

	COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME	Registrato all'Ufficio Entrate
	di	
	<i>Provincia di Bologna</i>	Imola il _____ n.

	Rep. n. _____/14	serie _____ esatti €
		F.to _____
	CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME,	
	LA SOCIETA' CRIF S.P.A. E LA SOCIETA' PALAZZO DI VARIGNANA S.R.L.	
	PER L'AMPLIAMENTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	
	"VILLA BENTIVOGLIO" E "PODERE MARZOLINE" IN FRAZIONE VARIGNANA.	
	INTEGRAZIONE E PARZIALE MODIFICAZIONE	
	REPUBBLICA ITALIANA	
	L'anno _____ addì ____ (____) del mese di _____ in Castel San Pietro Terme	
	(BO), piazza XX Settembre n. 3, in una sala della Residenza Municipale in Piazza	
	XX Settembre n. 4 davanti a me _____ sono comparsi i	
	Signori:	
	- _____, Dirigente dell'"Area Servizi al Territorio " per dare esecuzione	
	alla delibera del Consiglio Comunale n. ___in data _____, dichiarata	
	immediatamente eseguibile, conservata agli atti;	
	- Gherardi Carlo nato a Bologna il 24/03/1955 (C.F. n. GHRCRL55C24A944P)	
	nella sua veste di:	
	• Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della	
	"CRIF S.P.A." con sede a Bologna – Via Mario Fantin n. 1/3 (C.F. e Partita	
	1	

	IVA n. 02083271201), autorizzato in forza dei poteri allo stesso attribuiti quali	
	risultanti dalla visura della C.C.I.A.A., in qualità di proprietaria	
	• Presidente del consiglio di Amministrazione e legale rappresentante di	
	PALAZZO DI VARIGNANA S.R.L. con sede in Bologna, Via della Zecca n.	
	2 Codice Fiscale e Partita IVA n. 02658521204	
	PREMESSO CHE:	
	con atto da me Notaio Rossi ricevuto in data 3 giugno 2014 , rep. 71694 , registrato	
	a Bologna il 12.06.2014 al n. 9305 , è stata stipulata Convenzione urbanistica tra la	
	Società Palazzo di Varignana srl con sede a Bologna in Via Della Zecca n. 2 , la	
	Società CRIF S.P.A. con sede a Bologna – Via Mario Fantin n. 1/3 (C.F. e Partita	
	IVA n. 02083271201), e il Comune di Castel San Pietro Terme (BO);	
	- Il Comune di Castel San Pietro Terme è dotato di un Piano Strutturale Comunale	
	(PSC) e Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), elaborati in forma associata con	
	i Comuni del Nuovo Circondario Imolese, approvati con Deliberazione Consigliere	
	n.°59 del 13/05/2016.	
	- il Comune di Castel San Pietro Terme, con deliberazione di Consiglio	
	Comunale n. 113 data 30.10.2018, ha recepito, ai sensi e per gli effetti dell’art. 18	
	della Legge Regionale n. 20 del 24 marzo 2000, la proposta di accordo della “CRIF	
	S.P.A.” con sede a Bologna – Via Mario Fantin n. 1/3 (C.F. e Partita IVA n.	
	02083271201), e della società “PALAZZO DI VARIGNANA S.R.L.” con sede	
	legale in Bologna – Via Della Zecca n. 2 (C.F. e Partita IVA n. 02658521204),	
	datata 24 ottobre 2018 che prevede, tra l’altro:	
	1) l’intervento di ampliamento del Campus della società Crif, con un’ulteriore	
	superficie di 5.000 mq di SU in ambito N7 a Varignana;	
	2	

	correlate quali palestra, refettorio, area museale, reception etc), produttivo, funzioni	
	convegnistiche, seminari, formative, ricettive, salutistiche, sportive, alberghiere	
	nelle varie tipologie previste dalla normativa vigente, per il soggiorno temporaneo,	
	foresterie, uffici pertinenti alle attività previste, ristorazione ecc., funzione	
	residenziale nella misura massima di 300 mq strettamente connessa alle funzioni	
	previste. Tale comparto, come sopra detto, è a stralcio del piano particolareggiato	
	di iniziativa pubblica vigente di cui alla Convenzione Urbanistica San Giovanni;	
	C. variante al R.U.E. vigente che stabilisca la redistribuzione migliorativa e più	
	efficace di capacità edificatorie esistenti così da consentire la realizzazione	
	dell'intervento di ampliamento del Campus della società Crif (comprensivo di una	
	palestra aziendale), con un'ulteriore superficie di 5.000 mq di SU in ambito N7 a	
	Varignana e del completamento della struttura di Palazzo di Varignana, sempre in	
	ambito N7 con un'ulteriore superficie di 866 mq di SU, secondo un progetto	
	architettonico completamente in linea con l'esistente e a minimo impatto	
	ambientale;	
	- il procedimento si è concluso con l'adozione della positiva determinazione	
	motivata di conclusione della conferenza di servizi, del 14 Novembre 2019	
	- Copia integrale della determinazione di conclusione della conferenza di servizi è	
	stata pubblicata sul sito web dell'amministrazione ed è stata depositata presso la	
	sede dell'amministrazione per la libera consultazione del pubblico, e sono stati	
	rispettati i principi di pubblicità e trasparenza ex art. 53 comma 9, così	
	producendosi gli effetti indicati dal comma 2 del suddetto articolo dalla data di	
	pubblicazione nell'albo pretorio dell'avviso, del 30 Settembre 2019, di	
	acquisizione di tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti,	
	nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione degli	

	interventi e approvazione del progetto, in variante, compresa la variante	
	cartografica e normativa al Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) nell'ambito	
	del procedimento ex art. 53;	
	- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ in data _____,	
	dichiarata immediatamente eseguibile, congiuntamente alla ratifica delle risultanze	
	della conferenza di servizi di approvazione del procedimento ex art. 53, è stato	
	approvato lo schema di convenzione	
	.	
	VISTE:	
	- La precedente convezione urbanistica non ancora completata e la necessità	
	di procedere con un'integrazione in parziale modificazione di quanto previsto nella	
	stessa;	
	- l'art. 31, c. 6 della L.r. 20/2000 e l'art. 35 della stessa Legge regionale	
	20/2000, per la parte ancora vigente ai sensi dell'art. 79 della L.r. 24/2017;	
	- il piano di utilizzazione aggiornato relativo all'ambito speciale N7 che	
	contiene il livello progettuale definitivo di ampliamento del Campus,	
	presentato nell'ambito del procedimento della conferenza dei servizi,	
	composto dagli elaborati di cui allegato A "piano di utilizzo";	
	- il progetto di ampliamento di Palazzo Varignana presentato nell'ambito del	
	procedimento della conferenza dei servizi, composto dagli elaborati del	
	Permesso di Costruire conservati agli atti e elencati nell'allegato B;	
	- il progetto di realizzazione della palestra, in cambio d'uso, presentato	
	nell'ambito del procedimento della conferenza dei servizi, composto dagli	
	elaborati della SCIA conservati agli atti e elencati nell'allegato C;	

Le premesse sono parte integrante della presente Convenzione integrativa e

parzialmente modificativa della precedente convenzione del 3 giugno 2014 , rep.

71694 , registrata a Bologna il 12.06.2014 al n. 9305

AVENTI CAUSA:

CRIF s.p.a. e Palazzo di Varignana s.r.l. (Soggetti attuatori) si obbligano

espressamente, per sè e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli

impegni in ordine alla attuazione dell'intervento di cui al progetto in premessa e

meglio precisato negli articoli di seguito elencati e accettati senza alcuna riserva.

ART. 1 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO CONVENZIONATO AMBITO

PALAZZO DI VARIGNANA

Nell'ambito di proprietà Palazzo di Varignana in parte già occupata da una struttura

esistente che comprende fabbricati con destinazione ricettivo-salutistica-

convegnistica, l'intervento in previsione completa e amplia tale complesso tramite

la realizzazione di alcune camere e spazi per servizi interni sempre con funzione

ricettivo-convegnistica e salutistica-sportiva con relativi servizi. Nello specifico

nell'Ambito "Villa Bentivoglio", è prevista la ristrutturazione edilizia e

l'ampliamento una tantum, anche non in aderenza agli edifici esistenti ma

funzionalmente collegati ai medesimi, e nuova costruzione per una superficie utile

netta massima di mq 10.266 (di cui mq. 9.400 oggetto della Convenzione del 3

giugno 2014 e mq 866 di cui alla presente integrazione/modificazione) comprensivi

delle superfici utili per nuova costruzione di depositi per attrezzature

convegnistiche e ristorative, privilegiando soluzioni interrato/seminterrate a basso

impatto paesaggistico-ambientale prevedendo per quote limitate di superficie utile

anche soluzioni architettoniche innovative e sperimentali, adeguatamente integrate

nel progetto complessivo.

	Sempre nell'ambito delle "Marzoline" è prevista la realizzazione di una palestra a	
	seguito di cambio d'uso, sempre nell'ambito dei 5000 mq di cui alla presente	
	integrazione/modificazione.	
	ART. 3 – ONERI	
	Quanto agli standard urbanistici, i Soggetti Attuatori hanno optato per la	
	monetizzazione.	
	Quanto alla quota parte del contributo straordinario quantificato come previsto	
	nell'art. 18 della LR 20/2000, saranno pertanto a carico del soggetto attuatore le	
	relative somme, computate come segue:	
	riconoscimento al Comune di CSPT della complessiva somma, per l'intervento	
	complessivamente inteso nel richiamato accordo e definito con la conclusione	
	positiva del procedimento ex art. 53 della LR 24/2017, pari a € 1.007.840,00 a	
	titolo di contributo straordinario (CS) ai sensi dell'art. 16 c. IV lett. d ter DPR	
	380/2001. Tale somma qui complessivamente indicata, è imputata come segue:	
	-al comparto oggetto della convezione di Osteria Grande nella misura di 508.000,00	
	Euro.	
	- Le restanti parti all'intervento oggetto della presente convenzione e	
	specificatamente pari a Euro 157.840 in capo a Palazzo di Varignana S.r.l. ed	
	Euro 342.000,00 in capo a Crif S.p.A. sono imputate agli interventi oggetto della	
	presente convenzione, e dovranno saldarsi come segue:	
	- in tre tranches di pari importo da versare in capo a Crif S.p.A. e Palazzo di	
	Varignana S.r.l. in relazione ai rispettivi interventi e suddetti importi:	
	(i) la prima al rilascio del primo permesso di costruire	
	(ii) la seconda dopo 12 mesi e	

	(iii) la terza dopo 24 mesi o al momento della presentazione della richiesta di	
	conformità edilizio urbanistica e agibilità.	
	Le garanzie fideiussorie relative alle quote di Euro 342.000,00 in capo a Crif S.p.A.	
	e di Euro 157.840 in capo a Palazzo di Varignana S.r.l. del CS vengono rilasciate	
	rispettivamente da ciascuna Società in sede di stipula del presente atto di	
	integrazione/modificazione.	
	ART. 4– CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E MODALITA' DI ESECUZIONE	
	In osservanza ai disposti della legge urbanistica vigente e della legge regionale n.	
	15/2013 e successive modifiche, nonché della Delibera di Giunta Regionale (DAL)	
	186/2018, recepita dal Comune di Castel San Pietro con delibera di Consiglio n	
	122 del 12/09/2019 , i soggetti attuatori si obbligano a corrispondere, al momento	
	del rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi, gli oneri di	
	urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione come	
	prescritto dalle vigenti disposizioni di legge in materia di interventi di	
	ristrutturazione edilizia e ampliamenti una tantum oltre all'onere della	
	monetizzazione degli standards urbanistici (verde pubblico e parcheggi pubblici) in	
	quanto non reperiti nell'ambito.	
	I progetti verranno definiti in dettaglio in sede di permesso di costruire in coerenza	
	con il RUE.	
	I lavori di costruzione degli immobili dovranno essere iniziati e terminati entro i	
	termini previsti dai Titoli Edilizi presentati o rilasciati. Tali termini possono essere	
	prorogati dall'Amministrazione Comunale su istanza motivata dal richiedente il	
	titolo edilizio nei termini previsti dalla vigente normativa edilizia (L.R. n. 15/2013).	
	L'edificazione dei fabbricati potrà essere attuata anche per stralci funzionali a	
	libera scelta dei soggetti attuatori.	

	Per qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente i progetti, che si rendessero	
	necessarie in fase di richiesta del permesso di costruire, le stesse dovranno essere	
	opportunamente approvate dall'Ufficio Tecnico Comunale nel rispetto della	
	vigente normativa edilizia e recepite negli elaborati del piano di utilizzazione.	
	Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto del PSC e del RUE, così	
	come variato	
	ART. 5 PRESCRIZIONI PER LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE	
	Vengono previste le seguenti prescrizioni finalizzate ad attuare azioni specifiche	
	che rendono l'intervento trascurabile quanto alla compatibilità ambientale	
	1) l'interventore si obbliga a individuare un'area a terra di circa 5000 mq nella	
	quale verrà impiantato un bosco permanente, intervento da qualificarsi	
	quale dotazione aggiuntiva ecosistemica, anche a mitigazione dei nuovi	
	volumi, e che verrà assoggettata a vincolo di inedificabilità, in relazione	
	alla quale il comune ha acquisito una puntuale relazione e analisi di valore	
	territoriale, attestante la reale compensazione ecosistemica, con specifico	
	riferimento al fattore carbon sink;	
	2) preso atto dell'assenza di una falda nell'area dell'ampliamento del Campus	
	Crif (come precisato nella relazione idrogeologica depositata agli atti), è	
	comunque posto in capo all'interventore l'obbligazione di eseguire	
	specifici monitoraggi, attraverso la realizzazione di 2-3 tubi piezometrici,	
	tipo Norton micro fessurato con filtro geotessile e ghiaietto, completato con	
	chiusino carrabile in ferro, spinti fino al "substrato" certo ed impermeabile	
	(indicativamente profondità maggiore/uguale 20/25mt), posti all'interno	
	dell'area dell'ampliamento non interessata dall'edificio, che verranno	
	monitorati con frequenza stagionale per almeno due anni dall'inizio dei	

	lavori. L'interventore dovrà inoltre depositare all'Amministrazione una	
	relazione annuale di aggiornamento e verifica. Gli strumenti di	
	monitoraggio realizzati (piezometri) saranno mantenuti disponibili ed	
	efficienti per eventuali successivi monitoraggi che l'Amministrazione	
	volesse effettuare in data successiva a quella sopra indicata.	
	3) La progettazione e realizzazione dell'ampliamento saranno soggetti a	
	protocolli di sostenibilità ambientale riconosciuti a livello internazionale	
	vedi es. Certificazione LEED (Leadership in Energy and Environmental	
	Design);	
	4) è posto in capo all'interventore l'obbligazione del recupero acque piovane	
	e di laminazione a servizio dell'ampliamento con la finalità di recuperare le	
	acque per scopi irrigui e per reimpiego delle stesse per ogni uso;	
	5) è posto in capo all'interventore l'obbligo di progettare le coperture con	
	puntuali mitigazioni con elementi naturali da convenire con l'ufficio	
	tecnico;	
	6) è posto in capo all'interventore l'obbligo di progettare i fabbricati	
	prevedendo un uso intensivo e strategico di fonti energetiche rinnovabili,	
	così da attestarsi almeno in classe energetica A;	
	7) è posto in capo all'interventore l'obbligo di prevedere l'uso di un	
	parcheggio scambiatore da collocarsi in area condivisa con	
	l'amministrazione, previa valutazione dell'amministrazione quanto agli	
	impatti e ai benefici sul traffico veicolare,	
	8) è posto in capo all'interventore l'obbligo di depositare una relazione	
	annuale che dia conto dell'evoluzione delle azioni dell'interventore stesso	
	sulla mobilità nell'ambito dell'obiettivo del 25% di personale che utilizza	

