E. e del P.S.C. che si articolano nei seguenti punti:

A) prevedere nel R.U.E. un nuovo perimetro di ambito speciale in zona agricola AVP_2S, relativo all'area individuata in cartografia con perimetro di colore rosso riconducibile all'Art. 16.3.7 _TOMO III del RUE, includendo i terreni e gli edifici esistenti nelle corti agricole delle proprietà intestate alle società "PALAZZO DI VARIGNANA SRL", "CRIF S.P.A.", "SOCIETA' AGRICOLA VARIGNANA SRL" e SIG. CUPPINI ARTURO, attualmente inserite in Ambito "as" del P.R.G. /V.G. vigente, di seguito elencate:

1) Terreni/Edifici di proprietà della Società Palazzo di Varignana s.r.l. con sede in Bologna, Via della Zecca n. 2, Codice Fiscale e Partita IVA n. 02658521204:

-podere (Fiorine – Villa Amagioia) in Via Cà Venturoli n. 1715/A, terreni e fabbricati (individuati nell'unita planimetria con perimetro di colore rosso–lettera A) classificati in Catasto come segue:

Foglio catastale 87 Particella/e catasto terreni 646 – 647 – 648 – 653;

Foglio catastale 88 Particella/e catasto terreni 129 – 131 – 132 – 134 – 303 – 304 – 307 – 311 – 313 – 316 – 317 – 319 - 320 / catasto fabbricati 91;

- podere (Colombara) in Via Cà Masino n. 1011 (individuato nell'unita planimetria con perimetro di colore rosso–lettera C), terreno e fabbricati classificati in Catasto come segue:

Foglio catastale 101 Particella/e catasto terreni 74 / catasto fabbricati 74 sub. 1 - 2 – 3;

-podere (Colombara) in Via Cà Masino (individuato nell'unita planimetria con perimetro di colore rosso–lettera C), appezzamenti di terreno agricolo classificati in Catasto come segue:

Foglio catastale 101 Particella/e catasto terreni 22 – 75 – 76 – 77 – 78 – 103 – 104 – 105 – 197 – 198 – 199;

Foglio catastale 103 Particella/e catasto terreni 1;

- podere (La Cappella) in Via Cà Masino n. 2325 (individuato nell'unita planimetria con perimetro di colore rosso – lettera D) terreni e fabbricati classificati in Catasto come segue:

Foglio catastale 104 Particella/e catasto terreni 67 – B -118 – 232 – 234 - 236 /catasto fabbricati 67 sub. 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – B;

- podere (Tamburina) in Via Cà Masino n. 2320 (individuato nell'unita planimetria con perimetro di colore rosso–lettera E) – terreni e fabbricati classificati in Catasto come segue:

Foglio catastale 118 Particella/e catasto terreni 114 / catasto fabbricati 114 sub. 1 - 2 – 3 – 4;

2) Terreni/Edifici di proprietà della SOCIETÀ AGRICOLA VARIGNANA S.R.L. :

-podere (Rio Rosso) in Via Cà Venturoli (individuato nell'unita planimetria con perimetro di colore rosso–lettera B), appezzamenti di terreno agricolo classificati in Catasto come segue:

Foglio catastale 77 Particella/e catasto terreni 187 – 188A – 188B – 206;

Foglio catastale 87 Particella/e catasto terreni 81 – 83 – 152 – 153 – 154 – 156 – 159 – 517 – 520 – 521;

- podere (La Cappella) in Via Cà Masino (individuato nell'unità planimetria con perimetro di colore rosso - lettera D), appezzamenti di terreno agricolo classificati in Catasto come segue:

Foglio catastale 104 Particella/e catasto terreni 115 - 116 - 117 - 120 - 146 - 147 - 148 - 235 - 320 - 322 - 325 - 56 - 90 - 260 - 262 - 264 - 266 - 268 - 270 - 274 - 319 - 321 - 323;

-podere (Tamburina) (individuato nell'unità planimetria con perimetro di colore rosso - lettera E) in Località Varignana (Tamburina) -Via Cà Masino, distinti in Catasto come segue:

Foglio catastale 104 Particella/e catasto terreni 149 - 160 A - 160 B - 160 C - 160 D - 161 AA - 161 AB - 161 AC - 161 AD - 162 - 166 - 167 - 168 - 169 - 170;

Foglio catastale 118 Particella/e catasto terreni 3 - 6 AA - 6 AB:

3) Terreni/Edifici di proprietà del Signor CUPPINI Arturo, C.F. CPPRTR36L16A944I:

- podere Cavalleggeri (individuato nell'unità planimetria con perimetro di colore rosso - lettera F) terreni individuati in località Varignana podere (Cavalleggeri) in Via Cà Masino n. 3079, distinti in Catasto come segue:

Foglio catastale 101 Particella/e catasto terreni 106 - 107 - 122 - 123 - 124;

Foglio catastale 104 Particella/e catasto terreni 51 - 54 - 55 - 57 - 58 - 59;

4) Terreni/Edifici di proprietà della CRIF S.P.A., con sede a Bologna in Via Mario Fantin n. 1/3 - Codice Fiscale e Partita IVA n. 02083271201:

- terreni facenti parte del podere (Marzoline), individuati nell'unità planimetria con retino di colore viola - lettera G) distinti in Catasto come segue:

Foglio catastale 101 Particella/e catasto terreni 1 - 217 - 219 / catasto fabbricati 1;

- podere (Rio Rosso) in Via Cà Venturoli n. 1948 (individuato nell'unità planimetria con perimetro di colore rosso-lettera B), terreni distinti in Catasto come segue:

Foglio catastale 87 Particella/e catasto terreni 622 / catasto fabbricati 622;

B) prevedere, nello stesso strumento, per le sole superfici utili ed accessorie esistenti degli edifici e relative corti all'interno del perimetro proposto - ad eccezione degli edifici e della corte agricola contraddistinta con lettera F - oltre agli usi attuali previsti dalla normativa della zona agricola, le seguenti destinazioni: convegnistiche, seminariali, formative, salutistiche, sportive, ricettive alberghiere, per il soggiorno temporaneo, foresterie, ristorazione ecc., oltre alla previsione di uffici pertinenziali alle attività previste;

C) confermare le potenzialità residenziali già previste nella normativa di P.R.G, incluso il diritto al mantenimento dell'uso esistente al (residenza ordinaria) per l'attuale superficie residenziale esistente consentita in zona agricola come già previsto dal R.U.E. adottato;

D) possibilità di procedere da parte della Società Agricola Varignana srl - dopo aver individuato all'interno della nuova perimetrazione e in una delle corti agricole esistenti, il centro agricolo aziendale di cui essa potrà disporre anche per mezzo di contratto di affitto di immobile o porzione di esso- ad eventuali nuove edificazioni di servizio agricolo, a supporto e strettamente a servizio dell'attività agricola, nel pieno rispetto delle normative vigenti;

E) prevedere nel R.U.E., per l'edificio "Le Marzoline" (di proprietà CRIF SPA, indicato in planimetria con la lettera G già ricompreso nell'ambito speciale N7), di aggiungere all'uso terziario attualmente previsto gli ulteriori usi previsti per gli altri edifici dello stesso ambito;

F) possibilità di realizzare, ai fini della sicurezza, anche in considerazione dell'eventuale presenza di colture pregiate, oltre alle coltivazioni agricole esistenti, idonee recinzioni di protezione, nel rispetto della normativa vigente e di quanto verrà stabilito in convenzione con l'Amministrazione Comunale;

G) prevedere che le vasche di laminazione in previsione e i bacini di accumulo di acqua meteorica, in corso di realizzazione nel terreno di cui alla lettera A all'interno della nuova perimetrazione, siano utilizzati oltre che per fini irrigui funzionali all'attività agricola, anche per fini paesaggistici, di laminazione e per l'irrigazione dei terreni dell'ambito speciale N7, utilizzati da Crif S.p.a. e da Palazzo di Varignana S.r.l. per attività extra-agricole;

H) all'interno della nuova perimetrazione possibilità di realizzare un collegamento tra tutti gli edifici, anche con sottopassi ed attraversamenti in superficie sui corsi d'acqua esistenti, integrati nel paesaggio agricolo circostante e nel pieno rispetto delle normative vigenti.

Art. 4 Impegni e prestazioni del privato

Con l'accettazione della proposta e il recepimento a seguito dell'approvazione della variazione dello strumento di piano comunale (PSC/RUE adottato), in conformità alle richieste sopra esplicitate, le Società Palazzo di Varignana srl e Crif spa si impegnano, nel rispetto delle procedure e delle normative di carattere generale o inerenti la disciplina finanziaria, tributaria etc, previste

dall'ordinamento legislativo vigente, a corrispondere una perequazione urbanistica, riferita alla trasformazione degli edifici ricompresi nel perimetro proposto, articolata nei seguenti punti e che sarà comunque dettagliata nella Convenzione per l'attuazione dell'intervento in tale ambito, da sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale, per un importo massimo complessivo di Euro 2.000.000,00 (duemilioni), onnicomprensivo delle somme dovute a qualsiasi titolo, inclusi il contributo di costruzione e le eventuali monetizzazioni, e per il quale si presterà adeguata garanzia fideiussoria, che sarà ridotta a fronte dei pagamenti effettuati.

A titolo specificamente perequativo:

a) sarà corrisposto l'ammontare differenziale fra l'importo di Euro 2.000.000,00 (duemilioni) e quanto dovuto a titolo di contributo di costruzione e monetizzazioni. Nello specifico la somma sarà destinata:

- alla realizzazione di dotazioni pubbliche o infrastrutture a servizio del centro di Varignana al fine di evidenziarne il valore storico architettonico ed urbanistico e la fruibilità civile e sociale, fino ad un importo massimo di Euro 500.000,00 (cinquecentomila), attraverso la realizzazione diretta delle opere o in alternativa corrisposti direttamente all'Amministrazione Comunale. I tempi, le condizioni e le modalità saranno determinati all'atto della convenzione urbanistica, così come gli eventuali conguagli nel caso gli interventi vengano realizzati direttamente da parte del privato;

- al concorso alla realizzazione su area di proprietà comunale, in frazione Osteria Grande, degli edifici del nuovo Polo Scolastico o di suo stralcio funzionale, così come riportato nel P.R.G. vigente e nel R.U.E./PSC di prossima approvazione, attraverso la corresponsione del relativo importo direttamente all'Amministrazione Comunale.

I tempi, le condizioni e le modalità di pagamento saranno determinati all'atto di sottoscrizione della convenzione urbanistica. Il conguaglio dell'importo, sia in relazione all'eventuale modalità di realizzazione delle opere sia a sottrazione dallo stesso delle cifre dovute per norma di legge, sarà determinato in convenzione.

Il contributo disposto a titolo perequativo e le monetizzazioni saranno versati comunque entro e non oltre il 31/12/2018 fatta salva la tempistica più in dettaglio definita nella convenzione attuativa;

b) inoltre, sempre a titolo perequativo ed oltre all'importo citato di Euro 2.000.000,00 (duemilioni) i sottoscrittori si impegnano a fornire, al Comune di Castel San Pietro Terme, strumentazione hardware, software e di formazione tecnico-informatica per un importo complessivo massimo di Euro 46.000,00 (quarantaseimila) I.V.A. inclusa, sulla base di specifiche fornite dall'Amministrazione Comunale stessa.

Tale strumentazione sarà fornita all'Amministrazione Comunale mediante invio dell'ordine di acquisto entro 20 giorni dalla data di approvazione in Consiglio Comunale della delibera di approvazione delle controdeduzioni alle riserve e alle osservazioni dei privati del PSC e RUE adottati e comunque prima della sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa.

Art. 5 Modalità di intervento

Gli interventi di recupero sopra descritti saranno attuati tramite Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del DPR N° 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", secondo un Piano di Utilizzazione complessivo e dettagliato da allegare alla Convenzione Urbanistica attuativa, che includerà anche le sistemazioni esterne con relative specifiche prescrizioni e l'inquadramento complessivo degli interventi e delle previsioni di assetto infrastrutturale dal punto di vista paesaggistico ed ambientale.

La convenzione urbanistica attuativa disciplinerà inoltre i tempi, le condizioni e le modalità di versamento delle somme così come gli eventuali conguagli nel caso che le opere pubbliche previste venissero realizzate direttamente da parte del privato.

Art. 6 Condizioni risolutive e sospensiva

Le parti convengono espressamente che il presente accordo si intenderà risolto laddove non venga approvata dal Consiglio Comunale la modifica al R.U.E. proposta in sede di controdeduzione riportante i contenuti del presente Accordo, entro il 30 giugno 2016.

Il presente Accordo sarà condizionato sospensivamente sino al conseguimento dell'intesa con la Città Metropolitana di Bologna che permetterà la definitiva approvazione del P.S.C./R.U.E.

Resta inteso che qualora non si dovesse raggiungere l'integrale Accordo tra Crif s.p.a. e Palazzo di Varignana s.r.l. e l'Amministrazione Comunale su tutti gli elementi oggetto di convenzione urbanistica e del piano di utilizzazione entro il termine del 30/06/2016, **o di successivo termine concordato con l'Amministrazione Comunale**, ogni obbligo qui contenuto perderà efficacia ad esclusione di quanto previsto all'articolo 4 lettera b).

Art. 7 Spese

Tutte le spese relative alla redazione, formazione, stipulazione ed esecuzione del presente accordo, nessuna esclusa, sono a carico dei soggetti attuatori. La presente scrittura è esente da registrazione ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera a) della Tabella allegata al D.P.R. 131/1986.

Allegati

1. Planimetria Catastale con individuazione del perimetro di ambito speciale AVP_2S
2. Planimetria di P.S.C. con evidenziato il perimetro di ambito speciale AVP_2S
3. Planimetria di R.U.E. con evidenziato il perimetro di ambito speciale AVP_2S
4. Procura speciale

Letto, approvato e sottoscritto.

PER IL COMUNE

Il Dirigente dell' Area Servizi per il Territorio e la Collettività

(Dott.ssa Cinzia Giacometti)

La proprietà CRIF SPA

Il Presidente

(Dott. Carlo Gherardi)

La proprietà Palazzo di Varignana srl

Il Presidente

(Dott. Carlo Gherardi)

La proprietà Società Agricola Varignana srl

Il legale rappresentante

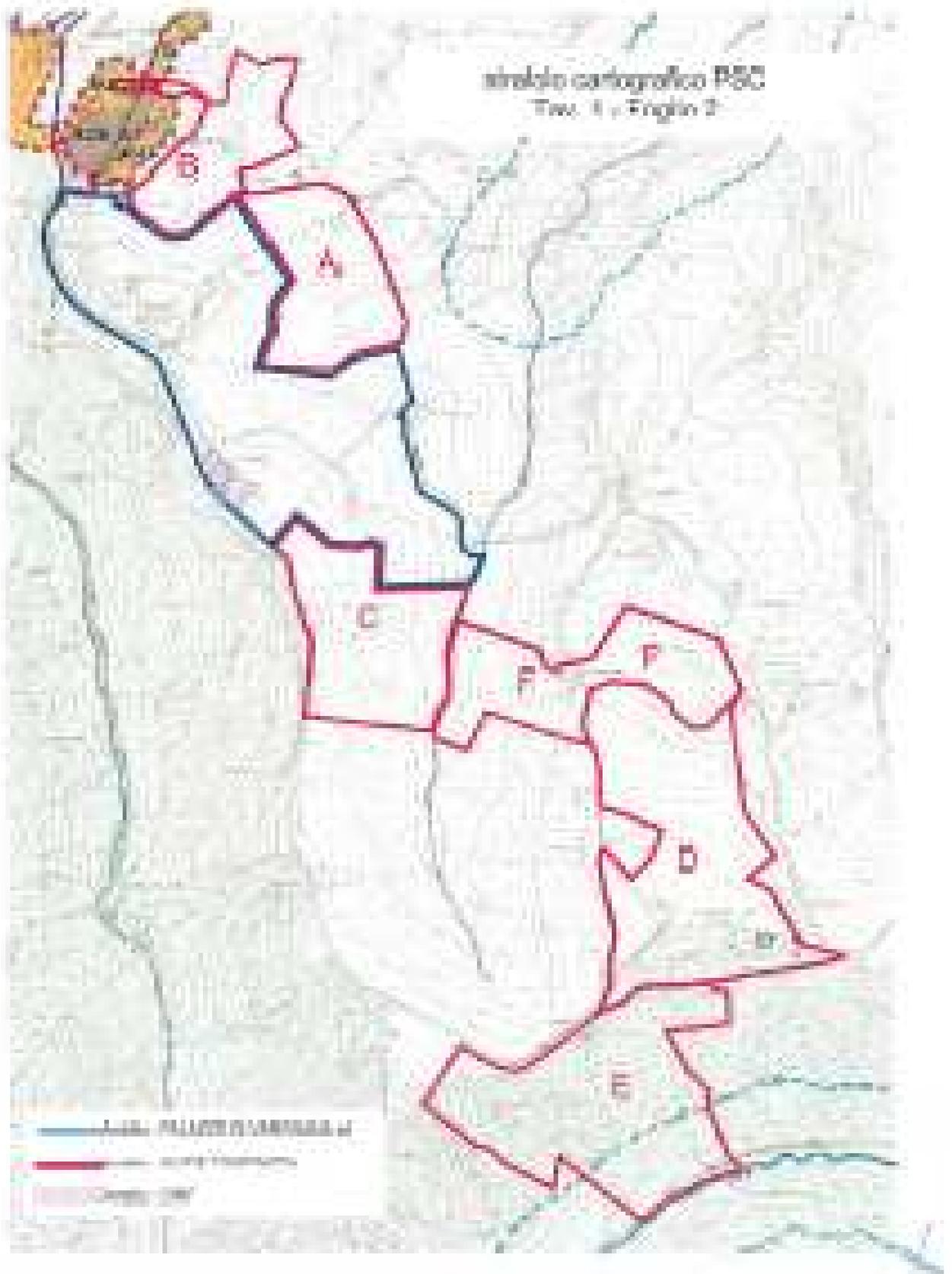
(Dott. Carlo Gherardi)

Per la proprietà Cuppini Arturo

Il procuratore

(Dott. Carlo Gherardi)

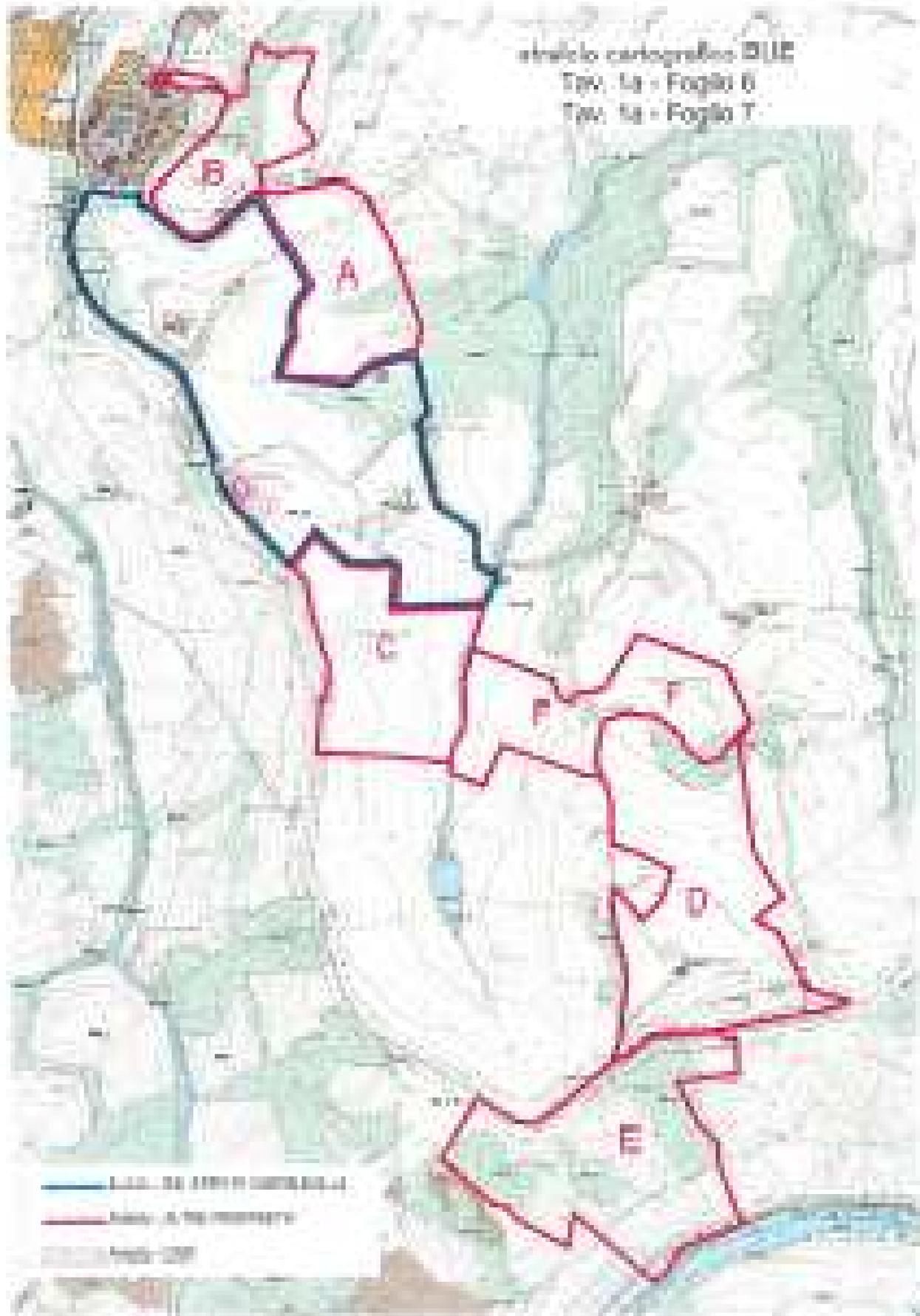
aviso cartografico PSC
Tav. 1 - Foglio 2

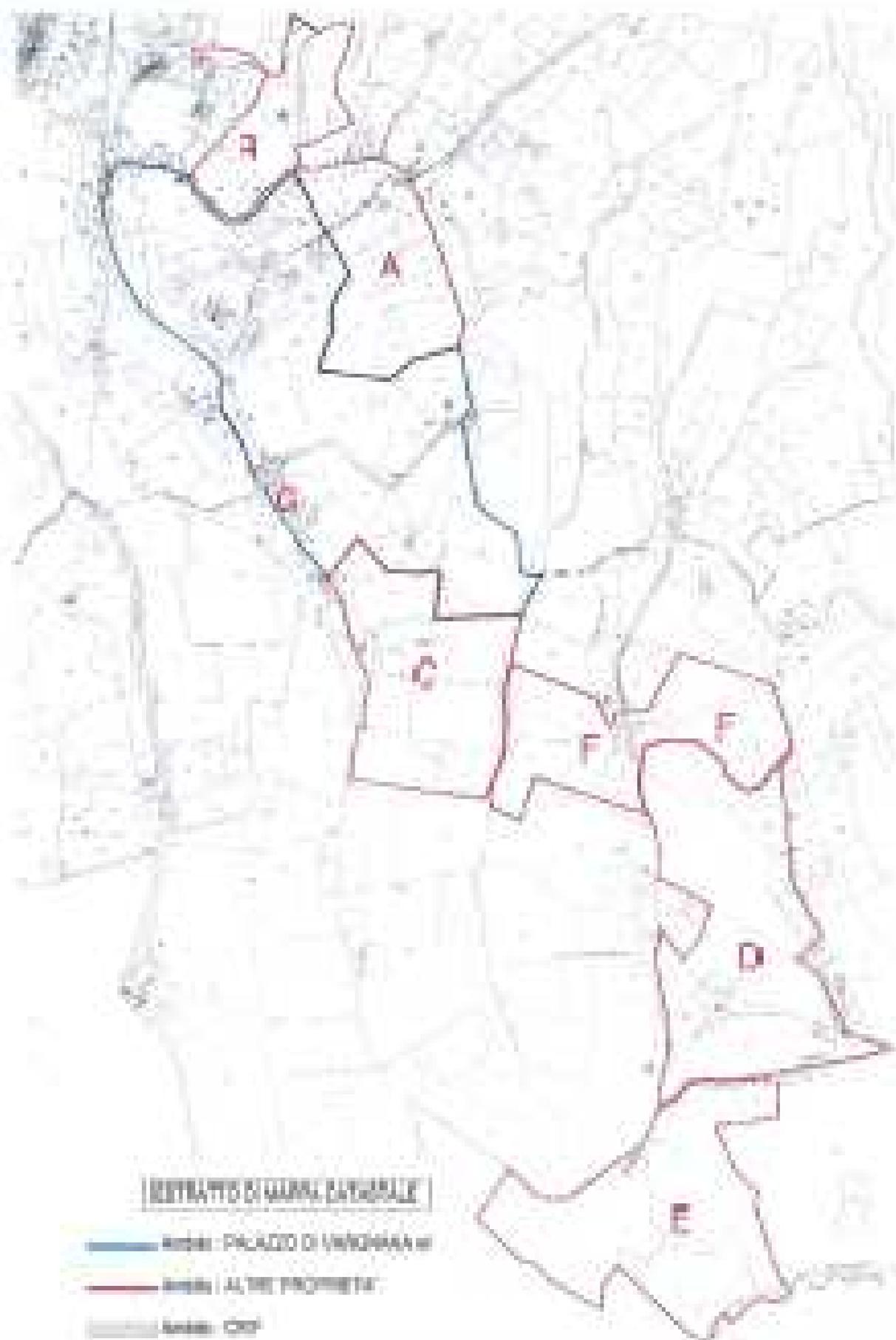


stralcio cartografico IUE

Tav. 1a - Foglio 6

Tav. 1a - Foglio 7





MUNICIPALITÀ DI GIAROLA FERRARESE

- Aree: PALAZZO DI VIGNONIA s.r.l.
- Aree | ALTRI PROPRIETARI
- Aree: CDP

COPIA

Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente

F.to Fausto Tinti

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 03/12/2015

La presente copia è conforme all'originale.

Lì, 03/12/2015

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
