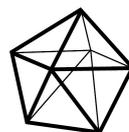




**PUG**

PIANO  
URBANISTICO  
GENERALE



NUOVO  
CIRCONDARIO  
IMOLESE

## strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale

---

# ACCORDI CON I PRIVATI AI SENSI DELL'ART. 61 L.R. 24/2017 – Castel San Pietro Terme

---

assunzione 21/11/2023

adozione ..../..

approvazione ..../..

in vigore dal ..../..

**TESTO ADOTTATO**

# S3A.CSP

---

Città Metropolitana di Bologna

BORGIO TOSSIGNANO ■ CASALFIUMANESE ■ CASTEL DEL RIO ■ CASTEL GUELFO DI BOLOGNA  
CASTEL SAN PIETRO TERME ■ DOZZA ■ FONTANELICE ■ IMOLA ■ MEDICINA ■ MORDANO

---

## PIANO URBANISTICO GENERALE DEL NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE

### Sindaci

Marco Panieri, Comune di Imola – Presidente Nuovo Circondario Imolese  
Beatrice Poli, Comune di Casalfiumanese – Vicepresidente del Nuovo Circondario Imolese  
Francesca Marchetti, Comune di Castel San Pietro Terme – Vicepresidente del Nuovo Circondario Imolese  
Mauro Ghini, Comune di Borgo Tossignano  
Alberto Baldazzi, Comune di Castel del Rio  
Claudio Franceschi, Castel Guelfo di Bologna  
Luca Albertazzi, Comune di Dozza  
Gabriele Meluzzi, Comune di Fontanelice  
Matteo Montanari, Comune di Medicina  
Nicola Tassinari, Comune di Mordano

### Coordinamento istituzionale

Michele Zanelli, Assessore all'Urbanistica del Comune di Imola

### Ufficio di Piano

Alessandro Bettio, Nuovo Circondario Imolese – Dirigente  
Beatrice Bonaccorso - Simonetta D'Amore, Nuovo Circondario Imolese – Garante della comunicazione e della partecipazione  
Laura Ricci, Nuovo Circondario Imolese – Responsabile  
Rachele Bria, Comune di Medicina  
Manuela Mega, Comune di Castel San Pietro Terme  
Daniela Mongardi, Nuovo Circondario Imolese  
Stefania Montanari, Comune di Dozza  
Martina Naldi, Nuovo Circondario Imolese  
Sara Pasquali, Nuovo Circondario Imolese  
Roberta Querzè, Comune di Imola  
Morena Rabiti, Comune di Castel Guelfo di Bologna  
Lucietta Villa, Comune di Imola

### Coordinamento scientifico e metodologico del Piano

Mauro Baioni (determinazione n. 210/2021)

### Tecnici comunali collaboratori

Sisto Astarita, Comune di Medicina – Dirigente  
Angelo Premi, Comune di Castel San Pietro Terme – Dirigente  
Susi Angelini, Comune di Imola  
Fulvio Bartoli, Comune di Imola  
Maurizio Bruzzi, Comune di Castel del Rio  
Alfonso Calderoni, Comune di Mordano  
Benedetta Caleffi, Comune di Mordano  
Annalisa Caprara, Comune di Imola  
Tiziano Consolini, Comune di Medicina

Federica Degli Esposti, Comune di Imola  
Giorgio Di Fiore, Comune di Imola  
Barbara Emiliani, Comune di Castel San Pietro Terme  
Silvano Fabrizio, Comune di Medicina  
Federica Ferri, Comune di Imola  
Rita Lugaresi, Comune di Castel San Pietro Terme  
Mirko Martignani, Comune di Fontanelice  
Stefania Mongardi, Comune di Castel San Pietro Terme  
Raffaele Picaro, Comune di Borgo Tossignano  
Simone Pisano, Comune di Imola  
Laura Pollacci, Comune di Casalfiumanese  
Valeria Roncarati, Comune di Castel San Pietro Terme  
Silvia Suzzi, Comune di Medicina  
Jessica Torri, Comune di Medicina

### Contributi specialistici del Piano

#### Accessibilità, qualità dell'aria, rumore, cambiamenti climatici e cartografia

AIRIS srl (determinazione n. 256/2021)

#### Suolo, sottosuolo, acqua, rischio idraulico, sismica, servizi ecosistemici e paesaggio

Valeriano Franchi (determinazione n. 255/2021)

#### Supporto al Garante del Piano e al Percorso Partecipativo del PUG

Elena Farnè (determinazione n. 234/2021)

#### Archeologia

Lorenza Ghini (determinazione n. 233/2021)

Laura Mazzini, Comune di Imola

#### Mobilità

Area Blu spa (Società in house del Comune di Imola)

Polinomia srl (determinazione n. 75/2022)

#### Supporto grafico alla Strategia

INOUT architettura (determinazione n. 321/2022)

#### Supporto legale

Tommaso Bonetti (determinazione n. 280/2023)

#### Sito web e comunicati stampa del Piano

U. O. Comunicazione e Progetti Strategici del Nuovo Circondario Imolese

Ufficio Comunicazione del Comune di Imola

Sistemi Informativi Associati del Nuovo Circondario Imolese



# Città di Castel San Pietro Terme

## DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

### N. 148 DEL 12/09/2025

**Oggetto: APPROVAZIONE ACCORDI CON PRIVATI AI SENSI DELL'ART. 61 L.R. 24/2017, DA ASSUMERE NEL PUG IN FASE DI ADOZIONE – PROPOSTE SEFI S.P.A. E CRIF S.P.A./PALAZZO DI VARIGNANA S.R.L.**

L'anno **duemilaventicinque**, il giorno **dodici** del mese di **Settembre** alle ore 18:00 presso la Residenza Municipale, convocata a cura della Sindaca, in presenza e videoconferenza, come da Delibera di Giunta Comunale nr. 36 del 15/03/2022, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori:

Nome	Qualifica	Presenza
MARCHETTI FRANCESCA	Sindaca	Presente
FANTAZZINI GIACOMO	Vice Sindaco	Presente
BONDI ANDREA	Assessore	Presente
RASPANTI KATIA	Assessora	Presente
SEROTTI SILVIA	Assessora	Presente
CARBONI CLAUDIO	Assessore	Presente

Totale presenti: 6 Totale assenti: 0

la cui presenza è accertata dal Segretario mediante appello nominale.

Presiede l'adunanza la Sindaca Marchetti Francesca

Assiste alla seduta il Segretario Generale Letizia Ristauri

La Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e invita la Giunta a trattare l'argomento in oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSO CHE:

1. il Comune di Castel San Pietro Terme è dotato, in applicazione della previgente L.R. 24 marzo 2000 n. 20 “Disciplina generale sulla tutela e l’uso del territorio”, del Piano Strutturale Comunale (PSC) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), definitivamente approvati con Deliberazione consiliare n. 59 del 13/05/2016;
2. il 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la L.R. 19/12/2017 n. 24 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”, che ha introdotto il Piano Urbanistico Generale (PUG) quale nuovo strumento comunale;
3. l’articolato normativo della Legge ha introdotto L’Art. 61, che consente di concludere accordi integrativi con i soggetti privati, allo scopo di assumere nel PUG previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione;
4. con Delibera di Consiglio Comunale n. 122 del 03/09/2020, il Comune ha espresso gli indirizzi rispetto ai contenuti tematici oggetto di ricognizione da effettuare tramite avviso pubblico allo scopo di selezionare proposte meritevoli di perfezionare, approvare e sottoscrivere Accordi in anticipazione del redigendo PUG, avvalendosi del sopradetto art. 61 della LR 24/17 e smi., individuando come prioritari esclusivamente i settori economico-produttivi-logistici, turistico-ricettivi, terziari e di obiettivi di interesse generale territoriale;
5. con Delibera di Giunta comunale n. 198 del 27/11/2020, a seguito di espletamento delle previste procedure di avviso pubblico, che ha consentito di ricevere complessivamente N° 8 proposte, sono state ritenute congrue e meritevoli di accedere alla successiva fase di concertazione N° 5 proposte, provvedendo congiuntamente ad approvare i contenuti di una proposta già corredata di schema di Accordo per il quale si è fornito mandato per la sottoscrizione (registro contratti n. 17 del 20/06/2024 (codice n. 429));
6. la proposta di PUG è stata poi formalmente assunta dalla Giunta comunale in data 21/11/2023 con Deliberazione N° 189, facendo poi accedere lo strumento alla fase di deposito e pubblicazione, attivando così la successiva fase di ricezione di osservazioni, di verifica e controdeduzioni delle stesse;
7. nel rispetto di quanto prescritto dal PTM metropolitano, nella fase di definizione conclusiva della stesura del PUG da sottoporre al Consiglio comunale per l’adozione, si è reso necessario condividere ed approvare uno specifico Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi sovracomunali del Nuovo Circondario Imolese, finalizzato a definire e condividere anche con la Città Metropolitana di Bologna, gli indirizzi di sviluppo già determinati in linea generale dal Comune di Castel San Pietro Terme oltre che dal Nuovo Circondario Imolese, in ordine alle previsioni del PUG attinenti anche allo sviluppo dell’HUB produttivo metropolitano “San Carlo”;
8. Lo schema del suddetto Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi di valenza sovracomunale del Nuovo Circondario Imolese, è stato approvato dal Consiglio comunale in data 29/07/2025 con Deliberazione N° 90, e per quanto attiene all’HUB

“San Carlo” a sud dell’asse autostradale, si prevedono 2 direzioni di potenziale crescita costituite dall’AREA A (prima applicazione) posta ad ovest della strada provinciale San Carlo, destinata a rivolgere prioritariamente la previsione di nuovi insediamenti, e dall’AREA A1 – S.E., posta ad est della strada provinciale San Carlo, che potrà accedere alla fase attuativa solo nello scenario evolutivo in subordine alla attuazione della prima, in caso di dimostrata mancata possibilità attuativa della prima o per funzioni di rilievo metropolitano;

9. con deliberazione di G.C. n. 147 del 12/09/2025, avente ad oggetto “Esiti procedimento ex art. 61 L.R. 24/2017: chiusura fase concertativa e rinvio agli Accordi Operativi”, è stato tra l’altro disposto che le proposte ritenute meritevoli di approvazione saranno oggetto di un separato e specifico provvedimento;
10. al di fuori del procedimento descritto di confronto con proposte attinenti agli indirizzi forniti dal Consiglio comunale, sono pervenute per iniziativa di privati ulteriori n. 3 proposte di definizione di Accordi ex Art. 61, dando atto che n. 2 sono state ritenute meritevoli di essere valutate per l’approvazione:

<i>lett.</i>	<i>Data</i>	<i>Prot. n.</i>	<i>Proponente</i>
A	11/9/2025	26154	Sefi SpA
B	12/9/2025	26443	CRIF SpA / Palazzo di Varignana srl

La **proposta A** è stata già oggetto di valutazioni tecniche e di indirizzi forniti dalla Giunta comunale con Deliberazione N° 42 del 22/03/2022 in merito alla definizione dell’Accordo;

La **proposta B** è pervenuta a seguito di attività preliminari di reciproco confronto in ordine ai contenuti tecnici ed alle necessarie ricadute di rilevante interesse per la comunità locale e più in generale di interesse di pubblico;

#### **PRESO ATTO CHE:**

il Dirigente dell’Area Strategie Integrate per lo Sviluppo Urbano Sostenibile, esaminando il contenuto della proposta B in ordine alle motivazioni ai contenuti ed alle documentazioni allegate, ha valutato la stessa come meritevole di essere valutata per l’approvazione;

#### **CONSIDERATO CHE:**

1. si rende ora necessario approvare gli Accordi selezionati allo scopo di assumerli nel PUG in fase di adozione;
2. negli Accordi selezionati favorevolmente si rileva l’interesse pubblico di carattere generale proprio delle funzioni di governo del territorio e nello specifico nella definizione nel PUG di previsioni di assetto del territorio condivise dai soggetti interessati, coerenti con gli obiettivi strategici di pianificazione che, coniugano la realizzazione temperata di una pluralità di interessi pubblici e privati, permettendo anche di sviluppare ed ampliare sul territorio realtà economiche ed imprenditoriali esistenti e consentendo di sviluppare sinergie territoriali con importanti ricadute per la comunità;

## **VISTI:**

- la Legge Regionale 19 dicembre 2017 n. 24 “Disciplina regionale sul governo del territorio” ed in particolare il contenuto dell’Art. 61;
- il PUMS – Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile Metropolitano, approvato dal Consiglio della Città Metropolitana di Bologna con Deliberazione N° 54 del 27/11/2019;
- il PTM – Piano Territoriale Metropolitano, approvato dal Consiglio della Città Metropolitana di Bologna con Deliberazione N° 16 del 12/05/2021;
- l’Accordo Territoriale per gli Ambiti Produttivi Sovracomunali del Nuovo Circondario Imolese, approvato dal Consiglio comunale in data 29/07/2025 con Deliberazione N° 90;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 122 del 03/09/2020;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 198 del 27/11/2020;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 42 del 22/03/2022;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 189 del 21/11/2023;
- lo Statuto comunale;
- il D.Lgs 267/00 s.m.i.;

**PRESO ATTO** del parere favorevole di regolarità tecnica espresso sul presente atto dal Dirigente di Area Strategie Integrate per lo Sviluppo Urbano Sostenibile, ai sensi dell’art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000, qui allegato a formarne parte integrante;

**CONSIDERATO CHE** la presente delibera non comporta direttamente riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell’ente in quanto le proposte presentate dai partecipanti al bando sono subordinate all’adozione del P.U.G. da parte del Consiglio Comunale e dalla sua successiva approvazione;

**UDITO** e approvato quanto esposto in premessa, che qui si intende integralmente richiamato e trascritto e dato atto del contenuto delle proposte pervenute;

Indi, con voti favorevoli ed unanimi, espressi nei modi e forme di legge,

## **DELIBERA**

per i motivi esposti in premessa che qui si intendono integralmente riportati:

1. di **approvare** e fare propria la Relazione Istruttoria del Dirigente dell’Area Strategie Integrate per lo Sviluppo Urbano Sostenibile, prot. n. 26447/2025, che esamina le proposte pervenute al di fuori del procedimento di avviso pubblico di cui Delibera di Giunta comunale n. 198 del 27/11/2020, ne ha analizzato i contenuti tecnici e di concreta possibilità di definizione di un Accordo ai sensi dell’Art. 61 della LR N° 24/2017, allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (allegato n. A al presente provvedimento);
2. di **approvare** gli schemi di Accordo con privati ex art. 61 L.R. 24/2017 relativi alle proposte;

- a. SEFI S.p.A. (Prot. n. 26154/2025),
  - b. CRIF S.p.A. / Palazzo di Varignana S.r.l. (Prot. n. 26443/2025),  
allegati al presente atto quali parti integranti e sostanziali (allegati n.1) e n. 2));
3. di **precisare** che la stipulazione degli Accordi è preceduta dalla presente deliberazione ed il contenuto dei medesimi è subordinato al recepimento degli stessi nella delibera consiliare di adozione del PUG (art. 46 L.R. 24/2017) e produrranno effetti esclusivamente in caso di recepimento nel PUG approvato;
  4. di **dare mandato** al Dirigente dell'Area Strategie Integrate per lo Sviluppo Urbano Sostenibile, di procedere con la sottoscrizione degli Accordi selezionati favorevolmente, apportando ove e se necessario ogni eventuale modifica od integrazione di carattere non sostanziale;
  5. di **prendere atto** che l'accordo, approvato con deliberazione n. 198 del 27/11/2020 ai sensi dell'art. 61 e successivamente formalizzato al rep. contratti n. 17 del 20/06/2024 (cod. 429), risulta già inserito nel PUG assunto;
  6. di **trasmettere** copia della presente deliberazione ai soggetti proponenti, ai sensi e per gli effetti della L. 241/1990, quale comunicazione del provvedimento negativo adottato;
  7. di **disporre** la pubblicazione del presente atto all'Albo Pretorio on line dell'Ente, nonché nella sezione dedicata del sito comunale relativa ai procedimenti urbanistici in corso;
  8. di **dichiarare**, con separata ed unanime e favorevole votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, stante l'urgenza di definire il procedimento in oggetto al fine dell'adozione del PUG entro il 30/09/2025.

Letto, approvato e sottoscritto

LA SINDACA

(Marchetti Francesca)

*(atto sottoscritto digitalmente)*

IL SEGRETARIO GENERALE

(Letizia Ristauri)

*(atto sottoscritto digitalmente)*



# Comune di Castel San Pietro Terme

Piazza XX Settembre, 3 – 40024 Castel San Pietro Terme (BO)

C.F. 00543170377 - P.I. 00514201201

PEC: [suap@pec.cspietro.it](mailto:suap@pec.cspietro.it)

---

**Area Strategie Integrate per lo Sviluppo Urbano Sostenibile**

**Area Servizi Amministrativi**

**Servizio Urbanistica e Servizio Edilizia Privata**

**ACCORDI CON PRIVATI AI SENSI DELL'ART. 61 DELLA LR N° 24/2017 ALLO SCOPO DI ASSUMERE NEL PUG IN FASE DI ADOZIONE PREVISIONI DI ASSETTO DEL TERRITORIO DI RILEVANTE INTERESSE PER LA COMUNITA' LOCALE**

## **RELAZIONE ISTRUTTORIA DELLE PROPOSTE PERVENUTE IN FORMA AUTONOMA**

### **E APPROVATE FAVOREVOLMENTE**

Richiamato il percorso tecnico ed amministrativo che, parallelamente alle attività di definizione e formazione del nuovo PUG – Piano Urbanistico Generale di cui all'LR N° 24/2017, ha visto l'attivazione di un confronto con la comunità ed in particolare con le realtà economiche del territorio, allo scopo di intercettare proposte di interesse per l'Amministrazione tali da motivare la definizione di Accordi con privati ai sensi dell'Art. 61 della Legge, in modo da assumerne il contenuto nel PUG, il tutto attivato da parte del Consiglio comunale con Delibera N° 122 del 03/09/2020 e più in specifico con Delibera di Giunta comunale n. 198 del 27/11/2020, che ha deciso di attivare una consultazione pubblica,

L'avviso pubblicato in data 23/09/2020 ha registrato a suo tempo il deposito di n. 8 (otto) proposte, oggetto poi di valutazione istruttoria da parte del Servizio Urbanistica, nel quale si è evidenziato pieno rispetto degli obiettivi da parte di n. 6 (sei) proposte delle quali n. 1 (uno) già corredata di testo di accordo istruito favorevolmente;

a seguito di verifica tecnica sono state ritenute meritevoli di accedere per contenuti alla fase di concertazione sono state poi complessivamente 6, di cui 1, dopo le determinazioni della Giunta comunale è stata poi anche sottoscritta.

Successivamente le attività tecniche di definizione del PUG, in capo all'Ufficio di Piano del Nuovo Circondario Imolese, sono proseguite ed hanno consentito da parte della Giunta comunale di assumere formalmente il PUG in data 21/11/2023 con Deliberazione N° 189, facendo poi accedere lo strumento alla fase di deposito e pubblicazione, attivando così la successiva fase di ricezione di osservazioni e di verifica e controdeduzioni delle stesse.

Nel rispetto di quanto prescritto dal PTM metropolitano, nella fase di definizione conclusiva della stesura del PUG da sottoporre al Consiglio comunale per l'adozione, si è reso necessario condividere ed approvare uno specifico Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi sovracomunali del Nuovo Circondario Imolese, finalizzato a definire e condividere anche con la Città Metropolitana di Bologna, gli indirizzi di sviluppo già determinati in linea generale dal Comune di Castel San Pietro Terme oltre che dal Nuovo Circondario Imolese, in ordine alle previsioni del PUG attinenti anche allo sviluppo dell'HUB produttivo metropolitano "San Carlo".

Lo schema del suddetto Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi di valenza sovracomunale del Nuovo Circondario Imolese, è stato approvato dal Consiglio comunale in data 29/07/2025 con Deliberazione N° 90, e per quanto attiene

all'HUB "San Carlo" a sud dell'asse autostradale, si prevedono ora 2 direzioni di potenziale crescita costituite dall'**AREA A (prima applicazione)** posta ad ovest della strada provinciale San Carlo, destinata a rivolgere prioritariamente la previsione di nuovi insediamenti, e l'**AREA A1 – S.E. (scenario evolutivo)**, posta ad est della strada provinciale San Carlo, che potrà accedere alla fase attuativa solo nello scenario evolutivo in subordine alla attuazione della prima, in caso di dimostrata mancata possibilità attuativa della prima o per funzioni di rilievo metropolitano, il tutto graficamente rappresentato nell' della presente Relazione.

L'esito degli approfondimenti tecnici, successivi alla chiusura dell'Accordo Territoriale e della concertazione finale attivata con i proponenti è oggetto di separata Relazione conservata agli atti.

Parallelamente al percorso descritto di selezione tramite avviso pubblico, sono pervenute per iniziativa diretta di privati **ulteriori N° 3 proposte di definizione di Accordi ex Art. 61** ed in specifico da parte di:

- A. **SEFI S.p.a.**, (Prot. N° 33371 del 20/12/2021 e Prot. N° 34522 del 31/12/2021 e ultimo Prot. N° 26154 del 11/09/2025), avente per oggetto un nuovo assetto di aree ricomprese nel comparto urbanistico del capoluogo "Vallicella" "in attuazione;
- B. **CRIF S.p.a./Palazzo di Varignana S.r.l.** (Prot. N° 26433 e N° 26444 del 12/09/2025) finalizzato a distribuire diversamente capacità edificatorie in essere con cambio di funzione di parte delle stesse e a definire un nuovo assetto di riqualificazione del centro storico di Varignana;
- C. **ANUSCA FORM S.r.l.**, (Prot. N° 25955 del 09/09/2025), mirata ad inserire una quota di residenza libera nel sub ambito del comparto del capoluogo denominato "Vallicella"; tale proposta valutata negativamente, è oggetto di descrizione dell'istruttoria eseguita all'interno della citata Relazione di verifica degli esiti concertativi congiuntamente alle proposte pervenute in risposta all'avviso pubblico.

Si procede di seguito a descrivere sinteticamente le proposte A e B e riportarne la valutazione tecnica dei contenuti.

Per quanto riguarda la **proposta A (SEFI S.p.a.)**, si prende atto che la stessa è stata già oggetto di valutazioni tecniche e di indirizzi favorevoli forniti dalla Giunta comunale con Deliberazione N° 42 del 22/03/2022 in merito alla definizione dell'Accordo, ed in questa fase si è provveduto a declinare e condividere il testo di Accordo da sottoporre all'Giunta per la sua approvazione;

la proposta attiene ad un cambio d'uso di quantità edilizie già esprimibili per funzioni terziarie e ricettive extra alberghiere del comparto di PRG e poi di RUE ASP\_C.10 del capoluogo denominato "Vallicella", l'edificabilità destinata alla nuova residenza (3.000 mc corrispondenti a circa 1000 mq di Su) erode le capacità edificatorie già attribuite, non rilevandosi quindi un aumento del dimensionamento complessivo del Piano e compensa la cessione al Comune di un'area oggi privata di 6350 mq di terreno destinato ad aumentare la dotazione pubblica del Laghetto Scardovi.

I contenuti del testo di Accordo oggi in approvazione declinano l'operazione e ne espongono le motivazioni di interesse pubblico e più in dettaglio mira di interesse per la comunità locale.

E' opportuno segnalare che a valle della citata Delibera della Giunta comunale N° 42 del 22/03/2022, il Consiglio comunale con Delibera N° 46 del 22/04/2024, ha già autorizzato il proponente a presentare un titolo edilizio finalizzato ad acquisire una prima ridotta quota di area sempre adiacente al Laghetto Scardovi, a fronte dell'possibilità di traslare sul sub ambito del comparto "Vallicella" volumi edificatori residenziali già esprimibili sull'area oggetto dell'Accordo oggi in esame, garantendo così la futura effettiva cessione al Comune dell'area libera da diritti edificatori, il tutto poi oggetto di rilascio del Permesso di Costruire in Deroga N° 400/GE/2022.

La **proposta B – CRIF S.p.a/Palazzo di Varignana S.r.l.** -. prendendo atto dell scelta condivisa di ricomprendere gli eassetti esistenti ed in corso di realizzazione all'interno del territorio urbanizzato, già oggetto di precedente Accordo

ex Art. 61 sottoscritto, espone un diverso assetto distributivo delle funzioni già in essere all'interno dell'insediamento terziario ed alberghiero, spostando quote di uffici nella funzione ricettiva, con dimostrazione dell'effettiva realizzazione della proposta tramite un primo, non vincolante schema di assetto dell'previsioni, andando a ridurre la quota di uffici, il tutto a parità di dimensionamento già autorizzato e, come detto realizzato od in corso di realizzazione.

La scelta imprenditoriale deriva dalla presa d'atto di evoluzione organizzativa degli uffici anche a seguito del COVID e dalla volontà di rafforzare la presenza di uffici nella frazione di Osteria Grande, già oggetto della realizzazione della prima parte del centro di formazione ed incubatore di attività terziarie costituito da BOOM, a cui farà seguito un ampliamento costituito dal riconversione dell' struttura commerciale adiacente "ex Fagottino", per il quale la Giunta comunale, con Delibera N° 8 del 16/01/2024 e N° 69 del 07/05/2024, si è già espressa favorevolmente in ordine alla deroga anticipatoria del PUG avente per oggetto la saturazione del lotto con funzioni appunto terziarie.

Relativamente alle proprietà esistenti nel centro storico di Varignana, ed in particolare nel lotto delle ex scuole e dell'immobile residenziale dismesso, anche a seguito dei condizionamenti emersi dal confronto con la Soprintendenza Archeologica inerenti le attività di verifica dell'preesistenze, ma soprattutto per contribuire all'avvio di una concreta fase di riqualificazione del borgo, è stato proposto di condividere l'intervento di rigenerazione del lotto mantenendo in loco almeno 1/3 delle volumetrie private in essere, spostando i 2/3 all'interno del comparto alberghiero di Palazzo di Varignana.

Il tutto accompagnato da una proposta di rigenerazione delle aree pubbliche del borgo storico, alle quali il proponente si impegna di contribuire per una quota, oltre alla possibilità di sostituire le ex scuole con un fabbricato pubblico destinato a fornire uno spazio dinamico e flessibile per l'organizzazione di attività od eventi.

La proposta nel suo complesso non altera quantitativamente il dimensionamento del Piano urbanistico vigente e interviene con la rigenerazione del lotto privato nel centro storico di Varignana all'interno di un disegno più ampio di riqualificazione che l'Amministrazione può assumere come riferimento per le future programmazione degli interventi vedendosi assicurata una prima fase a carico del soggetto proponente.

Le azioni proposte, nell'insieme configurano un percorso sicuramente di interesse per la comunità locale oltre che di interesse pubblico di carattere generale, corredato di un masterplan di futuro assetto del borgo storico di Varignana, di una prima sintetica valutazione ambientale preliminare e di una dimostrazione dell'articolazione degli insediamenti alberghiero e terziario.

La proposta quindi è tecnicamente in linea con le strategie del PUG e con motivazioni di interesse locale e generale tali da essere concretamente siglata tramite la sottoscrizione di un Accordo ex Art 61 della LR 24/20217 e se ne propone quindi l'approvazione.

Castel San Pietro Terme, 12/09/2025

Il Dirigente Area Strategie Integrate  
per lo Sviluppo Urbano Sostenibile  
**Arch. Angelo Premi**  
(documento sottoscritto in formato digitale)

**COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME**  
**Città Metropolitana di Bologna**

**Registro contratti n. 34**

**Accordo ai sensi della LR 24/2017, art. 61 – Accordo con Privati – finalizzato alla definizione degli elementi per il cambio di destinazione d'uso da alberghiero a residenziale (senza aumento di capacità edificatoria) con delocalizzazione a fronte di cessione dell'area attualmente edificabile al Comune di Castel San Pietro Terme in attuazione di strategie del PUG in corso di approvazione.**

**Proprietà ditta SEFI SPA con sede a Bologna in via Guelfa n. 5 – C.F e P. IVA 03928190374. Legale rappresentante Sig. Bombi Maurizio nato a Bologna il 20.11.1959 e residente a S. Lazzaro di Savena in via Pontebuco n. 62 (C.F. BMBMRZ59S20A944Y)**

L'anno 2025 (duemilaventicinque) il giorno 16 (sedici) del mese di settembre, con la presente scrittura privata,

TRA

1. **il Comune di Castel San Pietro Terme** (di seguito, anche il “Comune”), con sede in Castel San Pietro Terme (BO), Piazza Venti Settembre n. 3, Codice Fiscale 00543170377, P. IVA 00514201201, rappresentato dall'Arch. Premi Angelo, nato a Bologna (BO) il 19/04/1960, domiciliato per la carica presso la residenza comunale in Piazza Venti Settembre n. 3, che interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di Dirigente dell'Area Strategie Integrate per lo Sviluppo Urbano Sostenibile e in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 42 del 22/03/2022 e della successiva deliberazione di Giunta Comunale n. 148 del 12/09/2025, immediatamente eseguibile,

E

2. **la ditta SEFI SPA** con sede a Bologna in Via Guelfa n. 5 – C.F e P. IVA 03928190374, qui rappresentata da Bombi Maurizio, nato a Bologna il 20/11/1959, C.F. BMBMRZ59S20A944Y, domiciliato per la carica presso la sede della SEFI SPA, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, e quindi in nome e per conto della ditta stessa,

di seguito, congiuntamente le “Parti” e, ciascuna, la “Parte”.

**PREMESSO CHE**

1. Il Comune di Castel San Pietro Terme è dotato, in applicazione della L.R. 24.03.2000 n. 20, del Piano Strutturale Comunale (PSC) del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 13.05.2016;
2. In data 01.01.2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale n. 24 del 19.12.2017 denominata “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”;
3. Tale legge modifica l'approccio alla materia e identifica una significativa rivisitazione e riforma del sistema di pianificazione territoriale e urbanistica introducendo un nuovo strumento comunale di governo del territorio identificato nel PUG (Piano Urbanistico Generale) che va a sostituire il vigente PSC e il POC;
4. A tal fine il Nuovo Circondario Imolese ha dato vita all'Ufficio di Piano così come indicato dalla suddetta L.R n. 24/17 attivando una collaborazione con gli enti sovraordinati;
5. Il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 122/2020 ha dato gli indirizzi in ordine ad alcuni contenuti tematici, da recepire nel PUG tramite avviso pubblico al fine di ottenere proposte meritevoli di essere considerate nell'ottica di perfezionare l'atto programmatico territoriale;
6. A seguito dell'approvazione e pubblicazione di specifico avviso pubblico sono pervenute N. 8 proposte di manifestazione di interesse di cui N. 6 sono state ritenute meritevoli di accedere alla fase di definizione di specifici Accordi ex Art. 61 della LR 24/2017 con Deliberazione di Giunta Comunale n. 198 del 27/11/2020;
7. Nella fase sopradescritta la SEFI SPA non ha formulato propria manifestazione di interesse; successivamente ed autonomamente ha avanzato in data 20/12/2021 con prot.n. 33371 ed in data 31/12/2021

con prot. n. 34532 richieste di attivazione di “Accordo con i privati” ex Art. 61 della LR 24/2017, allo scopo di condividere con l’Amministrazione comunale un assetto urbanistico di aree e beni di proprietà collocate sul territorio.

### CONSIDERATO CHE

*i contenuti di quanto riportato dall’art. 61 della LR. 24/17 definiscono che “Nel corso della fase di formazione del PUG, di cui all’articolo 45, anche in accoglimento di osservazioni o di proposte presentate, gli enti locali possono concludere accordi integrativi con i soggetti privati coinvolti, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento dei privati, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, allo scopo di assumere nel PUG previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale del piano, sonostipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi. L’accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate con i criteri generali cui è conformato il piano, attraverso una motivazione puntuale e circostanziata. L’accordo costituisce parte integrante della proposta di piano cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e trasparenza. La stipulazione dell’accordo è preceduta da una determinazione dell’organo di governo dell’ente. L’accordo è subordinato al recepimento dei suoi contenuti nella delibera con cui l’organo consiliare fa propria la proposta di piano ai sensi dell’articolo 46, comma 1, e alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato. Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui all’articolo 11, commi 1-bis, 2 e 4, della legge n. 241 del 1990.”*

### VISTO

- la nota per l’attivazione di “Accordo con i privati” presentata dal sopra individuato Sig. **Bombi Maurizio**, in qualità di legale rappresentante della ditta SEFI SPA con sede a Bologna in via Guelfa n. 5 – C.F e P. IVA 03928190374 in data 20.12.2021 prot. 33371 con la quale ha proposto di attivare l’accordo riguardo a un ambito sito in V.le Terme classificato dall’attuale RUE quale ASP\_C10 facente parte del P.P.I. Pubblica denominato “Vallicella”, approvato con C.C. n. 119/1997, finalizzato alla cessione al Comune di una porzione di area attualmente edificabile pari a mq. 6.350 (parte della Zona 3 del PPIP) adiacente al laghetto Scardovi di proprietà comunale, a fronte di una delocalizzazione su area appartenente al medesimo P.P., sulla residua parte della Zona 3 e parte della Zona 2 del PIP di superficie complessiva di circa 8.000 mq. di proprietà del richiedente, del corrispondente volume di mc 3.000 e contestuale suo cambio di destinazione d’uso da alberghiero a residenziale senza quindi incremento della capacità edificatoria previgente. Ferme le norme di Piano come approvate e attualmente vigenti;
- lo schema della proposta di assetto urbanistico delle aree di cui al punto precedente;
- la deliberazione di Giunta comunale n. 42 del 22/03/2022 che considerata meritevole di accedere alla fase di definizione ed approvazione di un Accordo ex Art. 61 dei suddetti contenuti;
- la stessa nota prot. 33371 del 20/12/2021 che conteneva una ulteriore proposta relativa allo spostamento di volumi edificatori legittimi posti in contiguità con le aree pubbliche del laghetto Scardovi del capoluogo nella zona turistico alberghiera denominata “Vallicella” per la quale la deliberazione di Consiglio comunale n. 46 del 22/04/2024 ha espresso nulla osta al rilascio del Permesso di Costruire in deroga N. 400/GE/2022;

### CONSTATATO CHE

- le aree a verde e parcheggio del PPIP sono già state ultimate secondo la convenzione urbanistica sottoscritta e che sono pure già state cedute gratuitamente al Comune di Castel San Pietro Terme;
- l’art. 1 della L.R. n. 24 annovera al comma 3 la valorizzazione della capacità negoziale dei comuni quale fattore determinante per l’efficacia del governo del territorio;
- è strategico il fatto che la proposta formulata, e discussa tra le parti, porti al contenimento del consumo di suolo e all’aumento delle aree permeabili;
- il perfezionamento del presente Accordo riveste carattere di “rilevante interesse per la comunità locale” in quanto consente di coniugare in modo efficace l’interesse pubblico e di dare concreta attuazione alle Strategie per la qualità ecologica e ambientale del PUG;

## VISTE INOLTRE

- la legge 7 agosto 1990, n. 241 recante “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi” e ss.mm.ii.;
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 recante “Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali” e ss.mm.ii.;
- il decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 recante “Codice dei contratti pubblici in attuazione dell’articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici.” e ss.mm.ii.;
- la L.R. n. 20 del 24.03.2000 relativa alla “Disciplina generale sulla tutela e l’uso del territorio” per quanto applicabile in forza dell’art. 4 della L.R. n. 24 del 19.12.2017;
- la L.R. 19.12.2017 n. 24;
- il Piano Territoriale Metropolitan (PTM) della Città Metropolitana di Bologna vigente;
- il PSC e RUE comunali vigenti;
- lo Statuto Comunale vigente;

## CONSIDERATO INFINE

che risulta prossima la data di adozione del PUG, in attuazione della L.R. 24/2017, e che le parti intendono impegnarsi reciprocamente a trasfondere nel nuovo strumento urbanistico generale le previsioni di trasformazioni delle aree di proprietà della Ditta SEFI, come individuate nello schema della proposta di assetto urbanistico delle aree, con contestuale impegno, ad approvazione del PUG nei termini concordati, alla cessione gratuita al Comune, quale contropartita, delle aree proposte e meglio descritte nell’articolato seguente;

## TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

tra le parti come sopra individuate si conviene e si stipula quanto segue

### Art. 1 – PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo e contribuiscono alla sua interpretazione.

### Art. 2 - OGGETTO DELL’ACCORDO

Il presente Accordo disciplina la forma di collaborazione tra il Comune di Castel San Pietro Terme e l’Attuatore del comparto ASP\_C10 facente parte del P.P.I. Pubblica denominato “Vallicella”, approvato con C.C. n. 119/1997.

Disciplina inoltre i reciproci obblighi, tra Comune e la Ditta SEFI, finalizzate alla rinuncia all’indennità derivante dalla cessione al Comune di terreni delle dimensioni di mq. 6.350 circa (parte della Zona 3 del PPIP), adiacente al laghetto Scardovi di proprietà comunale, a fronte di una delocalizzazione su area appartenente al medesimo P.P., sulla residua parte della Zona 3 del PIP e parte della Zona 2 di superficie complessiva di circa 8.000 mq. di proprietà del richiedente, del corrispondente volume di mc 3.000 e contestuale suo cambio di destinazione d’uso da alberghiero a residenziale senza quindi incremento della capacità edificatoria previgente. Ferme le norme di Piano come approvate e attualmente vigenti.

### Art. 3 – CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DEGLI AMBITI

Attualmente il RUE definisce le aree di che trattasi quali ambiti edificabili come previste nelle Norme Tecniche Attuative e dal PPIP approvato e vigente anche se parzialmente attuato.

Restano confermate anche tutte le destinazioni d’uso già previste nei vigenti RUE e PPIP.

Il PUG dovrà recepire le modifiche confacenti alle nuove destinazioni d’uso del suolo come concordato più sopra.

I parametri urbanistici rimangono invariati rispetto alle Norme vigenti dando atto che le dotazioni di comparto rispettano abbondantemente i parametri di legge.

Per il metodo di calcolo di Su, Sa e Volume si rimanda alle definizioni del Piano Particolareggiato/Convenzione e PRG vigente al momento dell’approvazione del Piano stesso con la precisazione che la normativa di riferimento sarà quella della zona residenziale del piano particolareggiato stesso con il limite di due piani fuori terra e altezza massima 7,50 metri; per il computo degli oneri si dovrà fare riferimento alla normativa vigente al momento del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato

Le modalità attuative degli interventi: Permesso di Costruire Convenzionato.

Si allega uno schema dell'assetto urbanistico delle aree, che non risulta vincolante, quindi solo indicativo, che potrà essere modificato nella fase attuativa, nel rispetto delle "invarianze" di legge e definite nel PPIP esecutivo (v. allegato).

#### **Art. 4 – IMPEGNI DELLE PARTI**

Al fine di dare corretta attuazione agli obiettivi prefigurati dalla Amministrazione comunale, e descritti in premessa, le Parti assumono le seguenti reciproche obbligazioni.

**La Ditta SEFI** assume l'obbligo di cedere i terreni di sua proprietà e facenti parte del vigente PPIP individuati catastalmente nel Comune di Castel San Pietro Terme con il Fg. 94 Particelle 697parte, 585parte e 641 per un totale di mq. 6.350 circa, più esattamente individuate con successivo frazionamento catastale.

Le modalità, i tempi e le condizioni della cessione gratuita delle aree al Comune saranno definite in sede di convenzione urbanistica collegata al Permesso di Costruire convenzionato, in coerenza con la quantificazione del valore pubblico dell'operazione, che sarà determinata sulla base dei criteri del PUG e della relativa VALSAT.

Tutte le spese di frazionamento, cessioni, IVA e ogni altro onere o costo saranno a totale carico del soggetto proponente.

Ad avvenuta approvazione del PUG la Ditta SEFI dovrà presentare entro 90 gg il titolo edilizio per la definizione concordata con il Comune e gli elaborati tecnici che meglio illustreranno il vigente PPIP a quanto concordato.

**Il Comune di Castel San Pietro Terme** assume l'obbligo di prevedere in adozione del PUG la declinazione tecnica di quanto definito nel presente Accordo e più precisamente la delocalizzazione su area appartenente al medesimo P.P.I.P. di superficie di circa 8.000 mq. di proprietà del richiedente, di un volume di mc 3.000 con cambio di destinazione d'uso degli stessi da alberghiero a residenziale senza incremento della capacità edificatoria previgente.

#### **Art. 5 – MOTIVAZIONE DELL'INTERESSE PUBBLICO**

Quanto all'interesse pubblico:

A. si evidenzia l'interesse pubblico di carattere generale proprio delle funzioni di governo del territorio e nello specifico della definizione nel PUG delle previsioni di assetto migliorativo del territorio condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici di pianificazione;

B. il presente Accordo consente di traguardare la realizzazione temperata di una pluralità di interessi pubblici e privati, permettendo di implementare dotazioni pubbliche di rilievo urbano costituite dal parco pubblico del Laghetto "Scardovi";

C. non determina alcun consumo di suolo aggiuntivo rispetto alle previsioni urbanistiche in essere, utilizzando capacità edificatorie già esprimibili per le quali è consentito il cambio di funzione verso la residenza all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

#### **Art. 6 – RICHIAMI NORMATIVI**

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nell'art. 61 della LR 24/2017, nonché nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, ed infine, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

#### **Art. 7 – DECADENZA**

La mancata assunzione nel PUG dell'Accordo ex art. 61 LR 24/2017 da cui originano le obbligazioni assunte da parte del Comune con il presente Accordo indicate all'art. 4, comporterà la decadenza del presente Accordo con esclusione della rivendicazione di danno da parte di entrambi i soggetti.

#### **ART. 8 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

Il presente accordo deve considerarsi risolto in caso del suo mancato integrale recepimento nel PUG approvato.

#### **ART. 9 – CESSIONE DEI DIRITTI E DEGLI OBBLIGHI**

Le parti assumono l'obbligo di dare comunicazione in forma scritta all'altra parte della eventuale cessione degli impegni derivanti dal presente Accordo.

Le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente comprese le copie autentiche dello stesso, sono a carico di SEFI SPA.

Il presente atto è esente da registrazione ai sensi dell'art. 3, c. 1, lett. a) della Tabella “Atti per i quali non vi è obbligo di chiedere la registrazione” allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.

Per il presente atto e il suo allegato, l'imposta di bollo, pari ad € 50,00, è assolta dal Comune di Castel San Pietro Terme in modo virtuale ai sensi dell'art. 2 della Tariffa, parte prima, allegato A) al D.P.R. n. 642 del 26.10.1972, come da autorizzazione dell'Intendenza di finanza di Bologna n. 2296/89 Rep. III del 20.2.89.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente.

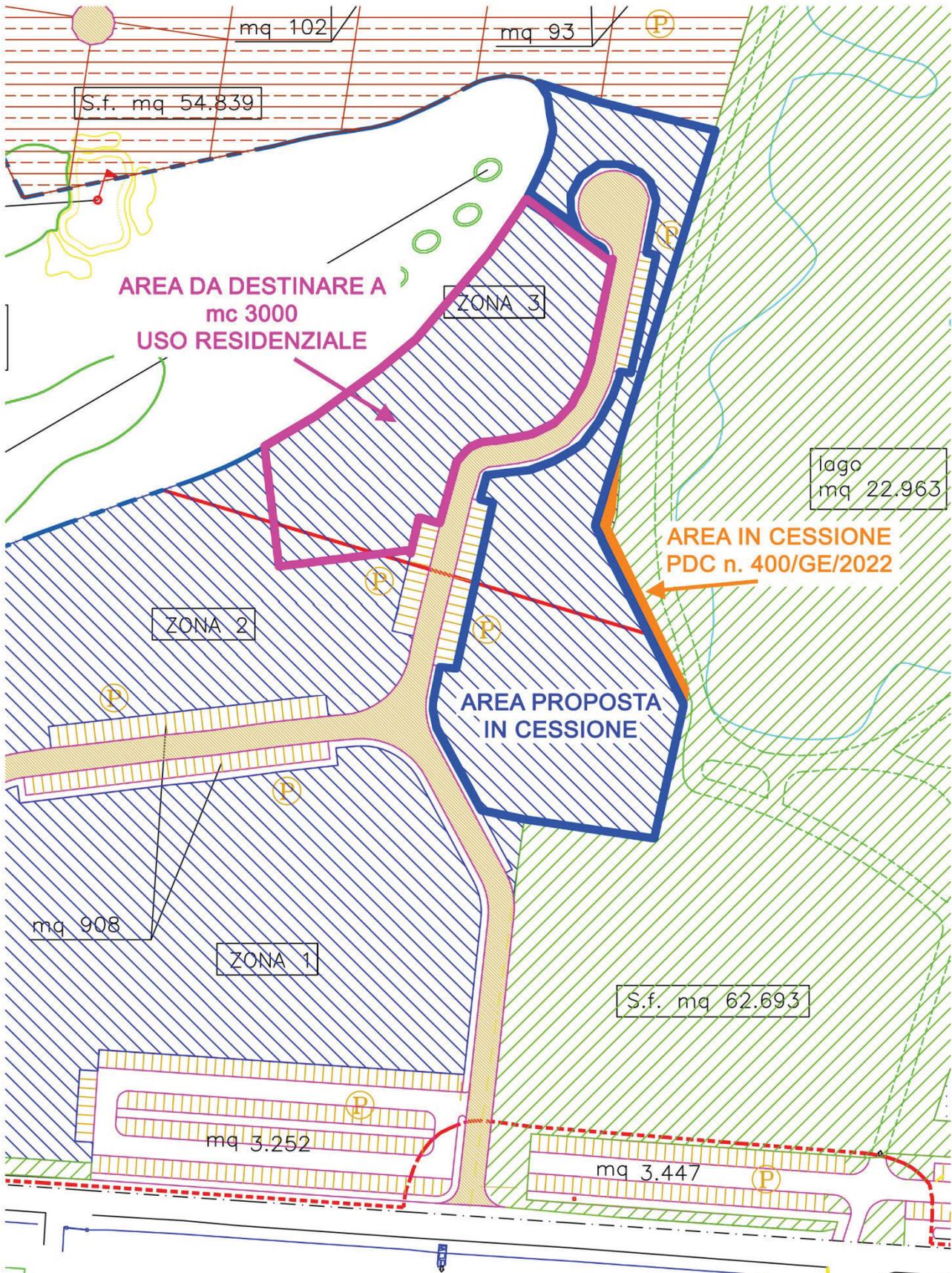
Per il Comune  
Dirigente Area Strategie Integrate per lo Sviluppo Urbano Sostenibile  
Arch. Angelo Premi

Per SEFI SPA  
Legale rappresentante  
Sig. Maurizio Bombi

**Allegati:**

- schema della proposta di assetto urbanistico delle aree

# SCHEMA DELLA PROPOSTA DI ASSETTO URBANISTICO DELLE AREE



**ACCORDO CON PRIVATI EX ART. 61 LEGGE REGIONALE 27.12.2017, N. 24  
E DELL'ART. 11 DELLA LEGGE 241 1990**

L'anno 2025 (duemilaventicinque) il giorno 16 (sedici) del mese di settembre,

tra:

da un lato

- "COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME", con sede in Castel San Pietro Terme (BO), Piazza Venti Settembre n. 3, Codice Fiscale 00543170377, P. IVA 00514201201, rappresentato dall'Arch. Premi Angelo, nato a Bologna (BO) il giorno 19 aprile 1960, domiciliato per la carica a Castel San Pietro Terme (BO), Piazza Venti Settembre n. 4, che interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di Dirigente dell'Area Strategie Integrate per lo Sviluppo Urbano Sostenibile,

e

dall'altro lato

- CRIF S.P.A., con sede in Via della Beverara 21 a Bologna, Codice Fiscale e Partita IVA n. 02083271201, qui rappresentata dal dott. Gherardi Carlo, nato a Bologna il 24/03/1955, C.F. GHRCL55C24A944P, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società (in seguito "Crif")

e

- Palazzo di Varignana S.r.l., con sede in Via della Zecca n. 2 a Bologna, Codice Fiscale e Partita IVA n. 02658521204, qui rappresentata dal dott. Gherardi Carlo, nato a Bologna il 24/03/1955, C.F. GHRCL55C24A944P, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società (in seguito "Palazzo di Varignana")

**PREMESSO CHE:**

- A. Crif S.p.a. è società specializzata in sistemi di informazioni creditizie (SIC) e di business information, servizi di outsourcing e processing e soluzioni per il credito. Fondata a Bologna nel 1988, oggi opera in quattro continenti, con circa complessivamente 4500 dipendenti di cui circa 1500 ubicati nella sede di Bologna e circa 160 nel nuovo Centro Direzionale situato a Varignana (Comune di Castel San Pietro Terme, BO);
- B. Palazzo di Varignana è un Resort ubicato parimenti a Varignana, si avvale di 120 dipendenti e offre ospitalità su 140 camere, una Villa a uso alberghiero, una SPA con 5 piscine esterne, palestra, campi sportivi e quattro ristoranti;
- C. Le società, che appartengono al medesimo gruppo, operano sinergicamente nell'ambito territoriale di riferimento allorquando all'inizio del 2018, Crif ha inaugurato il proprio Centro Direzionale in zona adiacente al Resort, entrambi collocati, ad oggi, nell'ambito N7 di cui al Regolamento Urbanistico Vigente del Comune di Castel San Pietro Terme, oggetto di scheda puntuale nel Piano Urbanistico Attuativo assunto come ambito N12 (cfr allegato in estratto);
- D. Difatti, il giorno 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale n. 24 del 19.12.2017, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" ed è stata avviata l'attività per la redazione del nuovo strumento urbanistico comunale in forma associata, assumendo, quale riferimento, i contenuti ed i principi introdotti con la nuova legge regionale, attivando una collaborazione fra Regione, Città metropolitana e Comuni associati con Deliberazione di Giunta Comunale n. 189 del 21/11/2023 di assunzione della proposta di PUG ai sensi dell'art. 45, c. 2, della L.R. Emilia Romagna n. 24/2017 e successiva comunicazione della stessa al Consiglio Comunale, come da deliberazione consiliare n. 130 del 29/11/2023; il Comune di Castel San Pietro Terme, nel frattempo, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 113 data 30 ottobre 2018, aveva recepito, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della Legge Regionale n. 20 del 24 marzo 2000, la proposta di accordo delle società "CRIF S.P.A." e "PALAZZO DI VARIGNANA SRL", datata 24 ottobre 2018 - l'accordo stesso è stato concluso con la sottoscrizione dell'atto il giorno 26 gennaio 2019 al Registro contratti n. 4 (codice N55); in attuazione dell'accordo ex art. 18 della LR 20/2000 è stato poi avviato il procedimento unico in variante al Piano vigente in combinato disposto ex art. 53 della LR 24/2017 e art. 8 del DPR 160/2010 avente ad oggetto: variante al piano particolareggiato di iniziativa pubblica di cui alla Convenzione Urbanistica San Giovanni al fine di rendere autonomo dal punto di vista attuativo, tramite piano urbanistico e specifica Convenzione, un'area con superficie territoriale complessiva di mq 36.613 e con una capacità edificatoria esprimibile in loco di mq 7.460,0, oltre mq 5.000 di SU trasferiti all'ambito N7.

Nell'ambito del suddetto nuovo comparto San Giovanni, viene ridisegnato l'assetto planivolumetrico con facoltà di distribuire i lotti interni; variante al R.U.E. vigente al fine di prevedere che per complessivi mq 7.460,00 del comparto sopra indicato, gli usi ammessi fossero destinati a funzioni terziarie (uffici e attività correlate quali palestra, refettorio, area museale, reception etc), produttivo, funzioni convegnistiche, seminari, formative, ricettive, salutistiche, sportive, alberghiere nelle varie tipologie previste dalla normativa vigente, per il soggiorno temporaneo, foresterie, uffici pertinenti alle attività previste, ristorazione ecc., funzione d9) guardiania, foresteria aziendale a servizio delle aziende insediate nella misura massima di 110 mq strettamente connessa alle funzioni previste. Tale comparto, come sopra detto, era a stralcio del piano particolareggiato di iniziativa pubblica vigente di cui alla Convenzione Urbanistica San Giovanni; variante al R.U.E. vigente al fine di prevedere la realizzazione dell'intervento di ampliamento del Campus della società "CRIF S.P.A." (comprensivo di una palestra aziendale), con un'ulteriore superficie di 5.000 mq di SU e 2.500 mq di SA in ambito N7 a Varignana allo scopo di consentire l'ampliamento degli uffici e del completamento della struttura della società "PALAZZO DI VARIGNANA SRL", 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 concludeva con l'adozione della positiva determinazione motivata di conclusione della conferenza di servizi, del 14 Novembre 2019 e con Delibera di Consiglio n. 163 del 26/11/2019 dichiarata immediatamente eseguibile, congiuntamente alla ratifica delle risultanze della conferenza di servizi di approvazione del procedimento ex art. 53, è stato approvato anche lo schema di convenzione ; con successiva delibera di Consiglio n. 37 del 16 aprile 2020 lo schema di convezione veniva nuovamente approvato con integrazioni;

- E. - in data 22.04.2020, con atto a ministero Notaio Rossi è stata sottoscritta la relativa convezione, Registrato a Bologna Uff. Territoriale il 13/05/2020 al N. 17459 1T;
- sono noti poi gli eventi che hanno caratterizzato gli anni 2020-2022 in relazione alla **pandemia** covid e ai provvedimenti normativi conseguenti, nonché delle criticità energetiche e di materiali conseguenti agli eventi della guerra in Ucraina;
  - solo successivamente a detti eventi, a seguito dei quali peraltro il legislatore ha approvato diversi interventi legislativi di proroga dei termini delle convezioni, la società ha potuto procedere con l'avvio dei lavori relativi alla PDC approvato con il procedimento ex art. 53 (convenzione Validità : 10 anni dal 13/05/2020, naturale scadenza 13/05/2030, posticipato di 5 anni e 6 mesi al 13/11/2035, oltre alla proroga di tutti i termini intermedi; Realizzazione palestra – scadenza titolo 3 anni + 2 anni e 6 mesi è entro 31/11/2028 (SCIA iniziale 31/05/23) con INIZIO LAVORI per Palestra presentato via PEC in data 31/05/2023 prot. 16200);
  - in particolare è stato presentato l'avvio dei lavori del Permesso di Costruire n. 138/GE/2023 con richiesta presentata il 03/04/2023 al n. 9808 di protocollo e rilasciato in data 10/01/2024 e si è provveduto all'accantieramento;
  - tuttavia, nelle more delle tempistiche decorse, le valutazioni della società si sono diversamente evolute, al fine in particolare di rispondere alle impellenti esigenze della medesima società di allocazione delle risorse in ambiti di maggiore coordinamento con le sedi in sviluppo, così come sono evoluti i principi connessi agli effetti su ambiente e territorio espressi dal Comune;
  - il Comune di Castel San Pietro Terme, difatti, come anticipato, ha assunto il PUG elaborato in forma associata con gli altri comuni del Nuovo Circondario Imolese, in data 21/11/2023 con Deliberazione della Giunta comunale N° 189, nel quale viene data attuazione anche ai principi di cui alla legge regionale 24/2017 che individua quale obiettivo cardine delle politiche di governo del territorio, anche la valorizzazione degli interventi che perseguono “la sostenibilità e la competitività del sistema economico” (articolo 1 comma 2 LUR);
  - inoltre, sempre la legge 24/2017 prevede e promuove gli strumenti negoziali nel titolo IV della legge, i quali rivestono indubbiamente un ruolo centrale fra le misure organizzative necessarie per tradurre le strategie in azioni concrete ed efficaci;
  - in particolare l'art. 61 della LR 24/2017 prevede che nel corso della fase di definitiva approvazione del PUG, di cui all'articolo 45, anche in accoglimento di osservazioni o di proposte presentate, “*gli enti locali possano concludere accordi integrativi con i soggetti privati coinvolti, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento dei privati, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, allo scopo di assumere nel PUG previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise*”

*dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenersi al contenuto discrezionale del piano, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.”2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate con i criteri generali cui è conformato il piano, attraverso una motivazione puntuale e circostanziata.3. L'accordo costituisce parte integrante della proposta di piano cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e trasparenza. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo di governo dell'ente. L'accordo è subordinato al recepimento dei suoi contenuti nella delibera con cui l'organo consiliare fa propria la proposta di piano ai sensi dell'articolo 46, comma 1, e alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 1-bis, 2 e 4, della legge n. 241 del 1990”; I. a tal fine il Comune di Castel San Pietro Terme, già con delibera Consiliare n. 122 del 03/09/2020, aveva pubblicato l'atto di indirizzo – “Avviso pubblico di invito tematico a presentare proposte costituenti manifestazione di interesse” ai sensi dell'art. 61 della legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24, il cui avviso è stato pubblicato con determina dirigenziale n. 595 del 23/09/2020;*

- F. in data 22/10/2020 Crif e Palazzo di Varignana avevano presentato una proposta adesione alla manifestazione di interesse e proposta di accordo ai sensi dell'art. 61 L. Reg. 24/2017 protocollata al n. Prot. Gen. 24618 del Comune di Castel San Pietro Terme, i cui contenuti e allegati vengono qui integralmente richiamati, con la quale è stato richiesto di confermare la classificazione del predetto ambito, quanto in particolare alla porzione oggi N7 e N15 (parte), nel territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 32 e 33 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24;
- G. in accoglimento della manifestazione di interesse, pertanto, e dopo attenta verifica della compatibilità delle scelte di pianificazione concordate con i criteri generali cui è conformato il piano, con delibera della Giunta Comunale n. 198 del 27/11/2020 la suddetta proposta è stata approvata;
- H. successivamente all'assunzione del PUG con Deliberazione di Giunta n. 189 del 21/11/2023 e alla conclusione del periodo di osservazioni e controdeduzioni, con Determinazione dirigenziale a contrarre n. 394 del 10/06/2024 si è disposto di procedere alla stipula, mediante scrittura privata, dell'Accordo, nel rispetto dei contenuti della proposta di PUG comunale, assunta, che conferma la volontà dell'Amministrazione di classificare e normare l'ambito urbanistico in oggetto in continuità, all'interno del territorio urbanizzato, consentendo la riallocazione di funzioni anche con cambio d'uso ed a conferma dell'Accordo ex Art. 61 LR 24/2017 in questione, specificando che il mancato recepimento dei contenuti del suddetto accordo nel PUG che verrà approvato dal Consiglio Comunale ne comporterà l'automatica decadenza. Tale accordo è stato recepito nella scheda N12 del PUG assunto già consentendo la riallocazione con modifica di destinazione d'uso di 1.000 mq;

Inoltre premesso ulteriormente che:

- La società CRIF è proprietaria di un'area all'interno del comune di Castel San Pietro Terme, in località Osteria Grande, nella quale è già stato realizzato un primo blocco di interventi di riqualificazione dei fabbricati presenti, denominato “BOOM”, assentito con PDC in deroga pratica n° 120/GE/2020 presentata in data 25-05-2020 protocollo n° 11181, nuovo incubatore di start-up, un centro di idee all'avanguardia per il territorio, per la nascita e lo sviluppo di nuove imprese ulteriormente caratterizzata dalla presenza di un fabbricato in Via Emilia, oltre ad un immobile denominato “ex Fagottino”, oggi in grave stato di abbandono, per il quale si prevede la demolizione al fine di realizzare un edificio a destinazione direzionale, destinato all'insediamento delle attività direzionali della società CRIF nonché all'ampliamento delle attività già presenti;
- A. L'ambito nel RUE **ricade urbanisticamente all'interno del perimetro dell'area ASP\_B.1 (Ambiti produttivi sovracomunali consolidati esistenti) tavola 1A foglio 3. Nel PUG tale area è stata identificata come N9 – ambiti a disciplina speciale e comprende oltre all'area dove è stato sviluppato l'intervento di BOOM anche il lotto identificato come ex Fagottino;**
- B. Come anticipato l'area è caratterizzata da elementi ambientali ed antropici degradati che sono stati in parte affrontati nell'ambito dell'intervento di realizzazione dell'attuale sede di BOOM e che verrebbero radicalmente risolti dall'esecuzione dell'intervento di riqualificazione e riuso in progetto, da cui deriverebbe:

- la sostituzione di usi produttivi con usi urbani compatibili con la residenza, quale nel caso di specie l'uso direzionale;
- la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, sia dal punto di vista funzionale che da quello architettonico, nonché la previsione di aree verdi da allocare anche nel territorio circostante;
- un incremento rilevante della qualità del paesaggio urbano e delle dotazioni territoriali, nei termini previsti dagli obiettivi che il PUG in forma associata;
- quanto al secondo fabbricato, c.d. ex Fagottino, stante le descritte mutate esigenze, rispondenti alle evolutive e impellenti istanze del territorio e dei mercati, è stata presentata alla Giunta la richiesta per la presentazione di PDC in deroga Convenzionato ex art. 19 bis e 20 della LR 15/2013, finalizzata a un intervento di rigenerazione edilizia, previa demolizione dei fabbricati esistenti, che consentirà la realizzazione di un edificio multipiano, da destinare a direzionale-terziario;
- con delibera di Giunta n. 69 del 07/05/2024, portante revisione dell'atto di indirizzo relativo a permesso di costruire in deroga alle norme del r.u. vigente ai sensi dell'art. 14 del d.p.r. 380/2001 e art. 20 l.r. n. 15/2013 finalizzato alla realizzazione di un fabbricato destinato ad ospitare uffici ed attività formative anche in connessione con la limitrofa struttura esistente denominata "BOOM" in località Osteria Grande – via Emilia Ponente n. 5426, l'intervento edilizio che si configura come rigenerazione e riuso prevedendo la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e la riqualificazione dell'area degradata migliorando il tessuto urbano circostante, la Giunta Comunale ha autorizzato la Società Crif S.p.a. alla presentazione del permesso di costruire in deroga;

#### **Rilevato inoltre che:**

Crif ha interesse a intensificare, in relazione al nuovo assetto di cui al presente accordo, la politica già avviata di incentivi ai dipendenti che utilizzano strumenti di trasporto sostenibile, tra cui la dotazione di colonnine di ricarica per auto elettriche, il car sharing, l'utilizzo di trasporti pubblici e di servizi di navette aziendali, ma anche e soprattutto di incentivare l'utilizzo dell'istituto della rigenerazione urbana e di allocare le risorse sinergicamente così da poter concentrare anche i servizi offerti e disponibili;

A tal riguardo, l'insediamento di Crif nel fabbricato di BOOM e nel fabbricato ex-Fagottino rappresenta un elemento di sinergico "risparmio del territorio" nonché di rilancio, attraverso gli strumenti di trasporto sostenibile sopra elencati, di un efficace trasporto integrato (treno- navetta aziendale, treno-car sharing, treno-trasporto pubblico).

Di contro il completamento di Palazzo di Varignana è in linea con gli obiettivi del piano strategico metropolitano di Bologna che pone la valorizzazione del turismo tra i propri principali obiettivi, prefissandosi di aumentare le presenze turistiche del 3% annuo e allungare il tempo di permanenza media, ma anche di offrire una tipologia di hospitality differenziata e qualificante con notevole indotto anche per le attività connesse e limitrofe.

Entrambi gli interventi sopra ricordati (rigenerazione fabbricato a fianco a BOOM e ampliamento PDV) sono peraltro in linea e in stretta coerenza con gli obiettivi posti dalla Regione E.R. con il Patto per il lavoro, sottoscritto nel luglio 2015 con tutte le forze economiche e sociali della regione nonché con i Comuni capoluogo le Province e le Università e che pone tra i suoi obiettivi la *"capacità di stimolare investimenti che, migliorando la qualità della vita collettiva, generino nuove occasioni di occupazione"*.

Il forecast del trend di sviluppo aziendale prefigura per CRIF e per Palazzo di Varignana una prosecuzione dell'espansione dei settori, con una progressione lineare di crescita;

le potenzialità di espansione nei mercati espresse dalle aziende, per essere sfruttate appieno, necessitano di essere assecondate da adeguati investimenti strutturali che consentano di non dissipare quanto si è costruito negli anni in termini di credibilità, autorevolezza, radicamento a livello globale, frutto della costante ricerca, dell'affinamento strutturale, dell'attingimento, del mantenimento e dell'implementazione dei più elevati standard qualitativi;

l'evoluzione degli elementi strutturali dell'azienda, rivolta necessariamente ad accompagnare lo sviluppo del suo posizionamento sui mercati, è reputata dai proponenti elemento imprescindibile per mantenere e, ove possibile, ulteriormente migliorare gli attuali livelli qualitativo e quantitativo dei servizi, servizi che vedono i proponenti quali leader del top di gamma sui mercati;

#### **tutto ciò premesso**

- deve evidenziarsi che le previsioni dell'art. 53 approvato in variante con la delibera n. 163 del 26/11/2019, con l'ampliamento del Campus a Varignana sono state pertanto oggetto di rivalutazione da parte dell'azienda che ritiene di maggior interesse, anche collettivo, riallocare le risorse e lo sviluppo nell'ambito di Osteria Grande e in particolare nel compendio qualificante di BOOM (come peraltro identificato nelle disposizioni regolanti l'ambito N9 del PUG);

- oggi si ritiene necessario riconoscere di rilevante interesse anche per la comunità locale e pertanto meritevoli di essere assunte nel PUG in approvazione declinandone i contenuti nella stesura tecnica che verrà definita:

**1) lo sviluppo di un nuovo insediamento direzionale (ex Fagottino in continuità con BOOM), al fine di consolidare un polo direzionale di servizi;**

2) l'ampliamento e consolidamento dell'attività turistico ricettiva di Palazzo di Varignana in località Varignana, anche attraverso l'utilizzo degli spazi del CAMPUS per finalità convegnistiche della stessa Palazzo di Varignana;

- pertanto, con il presente accordo CRIF e PDV propongono all'Amministrazione di riallocare, (spostamento da ambito Marzoline a ambito Villa Bentivoglio, ambiti presenti all'interno della scheda N7 di Rue e scheda N12 di PUG unitamente agli originali 1.000 mq già previsti nel PUG assunto) anche ulteriori 2.300,00 mq previsti e approvati per l'ampliamento del Campus in località Varignana, pratica edilizia n° 138/GE/2023 presentata il 03-04-2023, protocollo n° 9808, con inizio lavori del 23-01-2024 protocollo n° 2345;
- i restanti 1700 mq, saranno invece oggetto di una variante al PDC già rilasciato per l'ampliamento del CAMPUS (n. 138/GE/2023), finalizzata alla realizzazione di sale convegni, che CRIF potrà anche locare per attività convegnistica, indipendentemente e autonomamente; tali superfici sono comprensive di quelle di cui alla SCIA avente ad oggetto la palestra, con inizio lavori in data 31-05-2023 protocollo n° 16.200, a seguito della quale sono stati utilizzati 287,39 mq di SU e 217,23 mq di SA, al fine di realizzare gli ampliamenti necessari allo sviluppo dell'attività direzionale;
- gli ampliamenti proposti per Palazzo di Varignana e le nuove sale riunioni in ambito Marzoline saranno individuate da uno schema non vincolante di assetto urbanistico, che da atto della fattibilità della possibile riallocazione nel rispetto di quanto previsto dalla scheda di PUG N12;
- le ragioni di rilevante interesse pubblico a fondamento del presente accordo, già citate nelle premesse, vengono esplicitate puntualmente nel successivo art.6;
- quanto al profilo urbanistico, la porzione di area ad oggi identificata come N7, è già stata inclusa nella proposta di delimitazione del perimetro del territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 32, comma 2 lett. b) della LR 24/2017 e così assunta;
- la porzione di area ad oggi identificata nell'ambito N15 (parte relativa a Villa Amagioia) trattandosi di attività turistico alberghiere connesse e collegate all'attività di Palazzo di Varignana spa, è stata parimenti assunta nel perimetro dell'urbanizzato ai sensi dell'art. 32, comma 2 lett. a) della LR 24/2017, come da osservazioni al PTM della città Metropolitana del 17 Ottobre 2020, in quanto aree edificate con continuità a prevalente destinazione turistico ricettiva, con compiute infrastrutture, di urbanizzazione dell'insediamento;
- peraltro le condizioni per includere le suddette aree nel perimetro del territorio urbanizzato sono coerenti anche in relazione alla situazione in essere alla data di entrata in vigore della Lr 24/2017, in attuazione di quanto disposto dall'articolo 32, comma 4;
- quanto proposto risulta inoltre coerente anche con la scheda N12 assunta nel PUG nella quale si prevede che gli **OBBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI** consistano proprio nello "Sviluppo dell'attività turistico ricettiva e promozione delle potenzialità di attrazione turistico ricreative e ricettive del territorio attraverso l'insediamento di servizi qualificati", e prevede, come interventi ammessi e capacità edificatoria *"Ristrutturazione edilizia e 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 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"*;
- tuttavia la relativa scheda prevede altresì: *"È ammesso il trasferimento di una quantità massima di Su mq 1000 e di Sa residua dall'ambito Le Marzoline all'ambito Villa Bentivoglio con relativa modifica degli usi ammessi nell'ambito di atterraggio"*, onde vi è la necessità di convenire una diversa modalità di trasferimento; ciò in ottemperanza a quanto previsto nell'accordo ex art. 61 sottoscritto, nonché valutato che l'ipotesi prospettata è caratterizzata da invarianza quanto alla edificabilità già assentita, che senza generare alcuna ulteriore volumetria rispetto a quanto peraltro già assunto anche nel PUG, verrebbe caratterizzata unicamente da una diversa distribuzione, allocando le predette volumetria in ambito di maggiore qualificazione;

#### PRESO ATTO INOLTRE CHE:

È interesse dell'attuale Amministrazione perseguire prioritariamente gli obiettivi strategici:

- a. Della riqualificazione e rigenerazione urbana;
- b. Di attuazione di azioni di contrasto alla crisi economica;
- c. Del rafforzamento qualitativo della città pubblica e del consolidamento del sistema dei servizi e delle dotazioni territoriali;
- d. Della valorizzazione dell'edificabilità riconosciuta con l'approvazione dell'art. 53, cit., nel rispetto del principio del consumo di suolo a saldo zero, identificando gli ambiti in cui prevedere l'inserimento di previsioni anche mediante l'attuazione di accordi significativi e qualificanti per il territorio, con destinazioni quali quelle turistico ricettive intrinsecamente anche di interesse pubblico;
- e. della conseguenza ridefinizione con la società CRIF spa e con Palazzo di Varignana srl delle diverse progettualità di progressivo consolidamento delle rispettive attività, nell'ambito di una programmazione urbanistica ed edilizia coordinata e coerente con le linee strategiche del Piano Urbanistico Attuativo, complessivamente intese, anche valutando e valorizzando in detta programmazione sinergica ulteriori proprietà;

#### PREMESSO PERTANTO INOLTRE CHE

Con atto a ministero Notaio Federico Rossi, repertorio n. 81867, fascicolo n. 36665 del 28 novembre 2018, la società Crif S.p.a. acquistava la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti beni:

- Foglio 87 Part. 252 sub 1,2,3,4,5,6,7 e Foglio 87 Part. 525 Ente Urbano (area di sedime del fabbricato) - fabbricato da terra a cielo con sviluppo su tre piani sito in Comune di Castel San Pietro Terme (BO), via Vittorio Alfieri n. 2 e 4, costituito da cinque appartamenti, uno al piano terreno, due al primo piano, due al secondo piano con pertinenziali cantine al piano terreno, ed un ufficio al piano terreno;
- Fg. 87 Part. 59, sub 1 Via Domenico De Jani 2 – ex Scuola;

Con il progetto, depositato in relazione a un PDC in deroga quanto a parametri edilizi, e autorizzato alla presentazione con delibera di Giunta Comunale n. 24 del 18 Gennaio 2019, pertanto condiviso con l'Amministrazione già in sede di acquisizione e con la Commissione Edilizia, unitamente alla Soprintendenza, la proprietà aveva valutato l'opportunità di procedere al recupero della volumetria esistente e di realizzazione due edifici al servizio della società CRIF e connessi anche funzionalmente alla attività turistico recettive;

tuttavia, successivamente e nonostante all'Art. 4) del contratto di compravendita, si dava atto che, così come risulta anche dalla Determinazione n. 726 del 6 novembre 2018, con note in data 9 novembre 2005 Prot. n. 0026182 ed in data 1° Dicembre 2008 Prot. n. 0028945, il Ministero per i beni culturali e le attività culturali - Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici dell'Emilia-Romagna, avesse dichiarato che gli immobili in oggetto non presentassero i requisiti di interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i, emergevano notevoli criticità al momento in cui, a seguito della presentazione del progetto di demolizione e ricostruzione, si procedeva con le operazioni di indagine archeologica in quanto la Soprintendenza, analizzata la documentazione pervenuta, riscontrava quanto segue: *"vista la relazione archeologica pervenuta con ns. prot. 11965-A del 08/06/2020 così come quella allegata all'istanza (ns prot.18630-A del 01/09/2020) e a seguito delle valutazioni maturate nel corso del nostro sopralluogo sul cantiere del 13 Ottobre scorso, le indagini archeologiche finora svolte non sono considerate sufficienti alla formulazione del parere che questa Soprintendenza è tenuta a trasmettere presso la Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale in relazione all'istanza presentata. Si richiede pertanto che siano effettuate ulteriori indagini archeologiche secondo le medesime prescrizioni già inviate da questo Ufficio con prot. n.20052 del 18/09/2019. Si ribadisce solamente che le indagini dovranno essere eseguite con oneri non a carico di questo Ufficio, da parte di personale specializzato (archeologi), secondo le indicazioni fornite a questa Soprintendenza, che assumerà la Direzione scientifica"*; inoltre, veniva precisato che *"Infine si fa presente fin da ora, nelle more della conclusione del procedimento di autorizzazione alla rimozione ex art.21, c.1 del D.Lgs.42/2004 e alla luce delle numerose strutture archeologiche rinvenute a testimonianza di un'occupazione dell'area ascrivibile a vari periodi storici compresi tra l'età medievale e l'età moderna, che gli eventuali interventi di scavo nel sottosuolo **dovranno prevedere un preliminare scavo archeologico stratigrafico** di quanto ancora conservato **su tutta l'area**"*;

sono seguiti diversi contatti con la Soprintendenza per valutare come poter proseguire con l'attività edilizia, che presuppone comunque una gravosa indagine archeologica, appunto, dell'intera area, nonché comunque un potenziale rischio relativo ai beni presenti;

Al fine di procedere per la migliore ipotesi di contemperamento degli interessi pubblici (ivi compreso la conservazione del sito archeologico) e privati, nonché valutando le potenziali criticità connesse alla dismissione del bene già avvenuto da tempo, la proprietà, in accordo con il Comune di Castel San Pietro Terme, intende procedere con la previsione di un progetto di complessiva riqualificazione e rigenerazione dell'ambito di Varignana Centro che prevede la compartecipazione degli interventori al finanziamento del progetto di rigenerazione urbana del centro storico di Varignana, e sua realizzazione, attraverso:

1. finanziamento a spese di CRIF e PDV della progettazione per la predisposizione di un Masterplan redatto da un primario studio di architettura e urbanistica, che consenta all'Amministrazione di valutare diversi interventi per la riqualificazione di parte del centro di Varignana, la cui realizzazione potrà avvenire anche per stralci, e già depositato agli atti del Comune, ai prot. nn. 26443 e 26444 del 12/09/2025, che pur non allegato materialmente al presente accordo ne costituisce parte integrante e sostanziale. Nello specifico, l'intervento oggetto del Masterplan considera un'ipotesi di creazione di un "belvedere", di implementazione delle aree verdi e di riqualificazione di quelle esistenti oltre al desigilling della parte a parcheggio, nonché la realizzazione di uno "spazio di comunità" (che verrà ceduto all'Amministrazione). Detti interventi, contribuiranno a migliorare la qualità dello spazio urbano antropomorfo sotto l'aspetto sociale, ecologico e ambientale, della resilienza, della regimazione idraulica, della permeabilità, nonché a favorire l'attrattività socio economica del territorio;
2. finanziamento a spese di CRIF e PDV del progetto complessivo/definitivo di rigenerazione urbana (nei limiti concordati nel presente accordo) e contributo alla realizzazione dei lavori di riqualificazione del centro di Varignana (nei limiti concordati nel presente accordo), come proposto nel Masterplan, anche con il contributo degli oneri, derivanti dalla volumetria attualmente ricostruibile degli immobili siti in Varignana centro, come da previsioni delle norme del PUG e della DAL (DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA LEGISLATIVA DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA 20 DICEMBRE 2018, N. 9 186 come da ultimo modificata con Delibera della Giunta regionale 22 gennaio 2024, n. 91), onde, su richiesta dell'Amministrazione, a scomputo e fino alla concorrenza dei medesimi oneri;
3. previsione di limitare l'impatto del progetto edilizio alla demolizione dei fabbricati, con la conservazione della volumetria così come condivisa, vincolando la riallocazione delle predette volumetrie nella misura massima di 2/3 del volume esistente alla realizzazione dell'intervento a completamento della struttura di Palazzo di Varignana, sempre in ambito N7 RUE, N12 da PUG secondo un progetto architettonico completamente in linea con l'esistente e a minimo impatto ambientale e nel rispetto degli standard; e alla realizzazione della volumetria che rimarrà a Varignana centro, nella misura del restante 1/3, tramite lo sviluppo di un progetto residenziale, sempre inserito nel masterplan di riqualificazione delle aree anche pubbliche limitrofe poste nel centro storico di Varignana;

Quanto all'interesse pubblico:

- A. l'intervento previsto di demolizione dei fabbricati con successiva ricostruzione (in parte in loco e in parte rillaocato) rappresenta una importante ipotesi di rigenerazione urbana nella frazione di Varignana, attraverso la realizzazione degli interventi previsti nel masterplan (redatto a carico dell'interventore), in grado di rivitalizzare il suo centro storico, rimuovendo 13 fabbricati in stato di degrado e abbandono, con riqualificazione delle aree pubbliche limitrofe, dando seguito anche al tema archeologico, mediante la conservazione di quanto potenzialmente rinvenibile nel sito;
- B. Realizzazione di un fabbricato derivante della volumetria residua, residenziale privato, nonché acquisizione di uno "spazio di comunità" foriero di favorire lo sviluppo sociale ed economico della frazione di Varignana con possibili ridondanze anche sugli ambiti circostanti, proponendo un modello di trasformazione con controllati effetti sul territorio e sull'ambiente, in quanto trattasi di progetto preordinato a rilanciare la rigenerazione/riqualificazione di parte di strutture ed infrastrutture esistenti, pervenendo alla complessiva rigenerazione/riqualificazione di un'area urbana centrale, senza consumo di suolo, realizzandosi, in tal modo, una significativa rifunzionalizzazione delle aree urbane esistenti, in piena coerenza con gli obiettivi e le strategie, anche anticipatorie del PUG, corredato dalle garanzie di sostenibilità definite dall'Accordo ed in coerenza con gli interventi di riqualificazione rigenerativa e ambientale, senza consumo di suolo, con il quadro di riferimento programmatico costituito dal P.U.G. in adozione;
- C. quanto al profilo urbanistico, inoltre, la porzione di area oggetto del possibile "atterraggio" è stata inclusa nella proposta di delimitazione del perimetro del territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 32,

comma 2 lett. b) della LR 24/2017, definito come “assumibile” quale riferimento per la definizione del nuovo PUG con delibera di Giunta Comunale n. 248 del 17/12/2019, (porzione di area ad oggi identificata nell’ambito N7 trattandosi di attività turistico alberghiere connesse e collegate all’attività di Palazzo di Varignana Srl, onde assumibili nel perimetro dell’urbanizzato ai sensi dell’art. 32, comma 2 lett. a) della LR 24/2017, come da osservazioni al PTM della città Metropolitana del 17 Ottobre 2020, in quanto aree edificate con continuità a prevalente destinazione turistico ricettiva, con compiute infrastrutture, di urbanizzazione dell’insediamento;

- D. a conferma del percorso attivato nella fase di formazione del PUG, l’Ambito N7 di PSC/RUE è stato classificato come Territorio Urbanizzato nel PUG assunto (Disciplina – Tav. 6 -7 – Ambito a disciplina speciale N12), a conferma della situazione in essere alla data di entrata in vigore della LR 24/2017;
- E. gli strumenti negoziali previsti nella disciplina del nostro ordinamento e nel titolo IV della legge rivestono un ruolo centrale fra le misure organizzative necessarie per tradurre le strategie in azioni concrete ed efficaci e si verificherebbero i requisiti di sostenibilità in un unicum rispetto al progetto di riallocazione dell’edificabilità ex art. 53;
- F. in particolare l’art. 61 della Legge regionale 24/2017 e s.m.i, consente all’Amministrazione procedente, in accoglimento di osservazioni e proposte presentate dai soggetti interessati, di concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi e, in ogni caso, nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo;
- G. il presente accordo rappresenta il risultato dell’Amministrazione negoziata, nonché il raggiungimento della combinazione delle azioni programmate pubbliche con l’azione economica privata, nel perseguimento del pubblico interesse;
- H. il presente accordo è stato approvato dalla Giunta Comunale, con deliberazione n. 148 in data 12 settembre 2025, immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 11, comma 4-bis, della Legge 241/90 s.m.i.

#### PRESO ATTO CHE

È interesse dell’attuale Amministrazione, tra gli altri, perseguire prioritariamente gli obiettivi strategici:

- Della riqualificazione e rigenerazione urbana dell’area in questione e dei relativi fabbricati dismessi ed in forte stato di degrado collocati nel centro storico della frazione di Varignana;
- Di attuazione di azioni di contrasto alla crisi economica e del rafforzamento della rivitalizzazione del suddetto centro storico;
- Del rafforzamento qualitativo della città pubblica e del consolidamento del sistema dei servizi e delle dotazioni territoriali;
- Della valorizzazione e Recupero dell’edificabilità esistente, nel rispetto del principio del consumo di suolo a saldo zero, identificando gli ambiti in cui prevedere l’inserimento di previsioni anche mediante l’attuazione di accordi significativi e qualificanti per il territorio;

Tutto ciò premesso  
visti:

- l’art. 11 e seguenti della Legge 7.08.1990, n. 241, così come successivamente modificata e integrata;
- Legge Regionale 21 Dicembre 2017 n° 24 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”, in particolare l’art. 61;
- Legge Regionale 30 Luglio 2013 n° 15 “Semplificazione della disciplina edilizia” s.m. e i.;
- Direttiva regionale del 14/3/2018 di cui al PG/2018/0179478;
- la delibera di Giunta n. 248 del 17 Dicembre 2019;

#### CRIF e PALAZZO DI VARIGNANA CONVENGONO CON L’AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Il seguente accordo ex art. 61 L.r. 24/2017

#### ART. 1 – VALORE DELLE PREMESSE

1.1 Le premesse e le considerazioni che precedono costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

1.2 Gli atti e le disposizioni richiamati in premessa costituiscono parte integrante ed essenziale della presente intesa e si devono intendere qui integralmente riportati.

1.3 L'assunzione di responsabilità e di reciproci impegni è ritenuta condizione imprescindibile per l'attuazione dell'accordo.

1.4 I firmatari del presente accordo si impegnano a contribuire alla realizzazione degli obiettivi indicati, secondo gli obblighi a ciascuno di essi attribuiti e in particolare, ai fini del raggiungimento dei risultati attesi, osserveranno il criterio della massima diligenza per superare eventuali imprevisti e difficoltà sopraggiunte.

## ART. 2 - PRINCIPIO DI LEALE COLLABORAZIONE

2.1 I soggetti sottoscrittori si impegnano a dare attuazione al presente accordo con spirito di leale collaborazione, tesa al raggiungimento degli obiettivi attraverso una costruttiva ricerca dell'interesse pubblico generale, che conduca a soluzioni che realizzino il necessario bilanciamento degli interessi coinvolti, evitando l'assunzione di posizioni pregiudizialmente dirette alla tutela esclusiva del singolo interesse, di cui ciascuna di esse è affidataria.

## ART. 3 OGGETTO DELL'ACCORDO (quanto alla traslatio)

3.1 Lo scopo del presente accordo è prendere atto e partecipare allo sviluppo dell'insediato oggi qualificato nel RUE come ambito N7 e N15 (parte), classificato nel PUG assunto come ambito N12, come insediamento prevalentemente e strategicamente urbanistico turistico ricettivo, anche in considerazione dello sviluppo dell'intervento terziario di BOOM, in sinergia con lo sviluppo dell'ambito di San Giovanni, e connesso sotto il profilo funzionale e urbanistico.

3.2 Il presente accordo ha ad oggetto le reciproche obbligazioni tra le parti in relazione a:

- previsione della riallocazione nel PUG delle superfici previste nel procedimento ex art. 53 della Lr 24/2017, approvato con Delibera di Consiglio n. 163 del 26/11/2019, unitamente agli originali 1.000 mq già previsti nel PUG assunto, anche di ulteriori 2.300,00 mq previsti e approvati per l'ampliamento del Campus in località Varignana, pratica edilizia n° 138/GE/2023 presentata il 03-04-2023, protocollo n° 9808, con inizio lavori del 23-01-2024 protocollo n° 2345;
- previsione della riallocazione nel PUG di una volumetria pari a un 2/3 della originale volumetria derivante dalla demolizione dei fabbricati siti in Comune di Castel San Pietro Terme (BO), località Varignana nell'area delimitata dalle vie Alfieri, Varignana, DeJani e Battisti;
- Previsione delle ipotesi di intervento a seguito dello spostamento di edificabilità e funzione a Palazzo di Varignana, tramite la presentazione di accordo operativo ex art. 38 della LR 24/2017, salvo ristrutturazione, distinguendo gli altri interventi che verranno assoggettati dalla disciplina edilizia con titolo differenti: quanto alla realizzazione dell'intervento "ex Fagottino" si rinvia ai contenuti del PDC in deroga ex art. 20 della LR 15/201, che seguirà l'iter proprio del PDC in deroga, mentre quanto alla demolizione dei fabbricati da terra a cielo con sviluppo su tre piani sito in Comune di Castel San Pietro Terme (BO), località Varignana nell'area delimitata dalle via Alfieri, Varignana, DeJani e Battisti, con conservazione della volumetria, si rinvia al titolo edilizio necessario per la demolizione;
- conferma della Campitura della porzione di area territorialmente delimitata dall'ambito di RUE oggi classificato come N7, inclusiva di parte della porzione di area territorialmente delimitata dall'ambito N15 di RUE (nello specifico la c.d. villa Amagioia), come "Urbanizzato" da confermare nel PUG ai sensi del 32 e del 33 della Lr 24/2017.

Quanto al contributo straordinario, Crif e PDV hanno valutato che non si determina una revisione dell'importo già integralmente corrisposto all'Amministrazione, in quanto pienamente rispondente anche alla valorizzazione del progetto di Palazzo di Varignana oggetto del presente accordo, ciò in considerazione, delle particolari caratteristiche degli insediamenti in essere, alberghiero e terziario, che pongono i medesimi in una condizione di equiparazione degli ipotetici valori di vendita sul mercato, dal punto di vista dei valori anche della capacità edificatoria esprimibile, le funzioni sono quindi pienamente equiparabili, non incidendo dal punto di vista dell'incremento di valore il passaggio da una all'altra funzione, anche in considerazione della vicinanza delle due aree di intervento.

## ART. 4 OBBLIGHI IN CAPO AL SOGGETTO PRIVATO

4.1 Crif e Palazzo di Varignana si impegnano e obbligano a dare attuazione a quanto previsto nelle convenzioni urbanistiche attuative della variante urbanistica approvata ex art. 53 della Lr 24/2017, nei tempi e modi previsti dalle medesime convenzioni, con specifico riferimento agli interventi di urbanizzazione e di

viabilità, nonché in relazione ai bilanci ambientali nonché agli interventi di mitigazione ambientale, ancorché ultronei rispetto alla realizzazione della superficie nell'ambito di Palazzo di Varignana, che verranno rivalutati nell'ambito dell'accordo operativo.

Il primo PDC relativo agli interventi per stralci di Palazzo di Varignana dovrà essere presentato entro 2 anni dalla sottoscrizione della convenzione integrativa accessiva all'Accordo Operativo di attuazione ex art. 38.

4.2. Le società CRIF e PDV si impegnano e obbligano a realizzare nell'ambito di quanto previsto dal PUG nonché dall'accordo operativo complessivo, la riallocazione delle volumetrie derivanti dall'art. 53, nonché la ricostruzione della volumetria originata dai fabbricati presenti a Varignana Centro, eventualmente già demoliti, nei limiti previsti dal presente accordo (2/3 nell'ambito di Palazzo di Varignana e 1/3 a Varignana centro - vedi punto successivo).

4.3 Le società CRIF e PDV si impegnano e obbligano a realizzare nell'ambito previsto dal master plan, depositato agli atti del Comune, ai prot. nn. 26443 e 26444 del 12/09/2025, che pur non allegato materialmente al presente accordo ne costituisce parte integrante e sostanziale, dal PUG e dal successivo progetto, la ricostruzione della volumetria originata dai fabbricati presenti a Varignana Centro, eventualmente già demoliti, nei limiti previsti dal presente accordo (1/3 ricostruendola a Varignana Centro).

4.4 Le società CRIF e PDV si impegnano e obbligano alla realizzazione e cessione, a scomputo degli oneri connessi all'intervento privato e nel limite degli stessi, su richiesta dell'Amministrazione, delle opere pubbliche così come progettate nell'ambito del master plan, nonché a co-finanziare, la realizzazione dei medesimi interventi previsti (nei limiti di cui al punto 4.5.e 4.6) e a cedere gratuitamente la porzione di area individuata per la realizzazione dello "spazio di comunità", nel rispetto del presente accordo (cfr art. 6 punto B).

4.5 Le società CRIF e PDV si impegnano e obbligano a concorrere alla realizzazione di opere pubbliche previste nel master plan, per un valore complessivo pari a 250.000,00€, con modalità che verranno definite nell'ambito dell'Accordo Operativo ex art. 38.

4.6 Le società CRIF e PDV si impegnano e obbligano a concorrere alla progettazione definitiva ed esecutiva degli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana previste nel master plan, per un valore complessivo pari a 50.000,00€, con modalità che verranno definite nell'ambito dell'Accordo Operativo ex art. 38.

4.7 Le società CRIF e PDV si impegnano e obbligano alla realizzazione delle opere pubbliche previste nel presente accordo, secondo le modalità attuative che saranno definite in sede di Accordo Operativo, nel rispetto del Codice dei Contratti Pubblici (D.lgs 36/2023 e succ.).

4.8 Le società CRIF e PDV si impegnano anche a promuovere un tavolo tecnico finalizzato alla valutazione e definizione dei contenuti dell'accordo operativo, in considerazione della particolare complessità tecnico amministrativa del procedimento, nonché delle potenziali incidenza archeologiche e paesaggistiche dell'area di Varignana centro.

## ART. 5 IMPEGNI DEL COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

5.1 Con il presente accordo l'Amministrazione, nell'ambito del procedimento di cui alla L.r. 24/2017, per quanto di competenza, si impegna a sottoporre al Consiglio, ai fini dell'adozione e successiva approvazione del PUG, quanto convenuto, definendo i contenuti di attuazione specifica di quanto previsto punto 3 - Oggetto dell'Accordo.

5.2 L'Amministrazione si impegna inoltre a sottoporre al Consiglio o alla Giunta per quanto di competenza, nell'ambito degli accordi ex art. 11 della Legge 241/1990, quanto proposto in relazione alla demolizione dei fabbricati collocati a Varignana Centro, con possibilità di ricostruzione della volumetria esistente e valutazione della sua riallocazione in ambito classificato nel PUG assunto come N12 (ex N7), nei limiti dei 2/3 conservando in loco la restante volumetria al fine di ivi ricostruire un fabbricato, in conformità con quanto definito nell'allegata scheda del PUG.

5.3. L'Amministrazione si riserva di verificare il valore pubblico dell'operazione in sede di Accordo operativo ex art. 38 sulla base dei criteri e delle metodologie individuati dal PUG e dalla relativa VALSAT.

## ART.6 MOTIVAZIONE DELL'INTERESSE PUBBLICO E SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

6.1. Il presente accordo con CRIF e Palazzo di Varignana e le parti sopra richiamate tutte è essenziale per il miglior assetto del territorio comunale oggetto dell'intesa; in particolare:

- permette una riqualificazione e rigenerazione urbana più mirata ed attenta degli immobili ex fagottino, in coerenza con la strategia del PUG e con gli interventi;
- permette di completare le previsioni di piano e le tematiche urbanistiche già previste e in corso di realizzazione;

- permette quindi, di dare attuazione al completamento di opere strategiche per il territorio comunale e di dare attuazione puntuale agli obiettivi del PUG;
- permette di sviluppare ed ampliare sul territorio realtà economiche ed imprenditoriali esistenti incrementando di conseguenza la forza lavoro occupata nel Comune attraverso lo sviluppo del nuovo ambito integrato presso BOOM per CRIF, il completamento dell'area di Palazzo di Varignana ed il consolidamento di un polo turistico;
- permette infine di offrire una risposta ancora più significativa alla domanda di ospitalità derivante dall'incremento di turisti nell'area Metropolitana di Bologna;
- consente di sviluppare sinergie territoriali.

Ridefinisce l'assetto funzionale del complessivo ambito CAMPUS e Palazzo di Varignana puntando alla specializzazione turistica piuttosto che all'ampliamento del Campus.

6.2 Dalla realizzazione dell'oggetto del presente accordo deriveranno inoltre l'attuazione di precise azioni a tutela del territorio quali:

- presidio, salvaguardia e attrattività del territorio attraverso lo sviluppo delle attività turistico recettive;
- l'intervento edilizio riallocato su PDV, utilizza capacità edificatoria già disponibile, e non genera un ulteriore effetto di sigillatura del suolo come già previsto (invarianza), né in relazione all'art. 53 né in relazione alla riallocazione delle superfici del fabbricato di via Alfieri 4;
- In particolare, quanto alle obbligazioni di cui all'art. 5 della convenzione sottoscritta per l'attuazione dell'intervento sull'area di CRIF, seppure assunte in relazione a diverso tipo di intervento e su area agricola, onde con il trasferimento di volumetria, non più corrispondenti ad una necessaria mitigazione, le stesse vengono confermate come ulteriore obbligazione e nello specifico:

- la realizzazione di una superficie a foresta di 5.000 mq. di cui alla SCIA n. 131/GE/2023 presentata in data 31/03/2023 prot. 9614. Questa rappresenta un nuovo "polmone per l'area di intervento attivando un valore migliorativo in termini di "metabolismo" complessivo; tale intervento verrà tenuto in considerazione nella valutazione ambientale dell'Accordo Operativo in attuazione della riallocazione della volumetria - realizzazione di tetti fotovoltaici in copertura dei nuovi edifici. Questa misura presenta benefici ambientali diretti e attuazione delle politiche energetiche nazionali che indiretti (legati alla riduzione dei consumi energetici del corpo edilizio).

#### **Quanto nello specifico a Varignana Centro:**

il progetto proposto da CRIF e Palazzo di Varignana, che prevede la demolizione dei fabbricati in stato di degrado e abbandono con successiva ricostruzione (in parte in loco con la realizzazione di un fabbricato derivante della volumetria residua, residenziale privato e in parte riallocato al fine di implementare l'offerta turistico recettiva presso Palazzo di Varignana), e che già risponde a un interesse pubblico di riqualificazione, rigenerazione e conservazione, senza consumo di suolo, prevede anche (da valutarsi al fine del valore pubblico dell'operazione):

A. l'accollo in capo a CRIF e PDV delle spese per la definizione di un master plan avente ad oggetto l'ambito di Varignana Centro (limitrofo alle aree e immobili di proprietà di CRIF) che oltre a individuare interventi concreti di rigenerazione urbana nella frazione di Varignana, finalizzati alla rivitalizzazione del suo centro storico, con riqualificazione delle aree pubbliche limitrofe, dando seguito anche al tema archeologico, mediante la conservazione di quanto potenzialmente rinvenibile nel sito, prevede la realizzazione di un immobile residenziale;

B. L'accollo in capo a CRIF e PDV alla realizzazione e cessione, a scapito degli oneri connessi all'intervento privato e nel limite degli stessi, su richiesta dell'Amministrazione, delle opere pubbliche così come progettate nell'ambito del master plan, nonché del co-finanziamento della realizzazione dei medesimi interventi previsti (per un valore complessivo pari a 250.000,00€, oltre all'accollo della progettazione definitiva ed esecutiva degli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana previste nel master plan, per un valore complessivo pari a 50.000,00€ con modalità che verranno definite nell'ambito dell'Accordo Operativo ex art. 38) nonché l'impegno alla cessione gratuita della porzione di area individuata per la realizzazione dello "spazio di comunità", foriero di favorire lo sviluppo sociale ed economico della frazione di Varignana con possibili ridondanze anche sugli ambiti circostanti. Si precisa che il valore economico dell'area in cessione non è in questa fase determinabile. L'amministrazione si riserva ai fini patrimoniali e contabili di definirlo in sede di Accordo Operativo;

C. L'intervento proposto come da master plan depositato agli atti dà piena attuazione alle strategie del piano assunto tra le quali:

AZIONE 4.1.5 (Tavola S3.2) *"Miglioramento della qualità degli spazi pubblici scoperti"*

*L'azione persegue il miglioramento della qualità degli spazi pubblici scoperti come luoghi privilegiati per l'incontro e l'identità collettiva nonché la fruizione turistica del centro storico di Varignana, attraverso interventi di sostituzione delle pavimentazioni in asfalto con materiali tradizionali e aree a verde e di implementazione dell'arredo urbano in forma diffusa. In particolare si assume come intervento prioritario la riqualificazione del verde pubblico attraverso la sistemazione ed implementazione delle alberature e degli arredi (intervento C.1). L'azione concorre alle azioni 8.1.1"*

Nonché AZIONE 4.1.6 (Tavola S3.2) *"Miglioramento della qualità percettiva e attrattività dei punti di accesso*

*L'azione si sostanzia in interventi di riqualificazione lungo il perimetro del centro storico di Varignana, includendo anche le aree adiacenti ed i punti di accesso. In particolare l'azione prevede la qualificazione della piattaforma stradale della via De Jani e del parcheggio centrale della frazione attraverso la sostituzione delle pavimentazioni in asfalto con materiali che caratterizzino l'identità del centro storico (intervento C.2). L'azione concorre all'azione 7.1.2"*

- quanto ai profili economico/patrimoniali, con la cessione gratuita della porzione di area prevista in progetto, si andrà a implementare l'assetto patrimoniale del Comune, come esplicitato al punto B;

- quanto agli aspetti di conservazione, viene rispettata la criticità dell'area nella quale sorgono i fabbricati da demolire in sintonia con la linea indicata dalla Soprintendenza, dando seguito al tema archeologico, mediante la conservazione di quanto potenzialmente rinvenibile nel sito in sintonia con le azioni AZIONE 4.1.1, (Tavola S3.2) Conservazione dell'impianto urbanistico e dei caratteri storici degli edifici e degli spazi aperti. All'interno del perimetro del centro storico di Varignana, l'azione intende conservare e/o ripristinare l'impianto urbanistico e i caratteri storici degli edifici e degli spazi aperti che si sono conservati, in tutto o in parte, o che risultano comunque tuttora riconoscibili quale condizione di ogni trasformazione, fisica o funzionale, tramite la disciplina ordinaria e le disposizioni del Regolamento Edilizio.

#### Art. 7 RAPPORTO CON I TERZI

7.1 L'attività dell'Amministrazione Comunale è improntata alla rigorosa osservanza di criteri di imparzialità, di trasparenza e di concorrenzialità e, di conseguenza, di non discriminazione nei confronti degli altri operatori privati, che versano in una posizione legale di fatto analoga a quella del privato contraente.

7.2 Sono fatti salvi sia i diritti riconosciuti ai terzi dalla legge, in merito alla normativa sulle distanze dai fabbricati, sia i diritti edificatori attribuiti agli stessi dalla pianificazione vigente.

#### ART. 8 CONTROVERSIE E CLAUSOLA SOSPENSIVA DI DECADENZA

8.1 Ai sensi dell'art. 133, c. 1, lett. a), punto 2) del D.Lgs. n. 104/2010, è competente a decidere su ogni controversia relativa al presente atto il Giudice Amministrativo.

8.2 Il presente accordo produce effetti esclusivamente in caso di recepimento nel PUG approvato. In difetto, esso decade di diritto senza alcun obbligo o onere per le Parti, con ogni conseguenza in ordine alla conservazione dei diritti edificatori derivanti dal procedimento ex art. 53 nonché dalla demolizione dei fabbricati di Varignana Centro.

#### ART. 9 PUBBLICITÀ E RISERVATEZZA

9.1 Il presente accordo va a costituire parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

9.2 Crif si riserva di indicare in sede di Convezione Urbanistica i documenti e i dati su cui è necessaria la secretazione alla luce del trattamento dei dati che la stessa tratta nell'ambito della propria attività.

#### ART. 10 SPESE

10.1 Le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente comprese le copie autentiche dello stesso, sono a carico di Crif S.p.A. e Palazzo di Varignana S.r.l..

10.2 Il presente atto è esente da registrazione ai sensi dell'art. 3, c. 1, lett. a) della Tabella "Atti per i quali non vi è obbligo di chiedere la registrazione" allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.

10.3. Per il presente atto l'imposta di bollo, pari ad € 112,00, è assolta in modo virtuale ai sensi dell'art. 2 della Tariffa, parte prima, allegato A) al D.P.R. n. 642 del 26.10.1972, come da autorizzazione dell'Intendenza di finanza di Bologna n. 2296/89 Rep. III del 20.2.89.

#### ART. 11 DISPOSIZIONI CONCLUSIVE

11.1 Per quanto non previsto dal presente accordo si rinvia alla vigente disciplina generale prevista dall'art.11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente.

Per Crif S.p.A.  
Il legale rappresentante  
Dr. Carlo Gherardi

Per Palazzo di Varignana S.r.l.  
Il legale rappresentante  
Dr. Carlo Gherardi

Per il Comune di Castel San Pietro Terme  
Il Dirigente dell'Area Strategie Integrate per lo Sviluppo Urbano Sostenibile  
Arch. Angelo Premi

## Layout di Masterplan per la Riqualificazione del Centro Urbano di Varignana

### RELAZIONE TECNICO ARCHITETTONICA



Un progetto di MC2AA  
12.09.2025



# Indice

Premessa .....	3
Inquadramento .....	3
Descrizione dello stato di fatto.....	5
Individuazione delle proprietà delle aree coinvolte dal progetto .....	13
Progetto .....	14
Descrizione degli interventi pubblici .....	16
Descrizione degli spazi di comunità.....	16
Descrizione degli interventi privati.....	17
Suddivisione in stralci funzionali.....	17
Verifica della volumetria da recuperare e ricollocare .....	21

## Premessa

Il Layout di Masterplan per il Centro Storico di Varignana si propone di sviluppare un Progetto Urbano finalizzato al riordino e alla valorizzazione della memoria storica della città.

Il progetto delinea uno scenario di rigenerazione del patrimonio storico-artistico esistente interpretando le tracce storiche, le immagini e le documentazioni cartografiche dalle quali si individuano una serie di elementi monumentali come la torre, l'oratorio e il palazzo centrale che costituiscono i capisaldi monumentali di questa piccola frazione.

Gli obiettivi principali del progetto consistono nel recupero degli elementi monumentali esistenti, nella riqualificazione degli spazi pubblici e nella definizione di nuove funzioni compatibili con il contesto esistente.

## Inquadramento

Varignana è una frazione del Comune di Castel San Pietro Terme in provincia di Bologna, situata nel territorio collinare dell'Emilia-Romagna, posizionata a circa 15 km a sud-est del capoluogo.

Il borgo si colloca lungo un asse viario secondario che collega la pianura bolognese con le colline circostanti e gli Appennini settentrionali, garantendo una posizione strategica dal punto di vista paesaggistico.



Figura 1 – Ortofoto d'inquadramento della frazione di Varignana rispetto a Castel S. Pietro Terme e la città di Bologna



*Figura 2 – Ortofoto d'inquadramento della frazione di Varignana rispetto a Castel S. Pietro Terme*



*Figura 3 – Ortofoto d'inquadramento della frazione di Varignana*

## Descrizione dello stato di fatto

Il contesto urbano del centro storico di Varignana è caratterizzato dalla presenza di una grande area asfaltata lungo via Domenico Dè Jani che ospita l'attuale parcheggio (26 stalli) e dalla presenza del Parco Pubblico "Don Edmondo Zaccherini" caratterizzato da una vegetazione di poco valore e storicamente incongruente composta da arbusti e alberature che non consentono lo sguardo sul paesaggio invece molto interessante degli Appennini e di Bologna. In adiacenza, troviamo l'ex scuola di Varignana. Un edificio fatiscente in attesa di demolizione realizzato sul sedime del Palazzo storico. Ad occludere il collegamento storico tra il parco e l'ex scuola troviamo un bagno pubblico, posto in via V. Alfieri alle spalle dell'isolato residenziale.

Accanto a questi elementi incongruenti con il contesto storico-ambientale nel quale ci troviamo vi sono tutta una serie di altri elementi interessanti come, ad esempio, nei due ingressi in paese la Chiesa di S. Maria e S. Lorenzo a nord e l'Oratorio di S. Giuseppe e la Torre storica a sud.

Monumenti di valore storico testimoniale che in qualche modo definiscono delle soglie a partire dalle quali sarà importante ragionare per la riqualificazione del sistema di accesso e raggiungimento del centro storico della frazione facendo comprendere che si sta entrando in un contesto storico di valore storico artistico.

Altri elementi caratterizzanti il centro storico della frazione sono la presenza di un edificio storico residenziale di proprietà di CRIF posto in aderenza con l'ex scuola, l'attività ristorativa posta lungo via Domenico Dè Jani col suo ingresso caratterizzato da un'interessante bordo verde e la presenza di alcuni tratti della viabilità storica costituita da una pavimentazione in acciottolato.



Foto 1 – Via Domenico Dè Jani



Foto 2 – L'area esterna del ristorante "Terantiga"



Foto 3 – Parcheggio pubblico



Foto 4- Ex Scuola



Foto 5 – Via B. Varignana



Foto 6 – Parco pubblico “Don Edmondo Zecchini”



Foto 7 – Strada bianca esistente d'accesso alla Torre Malvezzi

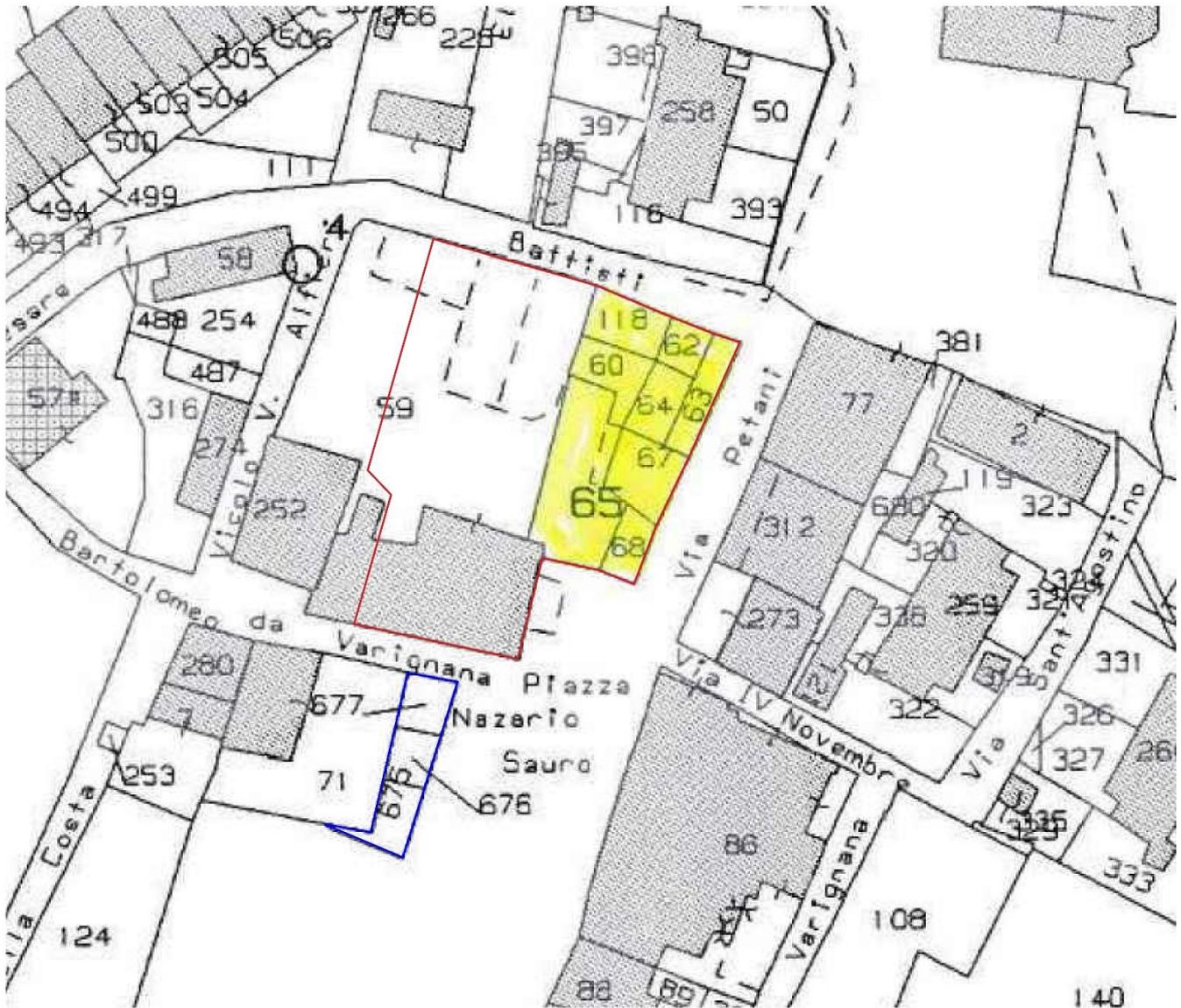


Foto 8 – Bagni pubblici

## Individuazione delle proprietà delle aree coinvolte dal progetto

Dentro questo scenario risulta particolarmente rilevante andare ad individuare quelle che sono le aree private di proprietà di Palazzo di Varignana e di CRIF, le quali all'interno dello scenario rigenerativo proposto dal progetto potranno essere restituite alla Pubblica Amministrazione. Nello specifico, si tratta delle aree destinate a parcheggio dei mappali n. 675, 676 e 677 (di proprietà di Palazzo di Varignana) e parte delle aree attualmente occupate dall'ex scuola e dal relativo cortile retrostante nei mappali n. 59, 60, 62, 63, 64, 65, 67, 68, 118 (di proprietà di CRIF).

Viene riportato di seguito uno stralcio della cartografia catastale nella quale sono individuato con perimetro blu le aree dedicate a parcheggio mentre in rosso quelle dell'ex scuola e del relativo cortile.



### LEGENDA

- Mappali acquisiti da CRIF che verranno restituiti alla pubblica Amministrazione
- Aree di parcheggio private di proprietà di Torre di Varignana che verranno restituiti alla Pubblica Amministrazione

## Progetto

Il layout di masterplan prevede una serie di interventi volti alla riqualificazione urbanistico ambientale del centro storico di Varignana, riportando alla luce e valorizzando le tracce e i segni storici ristabilendo le relazioni con il paesaggio circostante.

Gli interventi previsti sono stati suddivisi in tre parti:

- interventi pubblici,
- spazi di comunità,
- interventi privati.



## LEGENDA

### **A INTERVENTI PUBBLICI**

- 1 Piazza di pietra sul sedime storico dell'isolato demolito
- 2 Ridefinizione della finitura di Via B. Varignana
- 3 Ampliamento e riqualificazione ambientale del Parco pubblico "Don Edmondo Zecchini" (Sup. designata 325 m<sup>2</sup> circa)
- 4 Ridefinizione della strada bianca esistente per la torre con bordo in corten
- 5 Connessione del percorso esistente con l'oratorio di S. Giuseppe
- 6 Belvedere con punto di vista su Bologna
- 7 Percorso basso in quota con decespugliamento della vegetazione incongrua e demolizione bagni pubblici
- 8 Ridisegno della viabilità e definizione di nuovi bordi verdi di separazione dal traffico veicolare
- 9 Nuovo parcheggio pubblico (21 posti auto)
- 10 Ridefinizione del sagrato della chiesa e percorso di collegamento al parcheggio
- 11 Percorso inghiaiato di collegamento al parcheggio

### **B SPAZI DI COMUNITÀ**

- 12 Sale di comunità con aree porticate e servizi

### **C INTERVENTI PRIVATI**

- 13 Nuovi appartamenti con ricostruzione in sagoma dell'edificio esistente
- 14 Nuovo parcheggio pertinenziale (8 posti auto)



## Descrizione degli interventi pubblici

Il layout di masterplan prevede la ricollocazione del parcheggio che attualmente occupa il centro del paese nell'area cortiliva dell'ex scuola dismessa, distribuendo al suo interno 21 stalli (vedi n. 9 Tav. "Masterplan"). In questo modo sarà possibile recuperare le superfici necessarie per la realizzazione di una nuova Piazza in pietra (vedi n. 1 Tav. "Masterplan") che attraverso la definizione di una nuova pavimentazione completerà e riporterà alla luce il perimetro dell'isolato storico. Sul lato nord della Piazza, in corrispondenza con la nuova pavimentazione in pietra, si prevede invece di rimuovere la finitura in asfalto dell'ultimo tratto di via B. Varignana proseguendo la finitura in acciottolato (vedi n. 2 Tav. "Masterplan") presente nella stessa e nel resto dei vicoli limitrofi.

Sul fianco sud della Piazza la demolizione dell'area asfaltata esistente consentirebbe l'ampliamento del Parco Pubblico "Don Edmondo Zaccherini" fino al limite con via Domenico Dè Jani lungo la quale si prevede un nuovo marciapiede (vedi n. 3 Tav. "Masterplan"). Il progetto prevede inoltre degli interventi di riordino, con lo spostamento sul lato nord dell'area attrezzato con i giochi per i bambini, e riqualificazione ambientale con la rimozione degli arbusti e di alcune alberature di poco valore e incongruenti con il paesaggio circostante e la storia di questi luoghi.

Un ulteriore intervento di desealing in via Domenico Dè Jani in corrispondenza dell'attività ristorativa esistente accompagnato dalla semplice ridefinizione delle strisce stradali della segnaletica orizzontale permetteranno di ridisegnare il tracciato dello stesso asse viario, liberando una fascia variabile dai tre ai cinque metri circa come possibile dehor esterno (vedi n. 8 Tav. "Masterplan"). Questo consentirà da una parte di migliorare e semplificare le manovre d'ingresso e uscita dal nuovo parcheggio pubblico, dall'altra ottenere il rallentamento della velocità di marcia delle automobili con conseguente aumento della sicurezza per i pedoni.

Il sistema dei nuovi percorsi e connessioni pedonali prosegue poi con la riqualificazione della strada bianca esistente di collegamento allo Torre storica (vedi n. 4 Tav. "Masterplan"). Qui, il progetto prevede la ridefinizione dello stesso con l'inserimento di un sottile cordolo in corten tra il prato del Parco ed il ghiaietto stabilizzato del percorso. Inoltre, al fine di ripristinare l'integrità visiva dei volumi storici dell'Oratorio di S. Giuseppe e della Torre si prevedere di rimuovere i cespugli e la vegetazione incongrua presente tra il percorso e l'Oratorio.

Al fine dello stradello esistente il progetto introduce di realizzare un belvedere sfruttando il salto di quota naturale della collina (vedi n. 6 Tav. "Masterplan"). Un piano architettonico che con una semplice rotazione a nord-ovest indirizza lo sguardo e la vista verso la città di Bologna da una parte ed il paesaggio collinare dall'altra. Dallo stesso belvedere pochi gradini condurranno ad un piano ribassato rispetto la quota del parco dal quale il percorso potrebbe proseguire verso nord ricongiungendosi con via V. Alfieri riattivando in questo modo il percorso storico preesistente attualmente interrotto dalla presenza dei bagni pubblici che il progetto prevede di demolire e ricollocare all'interno dei nuovi spazi di comunità (vedi n. 7 Tav. "Masterplan").

## Descrizione degli spazi di comunità

La demolizione dell'edificio fatiscente dell'ex scuola lascerà lo spazio alle nuove sale di comunità che costituiranno in questo modo il completamento naturale della sequenza degli spazi pubblici del centro storico. L'intervento prevede di recuperare la memoria storica del Palazzo centrale preesistente riprendendo gli assi e il perimetro del sedime dell'edificio storico. In particolare, il progetto prevede la realizzazione di un grande coperto a cassettoni in legno sorretto da un unico sistema trilitico portante che trova due soli appoggi pensati per poter scongiurare eventuali interferenze con le tracce delle fondazioni dell'edificio storico. Infatti, il primo appoggio si colloca all'esterno del sedime dell'edificio storico mentre il secondo coincide con l'area centrale di una delle grandi sale presenti nel palazzo. L'arretramento del filo dei tamponamenti esterni in corrispondenza di via B. Varignana permette la realizzazione di un'area esterna coperta che in corrispondenza della proiezione della nuova piazza in pietra raddoppia la sua profondità trovando in questo modo lo spazio per l'allestimento di un piccolo palcoscenico per eventuali spettacoli ed eventi all'aperto che sfrutterebbe la pendenza esistente del parco e della piazza per la distribuzione del pubblico.

L'ingresso alle nuove sale si colloca dietro al setto lungo via B. Varignana dal quale si accede ad un primo disimpegno che porta o all'interno della struttura o all'interno dei bagni pubblici che attraverso un sistema di bussole potranno essere dispegnati dal resto dell'immobile ed essere utilizzati indipendentemente dal funzionamento delle sale civiche. Superando questo sistema di bussole si raggiunge un secondo disimpegno dal quale si accede ad un piccolo spogliatoio con doccia e servizi,



ad una cucina/deposito e alla sala principale che con la grande vetrata si proietta verso gli spazi pubblici esterni ponendosi come una naturale quinta architettonica. Dalla sala principale è possibile poi raggiungere una sala secondaria dalle dimensioni ridotte, la quale si affaccia su un piccolo cortile verde.

### **Descrizione degli interventi privati**

L'intervento privato prevede la realizzazione di un parcheggio pertinenziale nella restante area cortiliva dell'ex scuola non occupata dal parcheggio pubblico, ricavando qui 8 posti auto.

Il progetto ragiona sulla demolizione dell'immobile esistente fortemente degrado e con problemi sismici e sulla sua ricostruzione con il mantenimento della sagoma storica dell'edificio residenziale pur suggerendo un ridisegno delle facciate con delle aperture sia per le finestre che per delle logge con affacci sul paesaggio. Tale intervento di demolizione e ricostruzione dovrà rispondere ad una serie di attenzioni che dovranno rispettare le indicazioni volumetriche e urbanistiche di cui si parlerà in seguito. La ricostruzione del nuovo volume, oltre a consentire la realizzazione di un edificio sismicamente resistente permetterà di trovare nuova collocazione al blocco dei collegamenti verticali garantendo un ottimale distribuzione degli spazi domestici in linea con le esigenze dell'abitare contemporaneo. Tale configurazione permette inoltre di ottenere anche una flessibilità di accesso all'area privata con un ingresso pedonale e uno carrabile su via V. Alfieri e un secondo ingresso pedonale sotto al coperto delle sale pubbliche su via B. Varignana.

### **Suddivisione in stralci funzionali**

Gli interventi sopra descritti sono stati pensati in una logica di stralciabilità funzionale progressiva. La prima scelta sarà quella di ricollocare il parcheggio pubblico alle spalle della scuola, realizzando un nuovo parcheggio che potrà ospitare 21 stalli. Grazie a questo primo intervento sarà possibile poi attuare l'operazione di desealing e ampliamento del Parco Pubblico esistente con la conseguente rimozione di circa 300 metri quadrati di asfalto. La restante area asfaltata in corrispondenza della proprietà privata residenziale potrà essere riconfigurata poi come nuova Piazza in pietra della frazione, la quale riporta alla luce e completa il perimetro dell'isolato storico preesistente. Sempre con un semplice intervento di desealing e di ridefinizione della segnaletica orizzontale si potrà riconfigurare il tracciato di via Domenico Dè Jani, intervento questo che agevolerebbe le manovre di ingresso e uscita dal nuovo parcheggio pubblico, aumentando la sicurezza per i pedoni che transiteranno in quanto le auto saranno indotte a rallentare e saranno allontanate dal bordo dell'attività ristorativa attualmente presente che potrà così allestire eventualmente un dehor affacciato sul nuovo centro storico e sul paesaggio circostante.

Un terzo intervento sarà quello di ridefinizione della strada bianca esistente che conduce alla Torre storica, dalla quale si potrà raggiungere l'Oratorio di S. Giuseppe e alla fine della quale sfruttando il naturale declivio della collina sarà possibile realizzare un Belvedere con punto di vista sul paesaggio collinare e rivolto verso la città di Bologna. La demolizione dei bagni pubblici garantisce inoltre la possibilità di realizzare un percorso sulla quota bassa di collegamento tra il belvedere e via V. Alfieri riattivando così il percorso storico preesistente.

Il quarto intervento potrà essere quello della ridefinizione del tracciato della parte nord di via Domenico Dè Jani con la conseguente ridefinizione del sagrato della Chiesa di S. Maria e S. Lorenzo.

Ultimo stralcio è ovviamente quello che riguarda il tema dell'ex scuola, la cui demolizione sarà la base per la costruzione di una sala civica con servizi rivolta sulla nuova piazza, la quale riprenderà il sedime storico del Palazzo storico di Varignana. Tale intervento sarà naturalmente armonizzato con gli altri e completare questo sistema di percorsi e aree pubbliche.



Stralcio 1



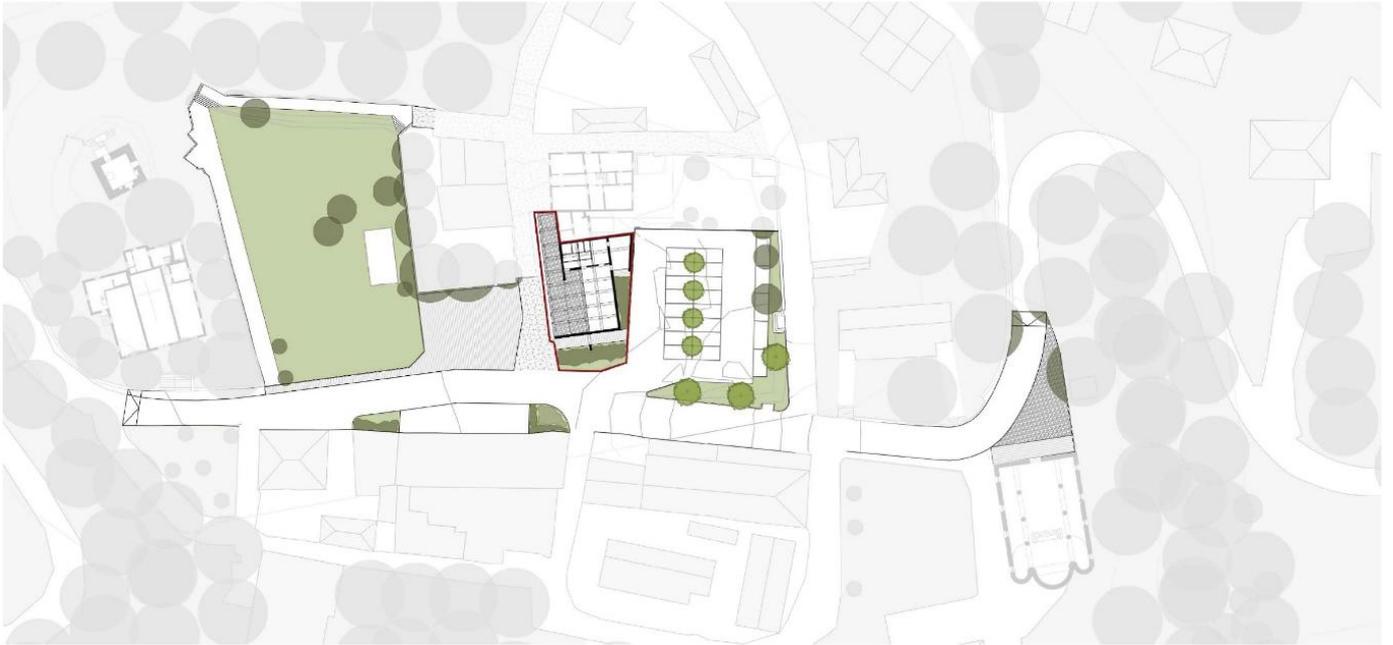
Stralcio 2



Stralcio 3



Stralcio 4



Stralcio 5



## Verifica della volumetria da recuperare e ricollocare

Il layout di masterplan sviluppato verifica anche le superfici che faranno parte dell'accordo di programma tra il Comune di Castel S. Pietro Terme e CRIF attraverso il quale verranno stabilite le modalità secondo le quali sarà possibile recuperare e ricollocare i circa 4 700 m<sup>3</sup> dell'edificio residenziale e dell'ex scuola che si intendono demolire. L'accordo tra le parti prevede la suddivisione di tale volumetria nel seguente modo, due terzi (circa 3 132 m<sup>3</sup>) verranno riposizionati in altra area mentre il restante un terzo (circa 1 566 m<sup>3</sup>) sarà ricollocato in loco ed impiegato per la realizzazione dell'intervento privato residenziale.

Nello specifico lo schema di recupero delle volumetrie prevede di rispettare la sagoma dell'edificio storico attraverso la riduzione dell'altezza degli interpiani dei vari livelli. Il progetto immagina di realizzare quindi tre livelli da circa 153 m<sup>2</sup> di altezza 3,3 m per un totale di 521,9 m<sup>3</sup> per piano, raggiungendo in questo modo la volumetria massima dei circa 1 566 m<sup>3</sup>.

Parma, 12/09/2025

Architetto Simona Melli





*Nomisma*

*per*



# Valutazione ambientale preliminare

delle trasformazioni territoriali previste dal Gruppo Crif nel territorio di  
Castel San Pietro Terme (BO)

12 Settembre 2025



# Topics

- 1. Presupposti progettuali**
- 2. Highlights**
- 3. Il valore di contesto generato da CRIF**
- 4. La nuova proposta progettuale**
- 5. Primi elementi di valutazione**
- 6. Elementi di sintesi**



# Topics

- 1. Presupposti di progetto**
2. Highlights
3. Il valore di contesto generato da CRIF
4. La nuova proposta progettuale
5. Primi elementi di valutazione
6. Elementi di sintesi

# PRESUPPOSTI DI PROGETTO 1/4

## Aspetti generali

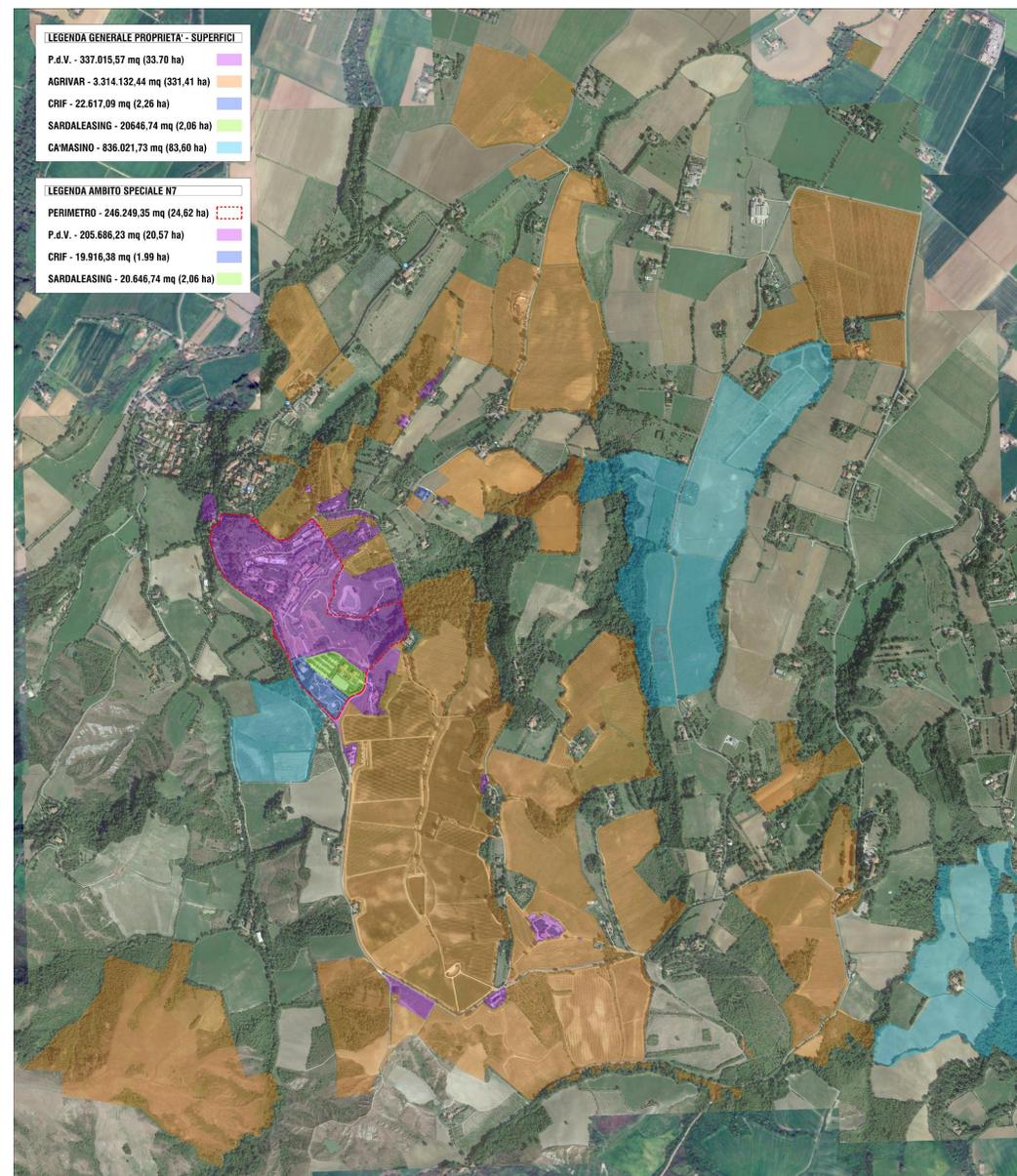
Il presente documento ha l'obiettivo di rappresentare in via **preliminare** gli elementi di compatibilità e di attenzione ambientale, legati agli interventi proposti da «CRIF».

Gli interventi sono finalizzati ad utilizzare SU già praticamente autorizzate da precedenti accordi, in usi legati prioritariamente al completamento delle strutture ricettivo-alberghiero su Palazzo di Varignana (denominata anche PdV), al completamento della sala riunioni (già avviata nel 2020) e alla realizzazione di una nuova sala conferenze (per CRIF).

Questi interventi, seppure insistono nell'ambito denominato N7 (sede di «Palazzo di Varignana e «CRIF»), fanno parte di un **più ampio piano di razionalizzazione e di valorizzazione del contesto più ampio** (in cui ricade anche «AGRIVAR», la quale gestisce il territorio agricolo circostante).

Per poter valutare correttamente lo specifico intervento, è apparso dunque fondamentale, **contestualizzare le trasformazioni evidenziandone le relazioni più estese gestite da CRIF (quindi anche di PdV e da AGRIVAR).**

Per semplicità nel corso del presente studio si è utilizzata la denominazione CRIF (anche per descrivere attività di Palazzo di Varignana e Agrivar, che appartengono allo stesso gruppo).



## PRESUPPOSTI DI PROGETTO 2/4 - ASPETTI METODOLOGICI

Il documento fornisce una rappresentazione delle trasformazioni previste, in relazione al più ampio perimetro territoriale in cui si inseriscono, e di primi elementi di sintesi e confronto con l'Amministrazione comunale. Si riporta di seguito un elenco degli argomenti affrontati:

1. **Descrizione dell'intervento proposto (oggetto di proposta di art. 61\*)** evidenziandone, per sommi capi, anche gli accordi connessi ed i benefici conseguenti per territorio e comunità;
2. **Inquadramento del contesto territoriale di riferimento** nel quale si inserisce la trasformazione territoriale oggetto di studio. L'ambito di approfondimento coincide con l'intero areale del Gruppo, con il fine di mostrare la relazione tra l'evoluzione aziendale e i benefici correlati generati nel lungo periodo sul territorio. Questo approccio consente di evidenziare come l'intervento rappresenti un tassello di un più esteso - sia in senso temporale che territoriale - processo di valorizzazione del territorio condotto da CRIF fin dal suo insediamento
3. **Individuazione degli elementi di sensibilità/attenzione ambientali e territoriali** legate alla trasformazione proposta tenendo conto della variazione delle destinazioni d'uso previste di superfici già praticamente autorizzate da precedente accordo (2018);
4. **Le possibili azioni di mitigazioni e adattamento realizzate e da progettare**, come, ad esempio, la funzione legata all'inserimento paesaggistico, opere per la riduzione del rischio idraulico, miglioramento della produzione agricola, ecc...);
5. **Elementi di indirizzo di un possibile sviluppo futuro, elaborati sulla base degli esiti della valutazione ambientale.** Tali evidenze potranno essere considerate e valutate nell'ambito del redigendo PUG.

A questo primo documento farà seguito, in accompagnamento alla proposta di progetto definitiva, la **redazione di un documento di VAS /Valsat**, che raccoglierà e approfondirà gli elementi di attenzione emersi in questa fase, relativamente allo specifico intervento.

**\*L'articolo 61 della Legge Regionale n. 24 del 2017 dell'Emilia-Romagna, intitolata "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", stabilisce i contenuti del Piano Urbanistico Generale (PUG) e la sua funzione nel promuovere la rigenerazione urbana, limitare il consumo di suolo e integrare il territorio rurale con le aree urbane.**

# PRESUPPOSTI DI PROGETTO 3/4

## Contenuti della proposta



# NUOVA PROPOSTA 2025 (art. 61)

1700 mq centro congressi (comprensivo dei 300 mq sala riunione/palestre già realizzati - 2020) - CRIF  
 3300 mq riconversione in turistico-ricettivo (PdV)

**5.000 mq totali**

Ai 5.000 mq si aggiungono 700 mq di atterraggio SU da Varignana centro

Le superfici oggetto del nuovo accordo risultano quindi pari a **5700 mq totali** (di cui 4.700 mq residuali da precedente accordo 2018).

Le trasformazioni del presente accordo riguardano per PdV – (destinazione turistico-ricettivo) degli ampliamenti/ottimizzazione degli spazi per i servizi principali (ristorante, e la realizzazione di 50/60 camere.

Per gli **interventi CRIF** è invece prevista la realizzazione di una sala conferenze ad integrazione dei circa 300 mq di sale riunioni in fase di ultimazione (2020).

L'accordo art. 61 prevede anche il supporto per l'attuazione del **MASTERPLAN DI VARIGNANA** già avviato con la cessione da parte di CRIF di alcuni mappali (vedasi scheda seguente).

- EDIFICI ESISTENTI
- EDIFICIO PRINCIPALE
  - BANQUETING
  - PALAZZO DI VARIGNANA
  - BORGO/FIENILE/POGGIO
  - TERRAZZE
  - CORTE
  - LOGGE
  - EDIFICIO G
  - PALESTRA P2
  - Campus CRIF

Superfici SU a disposizione SU da art.53	5000mq
SU da Varignana centro 4700 mc → 2/3 di 4700mc → 3130 mc potizzando un'altezza media di 4,45m → 3130/4,45 =	700 mq
<b>Superficie Totale a Disposizione</b>	<b>5700mq</b>

### POSSIBILITÀ DI AMPLIAMENTO Luoghi e dimensioni

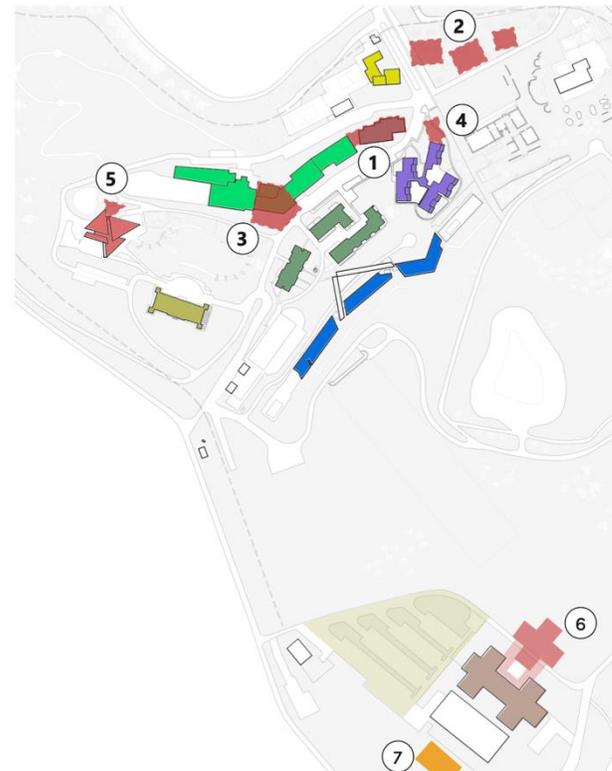
#### Ambito Villa Bentivoglio

- 1 TRASFORMAZIONE LOGGE IN 5 STELLE  
Numero camere: 11 + ristorante mq 200
- 2 NUOVO COMPLESSO COLLEGATO AL RESORT  
Numero camere: 50 mq 2.800
- 3 AMPLIAMENTO RISTORANTE AUREVO  
Ampliamento della sala principale del ristorante e della cucina mq 400
- 4 AMPLIAMENTO STRUTTURA CORTE  
Numero camere: 6 mq 400
- 5 AMPLIAMENTO FOYER BANQUETING mq 200

#### Ambito Marzoline

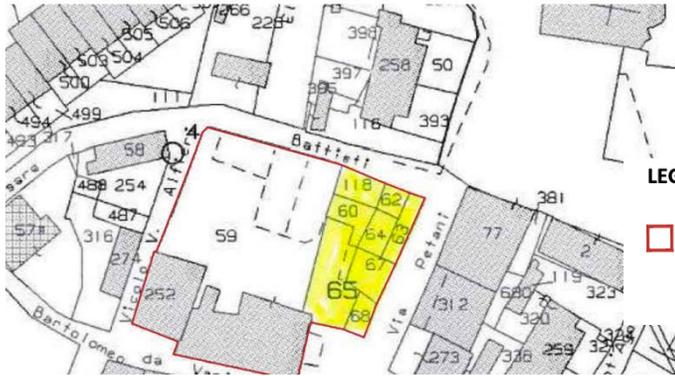
- 6 AMPLIAMENTO CAMPUS CRIF CON SALA CONFERENZE  
Sala conferenze mq 1350
- 7 SALE RIUNIONI - CRIF P2  
Rifunionalizzazione Sala conferenze mq 350

TOT mq 5700



# PRESUPPOSTI DI PROGETTO 4/4

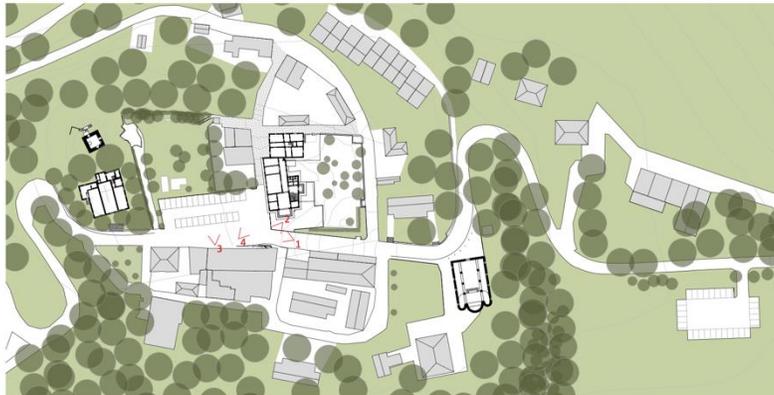
# IL MASTERPLAN VARIGNANA



### LEGENDA

- Mappali acquisiti da CRIF che verranno restituiti alla comunità

### Rilievo fotografico



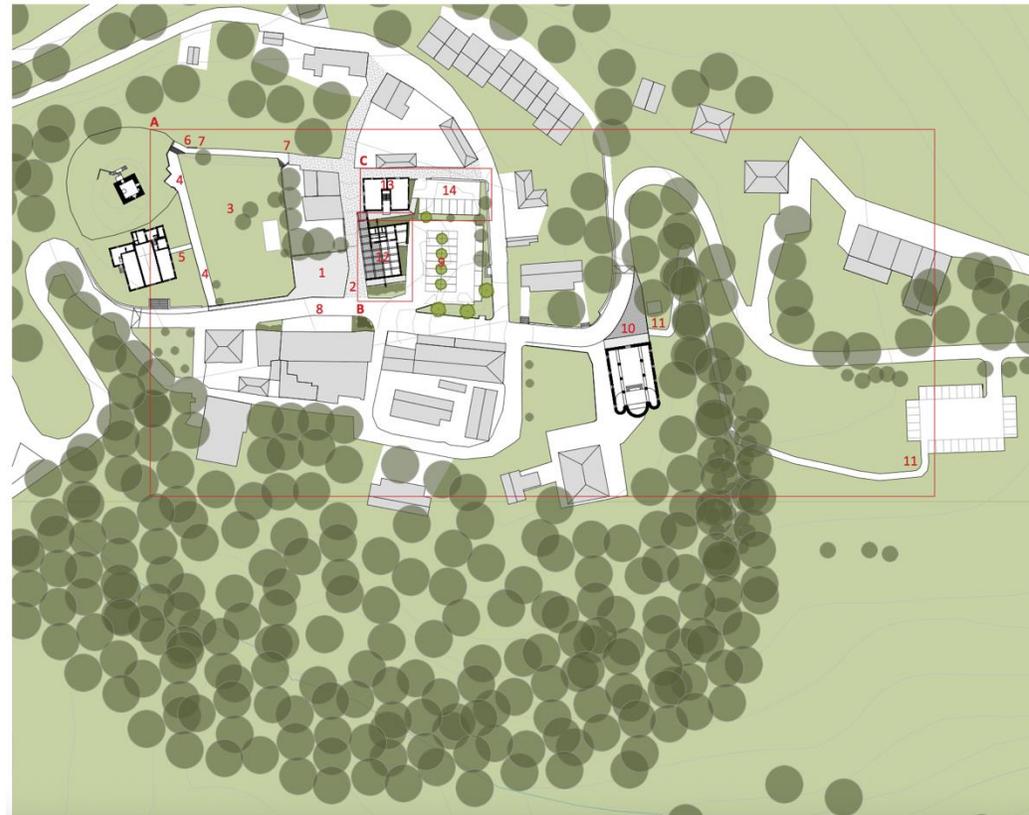
### LEGENDA

- 1 Via Domenico De Jani
- 2 L'area esterna del ristorante "Terantiga"
- 3 Parcheggio pubblico
- 4 Ex scuola



Il Masterplan, che vede già il supporto attivo di CRIF (vedi cessione mappali) prevede la **riqualificazione del centro di Varignana** attraverso, principalmente, degli interventi sull'Oratorio San Giuseppe con la ridefinizione del sagrato, sul Parco «Don Zecchini», della viabilità e degli spazi oltre che alla creazione di un belvedere su Bologna, un nuovo parcheggio di 21 posti e la creazione di spazi di comunità.

### Possibili stralci attuativi funzionali



### LEGENDA

- A INTERVENTI PUBBLICI**
  - 1 Piazza di pietra sul sedime storico dell'isolato demolito
  - 2 Ridefinizione della finitura di Via B. Varignana
  - 3 Ampliamento e riqualificazione ambientale del Parco pubblico "Don Edmondo Zecchini" (Sup. designata 325 m<sup>2</sup> circa)
  - 4 Ridefinizione della strada bianca esistente per la torre con bordo in corten
  - 5 Connessione del percorso esistente con l'oratorio di S. Giuseppe
  - 6 Belvedere con punto di vista su Bologna
  - 7 Percorso basso in quota con decespugliamento della vegetazione incongrua e demolizione bagni pubblici
  - 8 Ridisegno della viabilità e definizione di nuovi bordi verdi di separazione dal traffico veicolare
  - 9 Nuovo parcheggio pubblico (21 posti auto)
  - 10 Ridefinizione del sagrato della chiesa e percorso di collegamento al parcheggio
  - 11 Percorso inghiaiato di collegamento al parcheggio
- B SPAZI DI COMUNITÀ**
  - 12 Sale di comunità con aree porticate e servizi
- C INTERVENTI PRIVATI**
  - 13 Nuovi appartamenti con ricostruzione in sagoma dell'edificio esistente
  - 14 Nuovo parcheggio pertinenziale (8 posti auto)



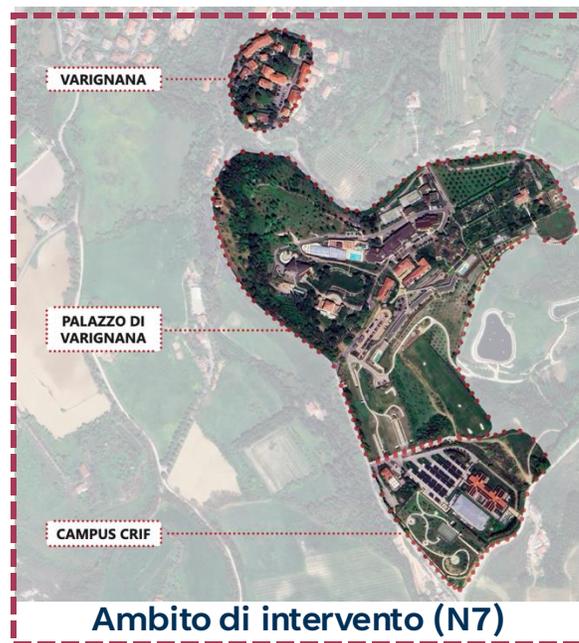
# Topics

1. Presupposti di progetto
2. **Highlights**
3. Il valore di contesto generato da CRIF
4. La nuova proposta progettuale
5. Primi elementi di valutazione
6. Elementi di sintesi

# SOSTENIBILITÀ CRIF DI AREA VASTA E DELL'AREA DI INTERVENTO

Seppure gli interventi proposti (art. 61), ricadono nell'ambito denominato N7 (sede di «Palazzo di Varignana e «CRIF»), **questi fanno parte di un più ampio piano di razionalizzazione e di valorizzazione CRIF** che vanno a completarsi, come tessere di un esteso mosaico, con gli usi ed il contesto agricolo più ampio di area vasta, gestita dall'azienda agricola «AGRIVAR», sempre di proprietà CRIF.

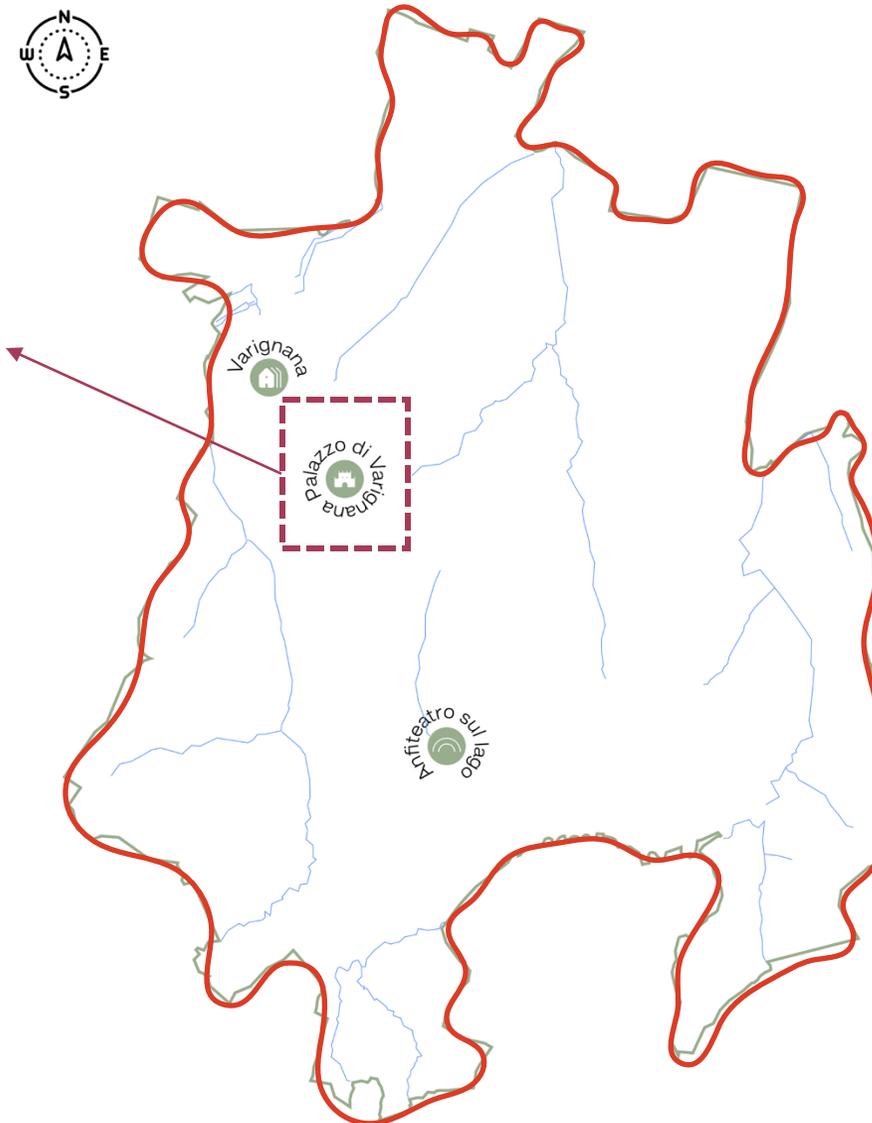
**Con l'obiettivo di rappresentare gli effetti generati dall'attività CRIF sul territorio**, sono state organizzate di seguito alcune **schede sintetiche** che permettono di evidenziare le principali valori e benefici di territorio (**highlights**).



La rappresentazione viene riferita sia all'area vasta che all'ambito di intervento.

**Alla scala più estesa**, vengono rappresentati i valori ed i benefici generati nel tempo, dalla costante manutenzione e azioni di valorizzazione, non solo agricola del territorio, evidenziandone anche l'evoluzione in termini di attrattività e di sviluppo sia socio-economico.

**Alla scala di intervento** ci si è concentrati sulle tematiche legate alla qualità ambientale dell'ambito ed ai possibili effetti collegati e generabili alla proposta di trasformazione.



Ambito di area vasta

# SOSTENIBILITÀ DI AREA VASTA



Integrazioni dei fattori ESG all'interno della catena di fornitura

Integriamo sistematicamente la valutazione dei fattori ESG per tutti i nuovi fornitori in fase di qualifica, ai quali è richiesta la compilazione di un questionario sulla digital platform Synesgy, che consente di rilevare l'impegno della supply chain verso i temi ambientali, sociali e di governance.



- Collaboriamo con enti e associazioni locali attraverso partnership, organizzazione di eventi culturali, sociali in collaborazione con enti del territorio e progetti benefici tra cui AIDAF e ANT.
- Ogni anno, offriamo due borse di studio per giovani iscritti alle scuole superiori e all'università residenti a Varignana-Palesio, per supportare attraverso un contributo concreto la comunità ed i percorsi accademici.

CRIF, inoltre, sempre nell'ambito della sostenibilità e con riferimento a PdV e AGRIVAR, ha avviato una rendicontazione delle proprie attività evidenziandone i benefici in termini di sostenibilità secondo gli obiettivi di sviluppo sostenibile (SDGs). Con riferimento ai temi specifici si riportano di seguito alcuni estratti su temi specifici.



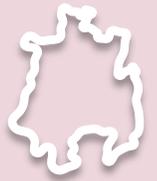
Riduzione degli impatti ambientali

- Coinvolgiamo i nostri clienti nel percorso di riduzione degli impatti ambientali, sensibilizzando attraverso una web app rispetto l'uso consapevole e responsabile delle risorse idriche ed energetiche
- Abbiamo previsto l'installazione di impianti fotovoltaici e colonnine elettriche per la ricarica di mezzi di trasporto interno, ed entro il 2026 verranno sostituite tutte le luci con i led a basso consumo.
- Per contenere i consumi idrici, sono stati costruiti dei bacini idrici che raccolgono le acque superficiali e le rilasciano in maniera controllata secondo le esigenze.
- Abbiamo dato vita al progetto "Adotta un Olivo" al fine di riqualificare il paesaggio agronomo, mettendo a dimora oltre 160.000 alberi d'olivo su 242 ettari di superficie. Il progetto dà la possibilità a tutti gli stakeholder di adottare un ulivo, condividendo una scelta etica. Il rilascio del Passaporto di Varignana, un certificato che attesta l'adozione, consente di seguire i progressi del proprio ulivo e ottenere benefici collegati ai nuovi litri di olio extravergine di oliva.
- Abbiamo messo in atto un piano di riduzione della plastica: a tutti i nostri ospiti lasciamo a disposizione acqua in brick, interamente riciclabile e utile a ridurre l'utilizzo della plastica e a facilitarne lo smaltimento. Le docce presenti negli spogliatoi di Varsana SPA dispongono di dispenser fissi contenenti bagnoschiuma e shampoo da cui i nostri clienti possono servirsi.
- Abbiamo ottenuto la certificazione biologica per gli oli extravergine Claterna e Pandesco, un passo in avanti per rendere i prodotti delle nostre terre più sani e ridurre l'inquinamento causato da agenti chimici.



# SOSTENIBILITÀ DI AREA VASTA

AREA VASTA



## «Varignana Valley»

### VALORE SOCIO- ECONOMICO E DI TERRITORIO E ASPETTI OCCUPAZIONALI

Gli interventi edificatori di CRIF, a partire dalla prima variante del 2006, sono intervenuti in un contesto – già degradato profondamente nel corso di decenni - che è stato recuperato e rigenerato attraverso interventi che hanno sempre salvaguardato la parte territoriale-ambientale e valorizzato lo sviluppo sostenibile e occupazionale della comunità.

Oltre 400 ha di SAT di proprietà destinati alla produzione agricola con colture di pregio. In particolare:

- **271** ha SAU con:
  - **46,7 Vigneti**
  - **172 ha Uliveto**
  - **165 mila Ulivi**
  - **56 Ulivi secolari**

### POTENZIAMENTO DEL SISTEMA AGRICOLO

CRIF gestisce dal 2015, attraverso l'azienda Agrivar, un vasto territorio agricolo circostante. I terreni abbandonati da molti anni o adibiti a colture di scarso pregio sono stati nel tempo riqualificati con nuovi impianti di colture di pregio, utilizzando sistemi di avanguardia (Agricoltura 4.0) e salvaguardando, nel contempo, il paesaggio attraverso importanti opere di drenaggio, bonifica, pulizia di fossi e regimentazione delle acque piovane.

Per la trasformazione degli stessi prodotti sono state realizzate 1 cantina ed 1 frantoio che permetta produzioni di elevata qualità, riconosciuta con premi del settore.

Oltre al potenziamento di biomassa, attuato negli anni, CRIF, ha incrementato gli habitat naturali (oggi circa il **27%** della sup. complessiva) e la dotazione di di aree boscate (circa il **21%** della sup. Tot.)

### GESTIONE E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE NATURALI

Connesso al progetto del resort sono state realizzate aree e fasce boscate e potenziato e connesso il sistema di risorse naturali nel rispetto delle caratteristiche della fascia collinare, sostenendo la gestione e la valorizzazione paesaggistica di area vasta. Gli incrementi di biomassa sono risultati negli anni molto significativi.

In termini di **permeabilità** il valore di comparto è pari a circa **l'80%** della superficie totale. La **carbon sink**, grazie al potenziamento del patrimonio vegetazionale del territorio agricolo e ornamentale, permette l'assorbimento di circa **37 mila tonn/CO2 sequestrata**.

### PERMEABILITÀ DEI SUOLI E CAPACITÀ CARBON SINK.

Le trasformazioni territoriali eseguite nel corso degli anni hanno mantenuto l'obiettivo di limitare e compensare il consumo di suolo secondo quanto previsto dalla Regione Emilia Romagna con la legge urbanistica regionale, approvata il 19 dicembre 2017 dall'Assemblea legislativa (LR n.24/2017 e sono accompagnate da interventi di compensazione finalizzati al potenziamento della resilienza climatico attuata attraverso per conservazione del bilancio di permeabilità dei suoli dell'incremento della naturalità e biomassa. Inoltre, l'acquisizione e gli ampliamenti di territorio agricolo e naturale incrementati da CRIF nel corso degli anni ma anche potenziati in termini di biomassa hanno consentito di aumentare la potenzialità di assorbimento di CO2 (carbon sink) di questi terreni.

# SOSTENIBILITÀ DI AREA VASTA

AREA VASTA



## CREAZIONE DI PERCORSI NATURALISTICI

In generale, Palazzo di Varignana propone un'esperienza all'aperto che unisce sport, benessere e natura nei suggestivi colli bolognesi, pensata sia per gli sportivi che per chi cerca relax e immersione nella natura.

Realizzati circa **8500 ml** di nuovi percorsi naturalistici e potenziati i percorsi di fruibilità turistica del sistema collinare

## SICUREZZA IDROGEOLOGICA E POTENZIAMENTO DEI SERVIZI

Queste attività fanno riferimento ad interventi, opere di consolidamento di versante, pulizia dei fossi di scolo funzionale per la prevenzione del rischio idrogeologico ed al monitoraggio periodico sui versanti potenzialmente instabili (es. movimenti franosi e ruscellamenti superficiali) con l'installazione degli inclinometri per rilievi programmati. Ulteriori interventi finanziati da CRIF hanno riguardato la sistemazione /asfaltatura stradale, realizzazione dei sottoservizi per la comunità (fornitura idrica e gas), pulizia neve, ecc...

- circa **500 mila euro negli ultimi 3 anni** per il risanamento dei di frane e versanti
- finanziata infrastrutturazione idrica e gas (HERA)

## EDILIZIA SOSTENIBILE

Tutte le trasformazioni edilizie prevedono soluzioni ad elevata sostenibilità ambientale sviluppate attraverso il percorso di certificazione realizzato secondo il protocollo LEED per l'edilizia e finalizzate a ridurre le emissioni ed i consumi energetici e delle risorse.

Nel comparto N7 sono stati realizzati **4000 mq** con certificazione **LEED GOLD** secondo il protocollo **LEED v4 BD+C: New Construction**

## RIQUALIFICAZIONE DI EDIFICI RURALI E DELLE VILLE STORICHE

In fase di insediamento erano molti gli edifici in stato di abbandono, alcuni dei quali privi di fondazioni e che presentavano profonde lesioni sui prospetti, sui setti murari e/o nei solai interni.

L'aspetto generale del paesaggio risultava pieno di casali in stato collabente e di dissesto.

- **15 edifici e ville recuperate** (tra cui gli edifici storici di Palazzo di Varignana del 1705 e Villa Amagioia)
- **Recupero e realizzazione di parchi e giardini** (come l'«Anfiteatro sul lago» e «labirinto carlico» di Villa Amagioia che hanno ottenuto riconoscimenti e premi di grande rilevanza)

# SOSTENIBILITÀ DI AREA VASTA

AREA VASTA



## PATRIMONIO VEGETAZIONALE E BIOMASSA

Nel contesto di territoriale di riferimento e nel tempo CRIF ha proceduto nella messa a dimora di nuove piante tra arboree e arbustive tenendo conto nella selezione botanica della formazione mista della foresta planiziale padana, costituita da latifoglie termofile e dominata da Quercus s.l., (Q. cerris), Ostrya e Fraxinus, diffusa prevalentemente nelle aree a termotipo mesotemperato.

Nel tempo sono stati messi a dimora **71 mila** piante complessive di cui **circa 2160 alberi e 69 mila arbusti**

## BILANCIO IDRICO

LA gestione di usi multipli e complessi impone soluzioni articolate e finalizzati al recuper e risparmio idrico capace di affrontare esigenze legate sia all'attività agricola che a tutto il sistema insediativo presente. Sotto questo profilo, negli anni sono state adottate e sono in continua fase di implementazione una serie di misure ed infrastrutture capaci di supportare i fabbisogni idrici.

- Consumi irrigui AGRIVAR nel 2024 è pari 20.630 m<sup>3</sup> con un **risparmio del 40% rispetto al 2023.**
- PdV ha consumato, nel 2024, 3792 m<sup>3</sup> di acqua, registrando una diminuzione dei consumi idrici del **-54,27%.**
- **Nel 2023** sono stati realizzati 2 bacini idrici di **circa 3500 mq**, per recuperare le acque di superficie, tra cui l'acqua piovana

## BILANCIO ENERGETICO E BILANCIO EMISSIVO

Nel contesto l'ottimizzazione dei consumi energetici si è basata principalmente sull'adozione di fonti energetiche rinnovabili, sull'efficienza energetica degli impianti e sulla sensibilizzazione del personale e degli ospiti.

Tra gli interventi di rilievo, Nel 2024 è stato ottenuto un finanziamento europeo pari a €377.520 per un nuovo impianto fotovoltaico che permetterà al resort di migliorare l'efficienza energetica con risorse rinnovabili e ridurre la propria carbon footprint.

Tra il **2024-2025**, l'incidenza percentuale attuale della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in sito da impianto fotovoltaico permette di generare il **6,7%** del fabbisogno dei consumi **evitando l'emissione in atmosfera di circa 57 tCO<sub>2</sub> eq.**

# TEMI DI SOSTENIBILITÀ COMPARTO

## SOSTENIBILITÀ EDILIZIA

Le trasformazioni si inseriscono in un quadro di sostenibilità legato alla applicazione del protocollo LEED già avviate nel comparto con la realizzazione di 400 mq certificati GOLD. Questo comporta una serie di attenzioni progettuali, valutate secondo procedure validate

## TRAFFICO INDOTTO, RUMORE E QUALITÀ DELL'ARIA

La soluzione progettuale 2018 evidenziava una complessiva compatibilità/ sottoutilizzo delle via Cà Masino e Via Palesio che rappresentano le strade di collegamento di PdV con la via Emilia (oltre il 15% in meno rispetto alla capacità complessiva di 280 v/h della strada). Nel frattempo, le nuove soluzioni di trasformazione proposte, insieme all'attivazione di soluzioni per il contenimento del traffico che riducono ulteriormente il traffico circolante e aumentano la compatibilità.

## PAESAGGIO E VALORIZZAZIONE DEL CARATTERE IDENTITARIO

Questo tema fa riferimento alle nuove trasformazioni che devono potersi inserire in maniera coerente nel contesto, rispettando cioè gli elementi paesaggistici e percettivi presenti, legati alla storicità del borgo di Varignana e al valore ambientale e naturalistico della collina. Per quanto riguarda i nuovi interventi, la risagomatura del terreno in corrispondenza della nuova costruzione, renderà possibile la realizzazione di un percorso di collegamento tra i differenti livelli, mediante una gradonata inserita nel verde, che ospiterà anche spazi ricreativi all'aperto. Gli altri interventi, riguardando ampliamenti e completamenti di strutture esistenti non avranno impatti sul contesto generale.

## VEGETAZIONE, VERDE ED ECOSISTEMI

Si prevede, nell'ambito dell'intervento la realizzazione di un bosco, che si inserisce nel quadro di reimpianti effettuati nel rispetto degli habitat ed in continuità con gli interventi già avviati nel corso degli anni.

## BILANCIO IDRICO

Trattandosi, in gran parte di ampliamenti e completamenti di attività turistico- alberghiero già esistenti questi elementi di sostenibilità rientreranno nell'ambito della certificazione LEED che ne confermerà performance e sostenibilità. Il protocollo verrà comunque applicato anche per la trasformazione legata alla realizzazione della sala convegni.

## BILANCIO ENERGETICO

Trattandosi, in gran parte di ampliamenti e completamenti di attività turistico- alberghiero già esistenti questi elementi di sostenibilità rientreranno nell'ambito della certificazione LEED che ne confermerà performance e sostenibilità. Il protocollo verrà comunque applicato anche per la trasformazione legata alla realizzazione della sala convegni.

COMPARTO



## Applicazione protocollo LEED

L'attuazione del PSLC ha dimostrato che, dal 2018 in avanti è stato ottenuto un **significativo miglioramento del carico di traffico** che andrà, attraverso il progetto, a ridursi ulteriormente grazie alle nuove destinazioni previste.

I nuovi interventi verranno realizzati in continuità e **mantenendo i caratteri identitari** già presenti e **potenziando il sistema di inserimento paesaggistico**.

**Realizzazione di 5000 mq di bosco** con effetti di compensazione climatica e carbon sink

Valutazioni di **sostenibilità IDRICA** nell'ambito del protocollo LEED

Valutazioni di **sostenibilità ENERGETICA** nell'ambito del protocollo LEED



# Topics

1. Presupposti di progetto
2. Highlights
3. **Il valore di contesto generato da CRIF**
4. La nuova proposta progettuale
5. Primi elementi di valutazione
6. Elementi di sintesi

## La storia di Varignana

inizia nel II secolo a.C. con la fondazione della città di Claterna da parte dei romani. Questa cittadina in epoca romana prosperò economicamente, grazie soprattutto al console Marco Emilio Lepido che nel 189 a.C. la fece attraversare dalla famosa via che porta il suo nome: la via Emilia.

Al contrario di molte città fondate in epoca romana, Claterna purtroppo non sopravvisse al crollo dell'impero occidentale, poiché con il sopraggiungere del Medioevo, cambiarono radicalmente le esigenze difensive della città, che venne gradualmente abbandonata. Gli abitanti si trasferirono in un borgo protetto dalle colline e da ampie mura dove, dopo un lungo periodo di transizioni, intorno al X secolo d.C., venne fondato il Castello di Varignana. Per tutta l'epoca medievale il borgo continuò ad espandersi e modificarsi strutturalmente - con l'edificazione della chiesa di San Lorenzo, all'ingresso settentrionale del borgo - e politicamente, con l'ammissione di Varignana al comune di Castel San Pietro.

Il Castello mantenne sempre la sua vocazione di borgo fortificato, e la casa-torre, sede dell'autorità amministrativa, ne testimonia ancora oggi l'antico splendore.

Una storia affascinante, che ha attraversato i secoli, ma che rischiava di perdersi, dato il progressivo abbandono dei territori collinari e delle attività agricole a favore dei centri abitati a ridosso della Via Emilia. L'amore per queste terre e la volontà di preservare questo importante patrimonio storico, ha spinto il fondatore Carlo Gherardi ad acquisire nel 2005 Palazzo Bentivoglio e ad iniziare un'imponente opera di ristrutturazione, che via via ha coinvolto sempre più il borgo, dai campi riportati a coltivazione fino ai ruderi trasformati in ville private.

Il progetto Palazzo di Varignana rappresenta oggi il passato che si fa presente, portando tradizioni e storia in eredità al futuro.

## Il processo di riqualificazione di Varignana

**2013**

Aprire il resort con 90 camere, centro congressi, area spa di 1700 mq

**2017**

Primo ampliamento della spa e costruzione del nuovo complesso camere Le Terrazze (da 90 a 134 camere)

**2021**

Il progetto ville si amplia con l'arrivo di Colombara, Tamburina e Santa Maria Maddalena.

**2022**

Inaugura anche il nuovo complesso di camere Le Logge, le camere passano a 150.

**2015**

Nasce l'azienda agricola di Palazzo di Varignana. Nello stesso anno viene annessa al resort la prima delle Ville, Villa Amagioia

**2019**

Due nuove ville entrano a far parte di Palazzo di Varignana, Rio Rosso e Pergola

Aprire la Cantina con area produttiva e sala degustazione di oli extravergine e vini.

**2023**

Aprire l'agriturismo Oliveto Sul Lago e viene inaugurato il frantoio

# LE AZIONI E FUNZIONI CRIF: TRA SALVAGUARDIA E SVILUPPO

L'ambito di interesse è situato nel Castel San Pietro Terme (frazione di Varignana) e coinvolge **tre società, appartenenti al medesimo gruppo societario: Crif S.p.A., Palazzo di Varignana S.r.l. e Agrivar Società Agricola S.r.l.**

La peculiarità di tale ambito è di riuscire a far **convivere due anime**: la prima è rappresentata dal forte radicamento nel territorio e dalla volontà di valorizzare la storia e la tradizione locale. La seconda anima è legata al mondo del business.

In particolare, con **Palazzo di Varignana e la sua società Agricola Agrivar ospitalità e agricoltura si fondono per offrire ai turisti** un'esperienza autentica a stretto contatto con la natura e le colline locali, assaporando i prodotti enogastronomici coltivati nelle terre di Varignana e usufruendo dei tanti servizi del Resort, di ospitalità, ristorazione e benessere, attraverso la SPA, i percorsi ciclopedonali e lo sport.

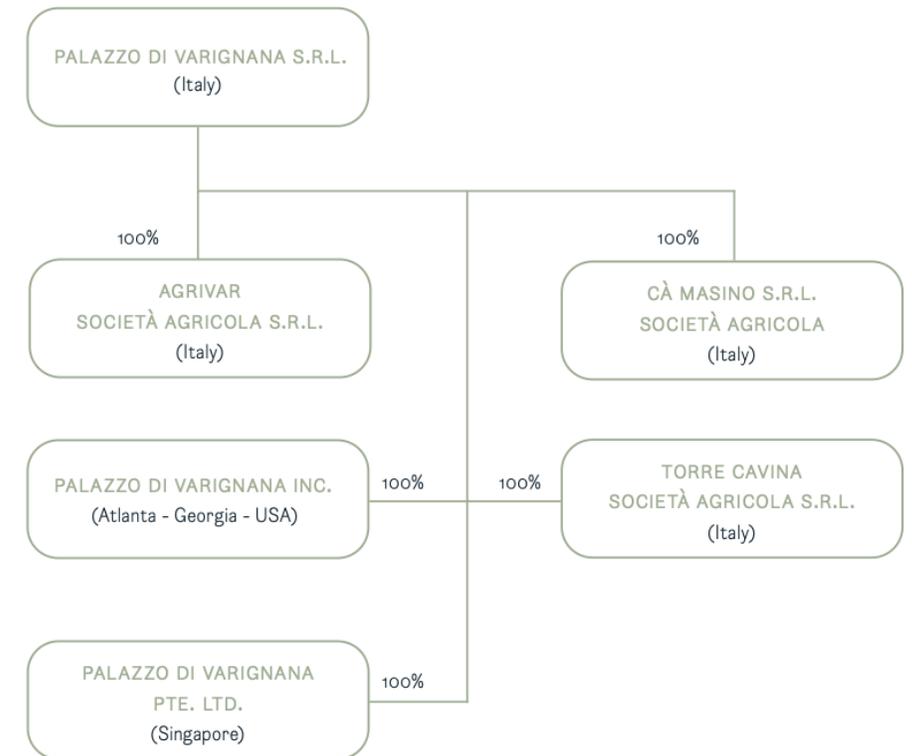
**La destinazione agricola viene garantita, preservata e valorizzata** con colture di pregio, la rinascita di fondi incolti e di frutteti, la riscoperta di frutti antichi e la pulizia di parti boschive abbandonate per prevenire incendi.

**Edifici abbandonati sono stati e vengono ancora ristrutturati** secondo una formula di ospitalità diffusa con l'obiettivo di creare atmosfere di charme che rispettino la storia e l'autenticità, immersi nella natura, per un turismo verde e legato non tanto alla scoperta di grandi monumenti ma di paesaggi culturali.

Il mondo del business è rappresentato in primis da Crif S.p.A. azienda globale leader nelle soluzioni per il credito, con 4500 dipendenti in tutto il mondo, e da Palazzo di Varignana, che offre lavoro a più di 90 dipendenti e servizi di ospitalità per un turismo che nasce in parte dai viaggi di affari, convegni e incontri di lavoro.

Grazie all'ampliamento del Campus Crif e a un nuovo Auditorium, che si aggiunge all'area convegnistica del Resort, il progetto nel suo complesso prevede di coltivare non solo prodotti, ma anche conoscenza ed informazione, rivolte in particolare alle generazioni più giovani, per dare loro la consapevolezza delle opportunità che il territorio, ed un approccio qualitativo ad esso, può generare.

## La governance di Palazzo di Varignana







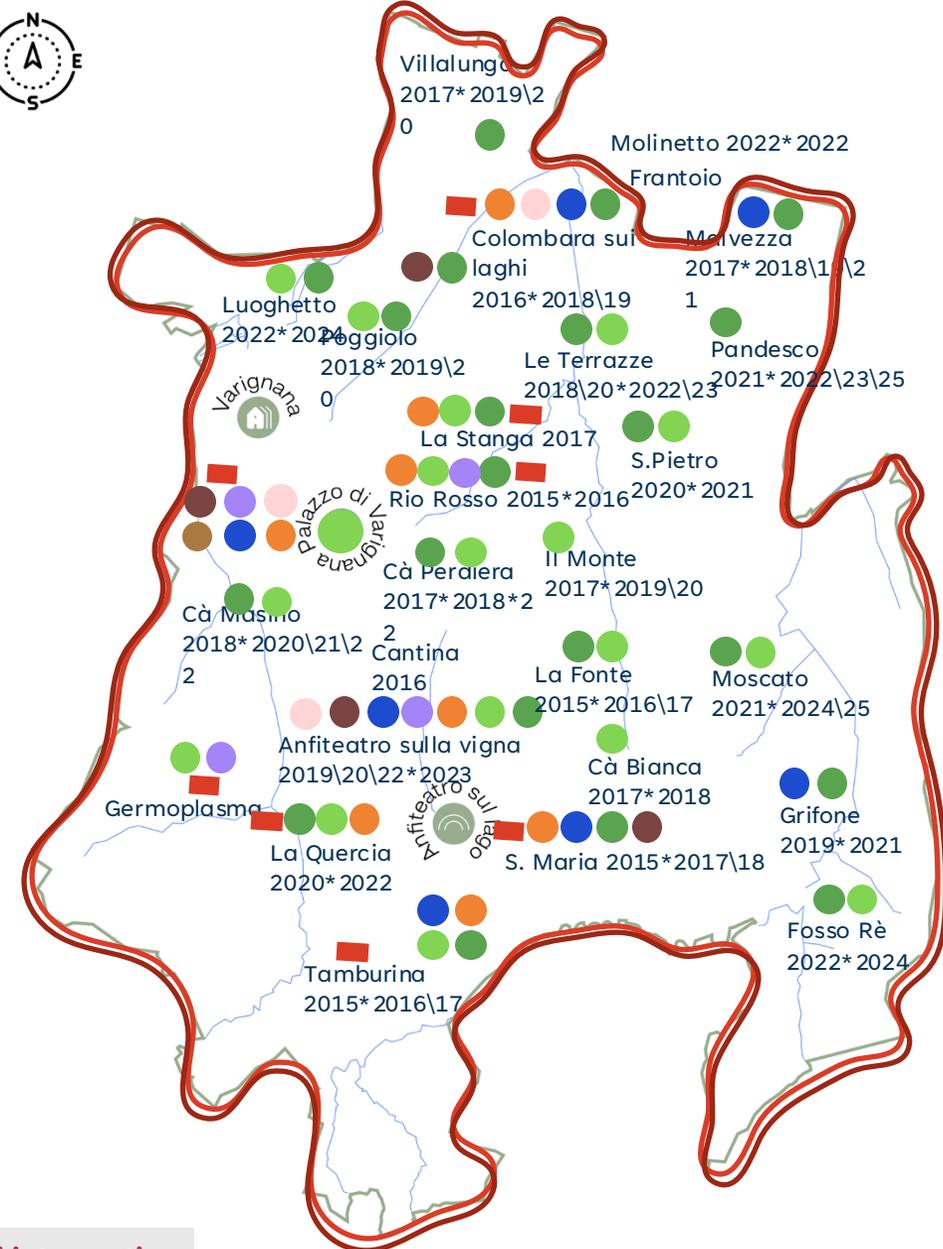
# LA SOSTENIBILITÀ DI AREA VASTA IN SINTESI

All'acquisizione di ampie porzioni di territorio agricolo è seguita una attività continua di manutenzione, riqualificazioni e valorizzazione, che hanno interessato l'uso agricolo, gli edifici rurali e storici, la naturalità e gli habitat e **più in generale la comunità e sul contesto socio economico di riferimento.**



Trasformazioni edilizie ad elevata sostenibilità (**certificazione LEED**)

- SVILUPPO SOCIO- ECONOMICO E ASPETTI OCCUPAZIONALI
- ATTRATTIVITÀ TURISTICA E VALORIZZAZIONE PERCORSI NATURALISTICI
- VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO AGRICOLO  
RECUPERO E RILANCIO TERRENI AGRICOLI, PRODUZIONE, COLTIVAZIONI: VIGNETI, ULIVETI IN BIOLOGICO, MANDORLETO, FICHI, NOCCIOLETO, ORTI E FRUTTETI, MELOGRANI, GOJI E ZAFFERANO
- PATRIMONIO VEGETAZIONALE E BIOMASSA (area complessiva)
- GESTIONE E VALORIZZAZIONE RISORSE NATURALI  
TUTELA DELLE SPECIE AUTOCTONE\AREE BOScate BIODIVERSITÀ, GERMOPLASMA E CREAZIONE DI NUOVI ECOSISTEMI
- RISANAMENTO DISSESTO IDROGEOLOGICO  
TERRAZZAMENTI, GABBIONATE E ALTRI SISTEMI INGEGNERIA NATURALISTICA E DRENAGGI
- ┌ PERMEABILITÀ DI SUOLI E CAPACITÀ CARBON SINK  
incremento AREE BOScate CON SPECIE CON ELEVATA EFFICACIA AMBIENTALE, soluzioni ad elevata permeabilità (NBS, MICROCLIMA ETC)
- RECUPERO DELLA RISORSA IDRICA (CREAZIONE DI INVASI A SCOPO IRRIGUO)
- ENERGIA RINNOVABILE (FOTOVOLTAICO), ADOZIONE DELLA MOBILITÀ ELETTRICA
- CUSTODIA DEL PATRIMONIO STORICO E RECUPERO DEGLI IMMOBILI ESISTENTI



**Nota: le date riportate in cartina fanno riferimento al periodo temporale di realizzazione degli interventi**

## ● ASPETTI SOCIO - ECONOMICI



L'indicatore immediato che fornisce gli effetti di attrattività in termini turistici viene fornito dall'articolo "A **Castel San Pietro Terme l'imposta di soggiorno nel 2018 è un «tesoretto» che vale 200 mila euro**" che specifica che, dal 2015, anno dell'introduzione dell'imposta di soggiorno, i Comuni del circondario imolese che l'hanno adottata hanno a disposizione maggiori fondi da destinare al turismo stesso.

Se per alcune Amministrazioni si tratta di numeri piccoli (i dati 2016 di Castel Guelfo, Casalfiumanese e Fontanelice non superavano i mille euro, **Medicina lo scorso anno ne ha incassati poco più di 4 mila**), per i territori più grandi arrivano a sei cifre: **Castel San Pietro, ad esempio, ha una previsione di incasso per il 2018 superiore ai 200 mila euro**, cifra non di poco conto soprattutto se paragonati ai 230 mila euro incassati invece da Imola, che dovrebbe poter contare su un maggior numero di strutture ricettive.

Come detto, una delle realtà che ha ottenuto grandi benefici dall'imposta è Castel San Pietro. Grazie allo sviluppo della cosiddetta **Varignana valley**, per la precisione del resort Palazzo di Varignana e strutture annesse, che negli anni hanno visto un notevole ampliamento, ma anche della riqualificazione e nuove camere presenti nell'Hotel Anusca nel capoluogo, in viale Terme, per citare due esempi.

<https://www.sabato sera.it/2018/12/17/a-castel-san-pietro-terme-limposta-di-soggiorno-nel-2018-e-un-tesoretto-che-vale-200-mila-euro/>

Inoltre, **CRIF investe sul capitale umano locale e sul territorio** con borse di studio per studenti residenti a Varignana e Palesio, premiando meriti scolastici e universitari con contributi economici. Questo sostegno alla formazione rappresenta un valore sociale collegato all'attività economica dell'azienda.

**Dal punto di vista economico**, CRIF contribuisce anche all'economia locale attraverso iniziative integrate di turismo (con il resort Palazzo di Varignana), agroindustria (azienda agricola con coltivazioni locali) e finanza, sebbene vi siano anche critiche per l'impatto ambientale e territoriale di alcune sue attività di espansione.



# ASPETTI OCCUPAZIONALI

CRIF a Varignana genera un valore socio-economico combinando occupazione diretta, innovazione tecnologica, sostegno alla formazione, turismo e attività agroindustriali, con una visibilità crescente nel territorio.

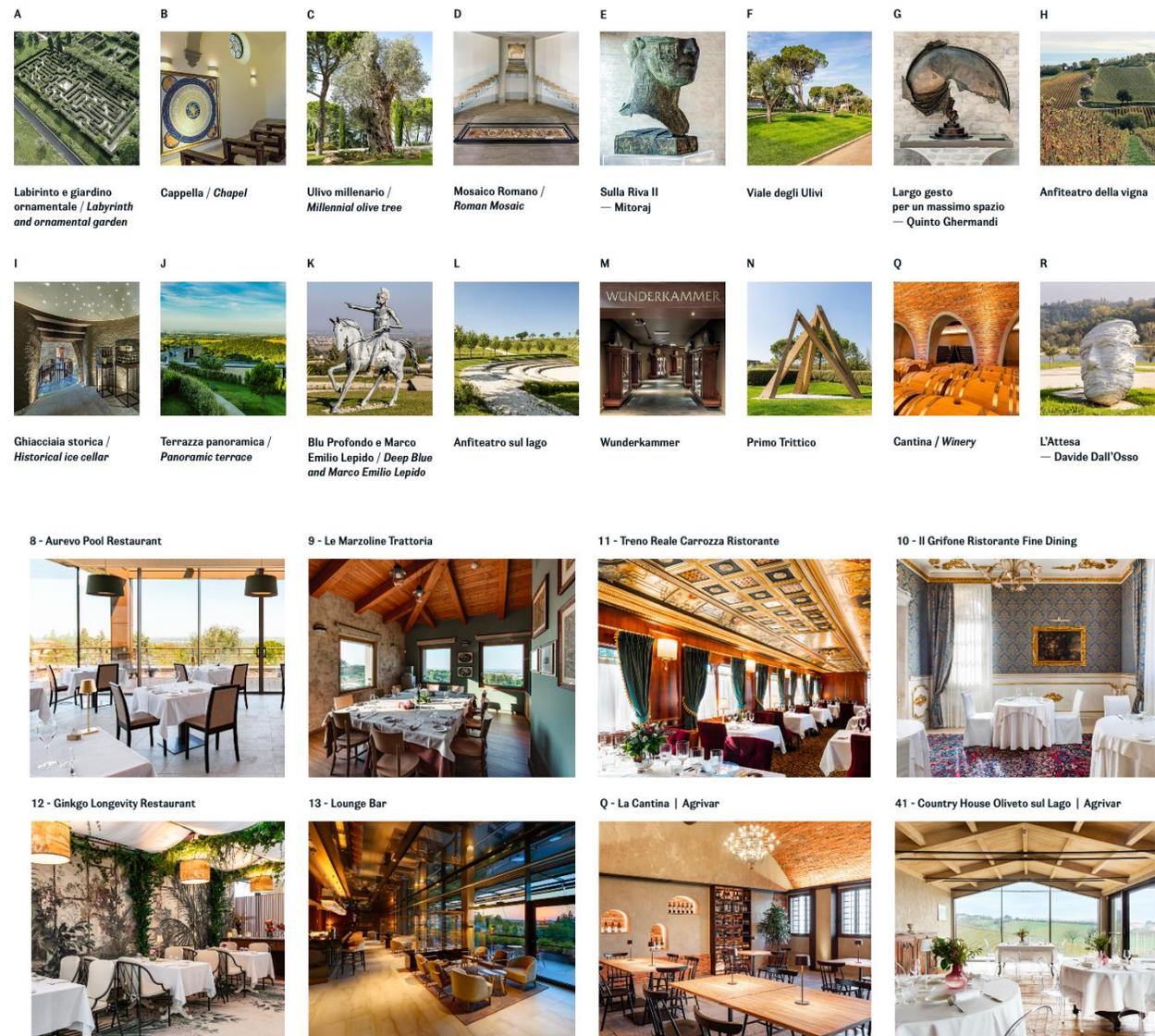
## Aspetti occupazionali diretti

Palazzo di Varignana è un grande resort situato nelle colline bolognesi, con 150 camere, 6 ville private, una country house, 4 ristoranti, una cantina, e una SPA di oltre 4000 mq con 7 piscine e percorsi benessere. Queste strutture richiedono un ampio personale per la gestione alberghiera, ristorazione, servizi SPA, accoglienza, attività sportive, e manutenzione generale. Vi lavorano figure come receptionist, chef, personale di cucina, addetti pulizie, terapisti benessere, concierge, e personale per eventi e congressi, tra gli altri. Sono presenti inoltre figure specialistiche come il Villas Specialist, una sorta di butler per la gestione personalizzata delle ville.

## Aspetti occupazionali indiretti

Oltre ai lavori interni al resort, Palazzo di Varignana gestisce un'azienda agricola di oltre 700 ettari, con coltivazioni di olivi, vigneti, orti, frutteti, e produzioni di zafferano. Questa attività agricola stimola occupazione esterna in ambito agricolo, di produzione e trasformazione agroalimentare, distribuzione e commercio dei prodotti a marchio Palazzo di Varignana (oli, vini, prodotti alimentari e cosmetici). L'indotto comprende inoltre servizi logistici, forniture, manutenzione esterna, e altri operatori locali coinvolti in eventi e turismo.

In sintesi, Palazzo di Varignana genera numerosi posti di lavoro diretti nell'ospitalità e nell'indotto agricolo, oltre a attività economiche indirette collegate al turismo, alla produzione di eccellenze agroalimentari, e ai servizi connessi alla valorizzazione del territorio bolognese."





# TRASFORMAZIONI EDILIZIE AD ELEVATA SOSTENIBILITÀ (CERTIFICAZIONE LEED)



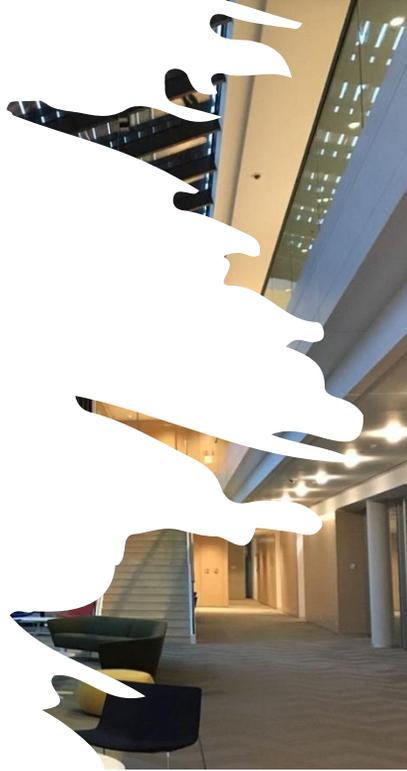
Green  
Building  
Council  
Italia

4000 mq  
Già certificati

Il progetto "LEED Varignana" fa riferimento al CRIF Campus di Varignana, un polo operativo situato alle porte di Bologna che ha ottenuto la **certificazione LEED® Gold con il protocollo LEED v4 BD+C: New Construction**.

Questo riconoscimento, raggiunto nel **2018**, ha certificato il progetto come il primo in Italia e uno dei primi in Europa, attestando gli alti standard di sostenibilità, efficienza energetica, e il benessere degli occupanti, grazie all'implementazione di tecnologie digitali e materiali locali.

Il Campus, che fino ad oggi ha richiesto investimenti pari a circa 35 milioni di Euro, è costituito da edifici realizzati ex novo, certificati Leed (leadership in energy e environment design) e ospiterà circa **130 persone**, oltre ad avere sale riunioni, sale corsi e spazi dedicati alla collaborazione. La struttura, estremamente funzionale, tra uffici e spazi accessori occupa complessivamente circa **4.000 mq.** e si propone di essere un innovativo progetto pilota per sperimentare nuove modalità di lavoro e di gestione a distanza, fucina di innovazione e progettualità.



## CRIF CAMPUS VARIGNANA

Level: Gold

Scopri

qui



# SISTEMA AGRICOLO

## RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEI TERRENI AGRICOLI



L'azienda agricola AGRIVAR viene fondata nel 2015 per dedicarsi alla coltivazione dell'olivo e della vite, utilizzando tecniche moderne e innovative, a cui si sono poi aggiunti i frutteti e lo zafferano, con l'intento di trasmettere l'esperienza e i valori legati al territorio attraverso prodotti autoctoni di altissima qualità a km 0. Le coltivazioni dell'azienda sono: vigneti, uliveti in biologico, mandorleto, fichi, nocciolo, orti e frutteti, melograni, goji e zafferano, cereali.

L'azienda agricola di Palazzo di Varignana ha realizzato una cantina di 1.100 mq realizzata secondo i canoni dell'architettura semi-ipogea e con i materiali naturali rappresentativi del luogo, come il legno di ulivo e i mattoni rossi, perfettamente integrati con la natura del territorio circostante.



L'azienda agricola di Palazzo di Varignana inaugura a novembre 2023 il suo frantoio: 300 metri quadri di sito produttivo circondato dagli oltre 160.000 alberi di ulivo di proprietà.

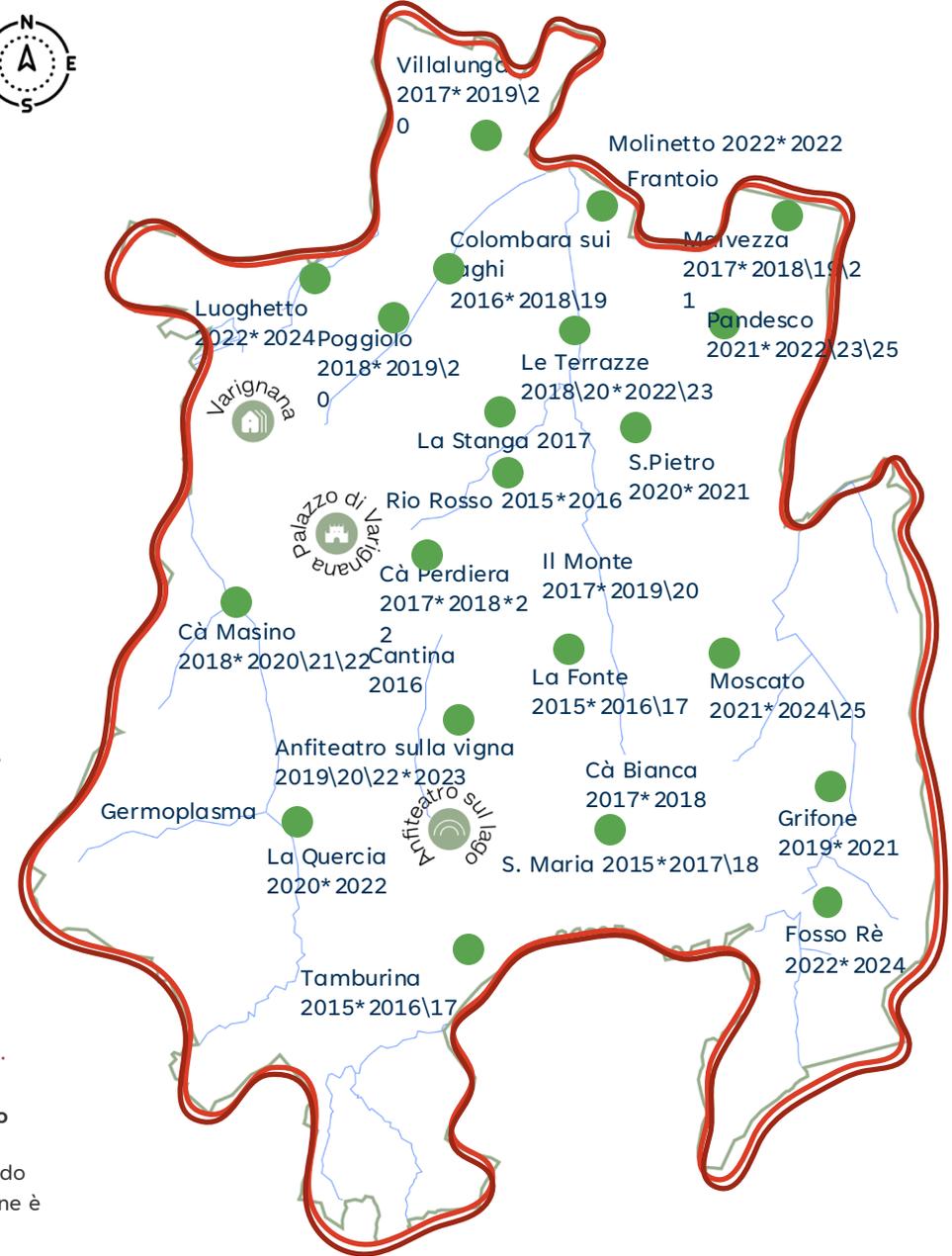


Il 61% % dei terreni dell'azienda è impiegato in agricoltura biologica certificata.

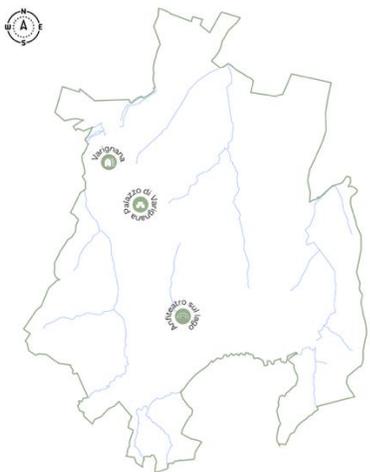
I concimi utilizzati dall'azienda sono di origine biologica, in quanto per oltre il 50% sono naturali anziché artificiali.

L'azienda applica pratiche di mitigazione degli effetti del cambiamento climatico sulle produzioni (impiego di reti antigrandine, utilizzate anche per limitare l'effetto del caldo, e sistemi innovati per garantire la produttività (agricoltura di precisione, irrigazione a goccia, sensori).

Il consumo idrico dell'azienda, nell'ultimo periodo di rendicontazione è di 33.000 m3.

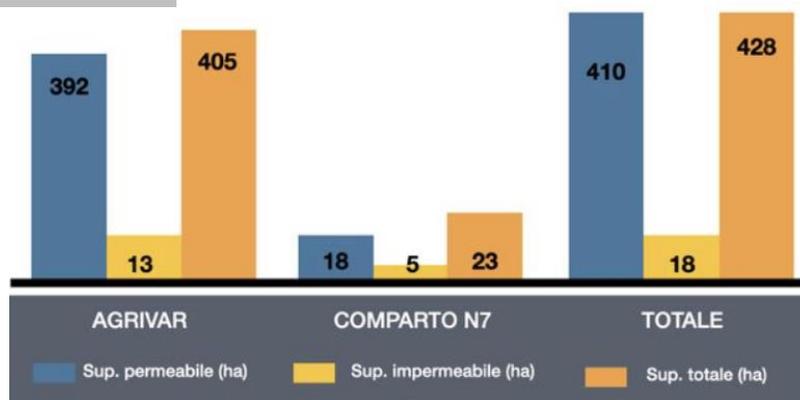


# PERMEABILITÀ DEL SUOLO E CAPACITÀ CARBON SINK



Tra gli indicatori rappresentativi della sostenibilità applicata alle trasformazioni territoriali ed urbanistiche è ben espresso dal mantenimento dell'attenzione rivolta al **mantenimento della permeabilità del territorio** e la capacità di «sequestrazione» della CO<sub>2</sub> («**carbon sink**»). Quest'ultima è strettamente connessa al territorio agricolo e alla presenza di biomassa.

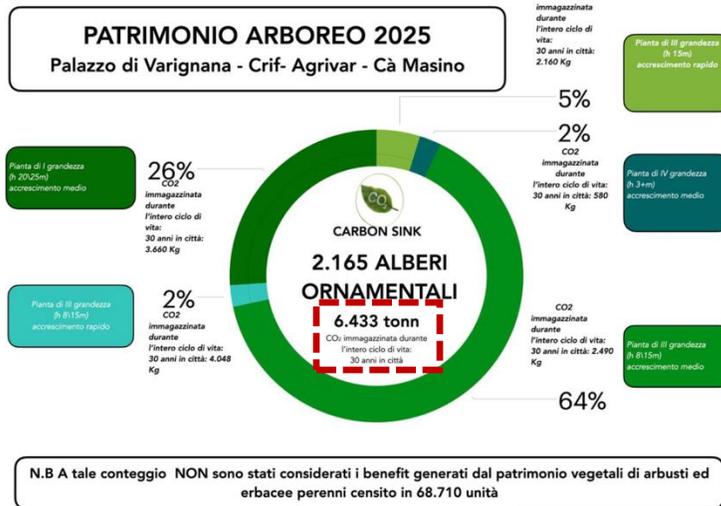
## PERMEABILITÀ



Dai dati riportati nel grafico emerge che in termini di permeabilità il valore di comparto N7 è pari a circa l'80% della superficie totale.

Il Comparto N7 ha un'incidenza, rispetto all'estensione territoriale complessiva (406 ha) del 5% della superficie complessiva, mentre, il grado di impermeabilizzazione, sempre rispetto alla superficie complessiva, è pari al 4,3% (che confermano il dato calcolato nel 2018).

## CARBON SINK



6.433 mila ton/CO<sub>2</sub>.

AGRIVAR & CÀ MASINO						
Valori di assorbimento unitari per tipologia di Habitat						
Classe d'uso del suolo	Epigeo (Mg C ha <sup>-1</sup> )	Ipogeo (Mg C ha <sup>-1</sup> )	Sostanza organica morta (Mg C ha <sup>-1</sup> )	Suolo (Mg C ha <sup>-1</sup> )	Totale (Mg C ha <sup>-1</sup> )	ha
Foreste	50,5 (Gasparini & Tabacchi, 2011)	11,525 (Est. ISPRA, 2014)	5,295 (Gasparini & Tabacchi, 2011)	76,1 (Gasparini & Tabacchi, 2011)	143,42	63,38
Aree agricole	5 (ISPRA, 2014)	/	/	53,1 (Chiti et al., 2012)	58,1	22,12
Arboricoltura da frutto	10 (ISPRA, 2014)	/	/	52,1 (Chiti et al., 2012)	62,1	222
Arboricoltura da legno	28,55 (Gasparini & Tabacchi, 2011)	5,25 (Est. ISPRA, 2014)	1,75 (Gasparini & Tabacchi, 2011)	63,9 (Gasparini & Tabacchi, 2011)	99,45	
Prati e pascoli	/	/	/	78,9 (ISPRA, 2014)	78,9	41,22
Altre terre boscate	3,05 (IPCC, 2003)	/	/	66,9 (ISPRA, 2014; Alberti et al. 2011)	69,95	45,58
Urbano	*	*	*	*	*	*
Aree con vegetazione rada o assente	**	**	**	**	**	18,12
Totale Tonn.						30.601

30.601 mila ton/CO<sub>2</sub>.

L'acquisizione e gli ampliamenti di territorio agricolo e naturale incrementati da CRIF nel corso degli anni ma anche potenziati in termini di biomassa hanno consentito di aumentare la potenzialità di assorbimento di CO<sub>2</sub> (carbon sink) di questi terreni.

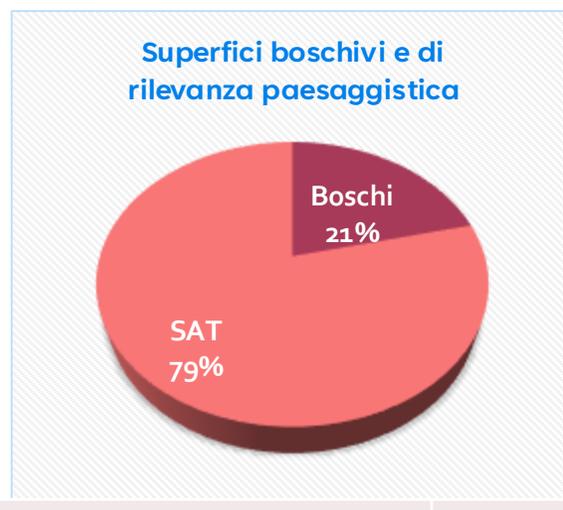
TOT. 37 mila ton/CO<sub>2</sub>.

# ● GESTIONE E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE NATURALI

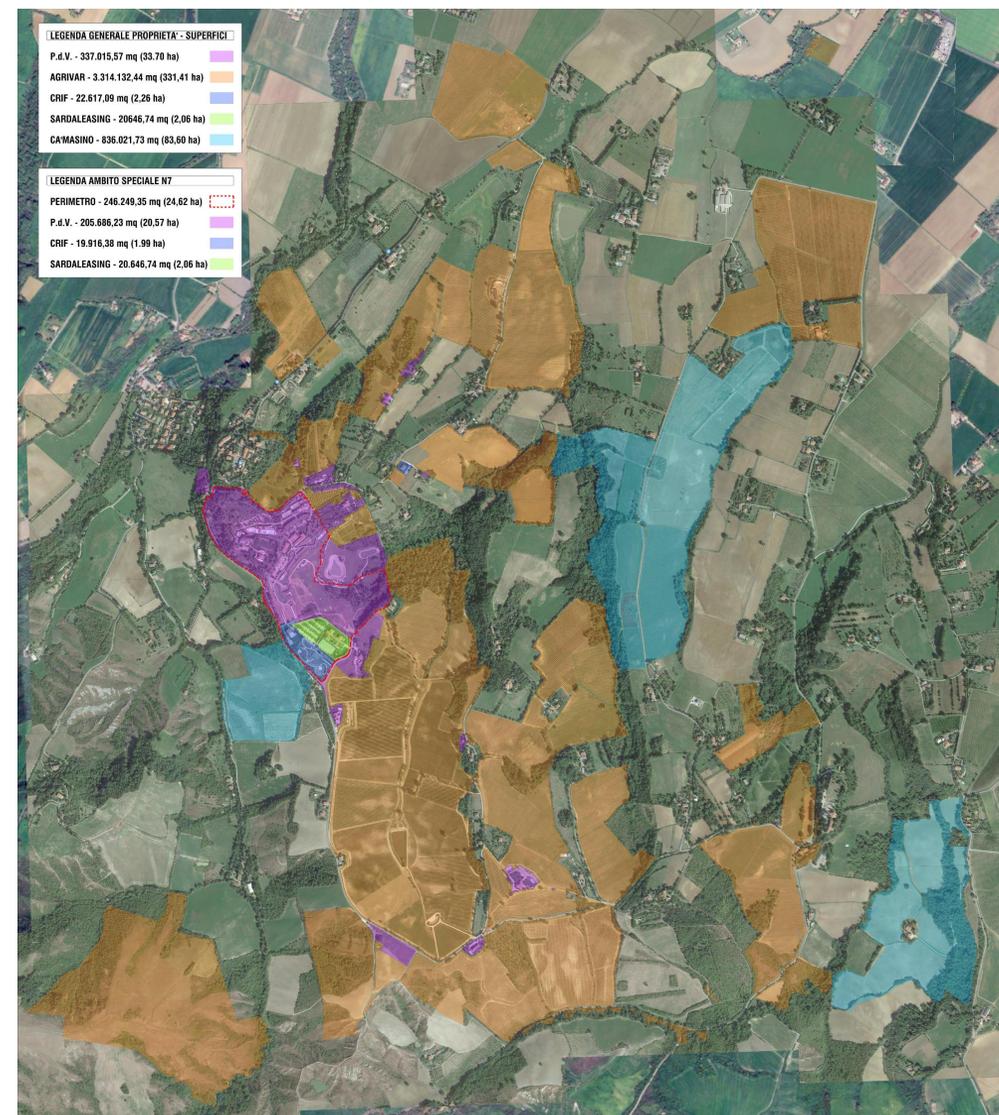
Nell'evoluzione territoriale, CRIF, ha da sempre, non solo mantenuto, ma soprattutto potenziato tutti quegli elementi che favoriscono l'adattamento e la mitigazione degli interventi ai fenomeni legati all'impermeabilizzazione dei suoli legati ai sempre più frequenti e recenti fenomeni di cambiamento climatico. Per questo ha incrementato l'introduzione di una serie di azioni come ad esempio le soluzioni progettuali atte a ridurre i consumi energetici, il potenziamento della vegetazione ed incremento della biodiversità, il contenimento del traffico, ecc...



Habitat naturali	153 ha
SAT	405 ha



Boschi	63 ha
Elementi caratteristici del paesaggio	46 ha
Totale aree boschive e paesaggistiche	109 ha
SAT	405 ha



# ● PATRIMONIO VEGETAZIONALE E BIOMASSA

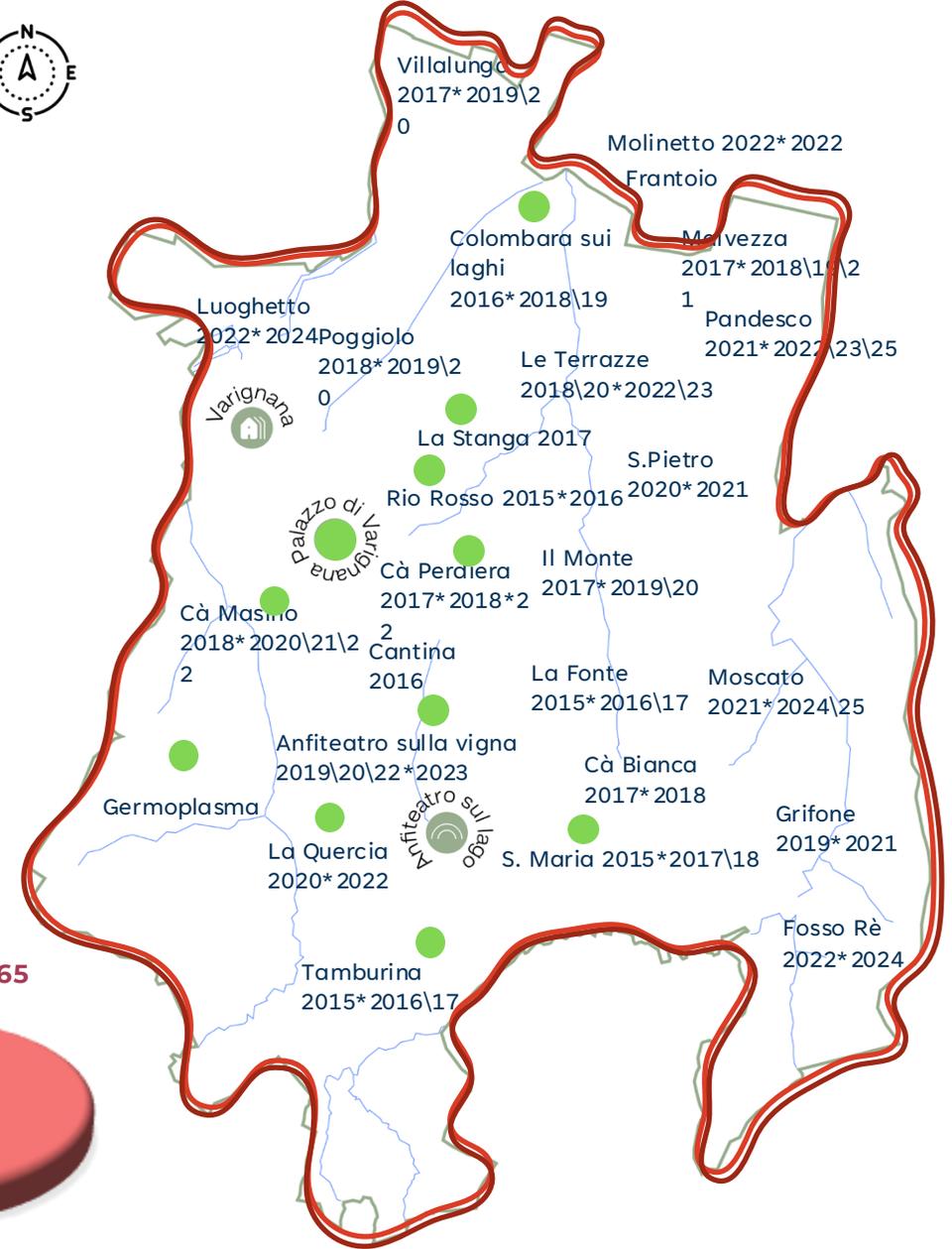


- NUOVI IMPIANTI ARBOREI,
- RIQUALIFICAZIONI AREE NATURALI\HABITAT,
- TUTELA DELLE SPECIE AUTOCTONE\AREE BOSCATE BIODIVERSITÀ,
- GERMOPLASMA E CREAZIONE DI NUOVI ECOSISTEMI

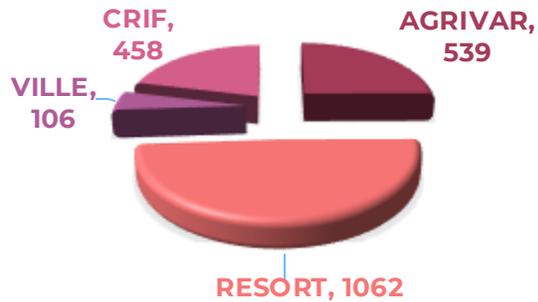
Nel contesto di territoriale di riferimento e nel tempo CRIF, ha messo a dimora **nuove 71.000 piante tra arboree e arbustive**, tenendo conto nella selezione botanica con riferimento alla formazione mista della **foresta planiziale padana**, costituita da latifoglie termofile, dominata da Quercus s.l., (Q. cerris), Ostrya e Fraxinus e diffusa prevalentemente nelle aree a termotipo mesotemperato.

Le **piante autoctone** sono sempre selezionate, oltre che per gli aspetti **paesaggistici**, anche per la **resistenza allo stress idrico, alle malattie e la conseguente riduzione di utilizzo fitofarmaci e diminuzione della manutenzione.**

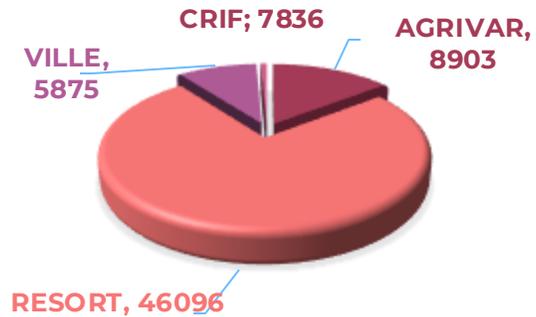
Il **maggior utilizzo di erbacee perenni in varietà** (idonee all'ambiente locale), favorisce, infine, le fioriture a scalare, la nascita di ecosistemi a compensazione ambientale, la creazione di zone germoplasmatiche e nuovi habitat per le piante ed animali aumentando la biodiversità.



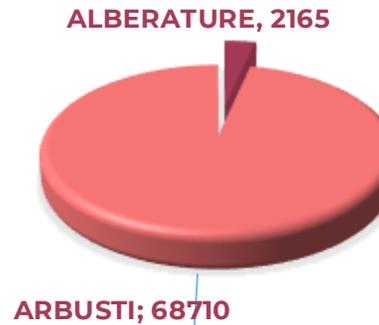
ALBERATURE



ARBUSTI ERBACEE PERENNI



TOTALE

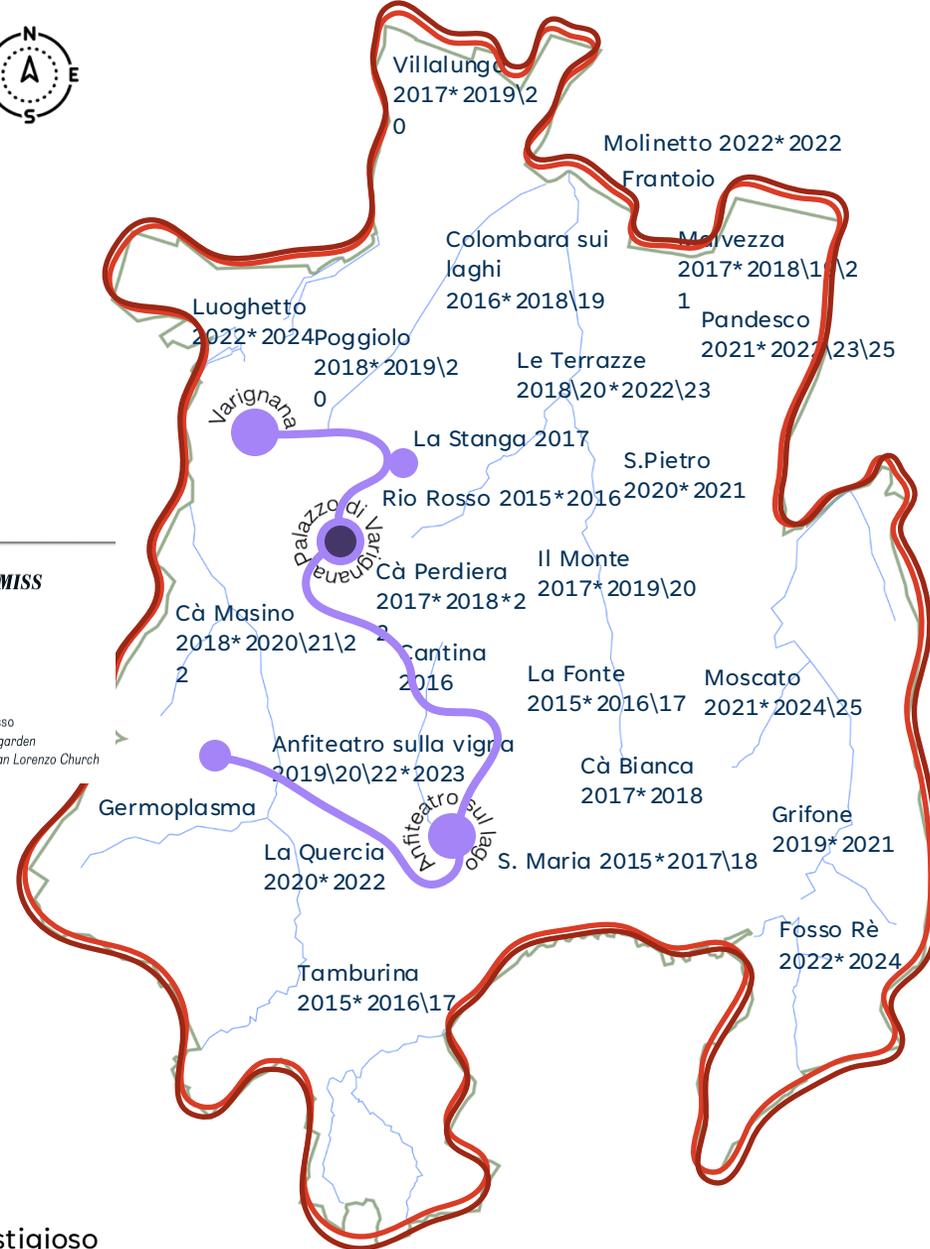


# ATTRATTIVITÀ TURISTICA



Palazzo di Varignana è un resort di lusso situato nei colli bolognesi, il cuore del quale è Palazzo Bentivoglio, una **villa del 1705** restaurata con cura per mantenere il fascino storico originale.

L'attrattività turistica del territorio legata a Palazzo di Varignana è molto alta e si basa su una combinazione di elementi di storia, natura, benessere e gastronomia.



## PERCORSI / ROUTES

- Mindful walks**
- Arboreo
  - Artistico
  - Anfitreato sul lago
- Power & strength trails**
- Arboreo
  - Anfitreato sul lago
  - Anfitreato della vigna

Scansiona il QR code per esplorare tutti i percorsi sulle app Komoot e Outdoor Active / Scan the QR code to explore all the routes on the Komoot and Outdoor Active app.



## LUOGHI ED ESPERIENZE DA NON PERDERE / PLACES AND EXPERIENCES NOT TO MISS

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <p><b>A</b> Labirinto e giardino ornamentale / <i>Labyrinth and ornamental garden</i></p> <p><b>B</b> Cappella / <i>Chapel</i></p> <p><b>C</b> Ulivo millenario / <i>Millennial olive tree</i></p> <p><b>D</b> Mosaico Romano / <i>Roman Mosaic</i></p> <p><b>E</b> Sulla Riva II — Mitoraj</p> <p><b>F</b> Viale degli Ulivi</p> | <p><b>G</b> Largo gesto per un massimo spazio — Quinto Ghermandi</p> <p><b>H</b> Anfitreato della vigna</p> <p><b>I</b> Ghiacciaia storica / <i>Historical ice cellar</i></p> <p><b>J</b> Terrazza panoramica / <i>Panoramic terrace</i></p> <p><b>K</b> Blu Profondo e Marco Emilio Lepido / <i>Deep Blue and Marco Emilio Lepido</i></p> <p><b>L</b> Anfitreato sul lago</p> | <p><b>M</b> Wunderkammer</p> <p><b>N</b> Primo Trittico</p> <p><b>O</b> Secondo Trittico</p> <p><b>P</b> Terzo Trittico</p> <p><b>Q</b> Cantina / <i>Winery</i></p> <p><b>R</b> L'Attesa — Davide Dall'Osso</p> <p><b>S</b> Orto giardino / <i>Vegetable garden</i></p> <p><b>T</b> Chiesa di San Lorenzo / <i>San Lorenzo Church</i></p> |
|---|--|---|

Le attività all'aperto offerte nel territorio di Palazzo di Varignana includono un'ampia gamma di esperienze sportive e di relax in mezzo alla natura:

- Campi sportivi per tennis, squash, basket e paddle.
- Percorsi sportivi tra oltre 700 ettari di uliveti, vigneti e paesaggi collinari, adatti a jogging, camminate di diverso livello e ciclismo. Sono disponibili bike e e-bike a noleggio per esplorare il territorio.
- Sette piscine esterne con diverse tipologie, tra cui piscina semi-olimpionica, piscine terrazzate con vista panoramica, piscine di acqua salata con idromassaggi e corsie natatorie, con accesso anche in inverno grazie a copertura telescopica.

**Intorno alla villa si estendono infine 30 ettari di terreni con giardini ornamentali**, parte del prestigioso network Grandi Giardini Italiani, e ampi spazi verdi con panorami mozzafiato che possono essere percorsi e fruiti dai visitatori dei luoghi.



# VALORIZZAZIONE PERCORSI SPORTIVI E NAT



Palazzo Di Varignana

ha creato un percorso · Palazzo di Varignana



-- 5,8 km ⌚ 1:35 h ▲ 93 m ▼ 93 m

Palazzo Di Varignana ha creato un percorso · Palazzo di Varignana



MOUNTAIN BIKE - PROVINCIA DI BOLOGNA  
Varignana MTB 03 - Calanchi e S. Martino in Pedriolo - Difficile 32,8 km 841 m  
Dal Palazzo di Varignana alla valle del Silaro: un itinerario tra calanchi, colline e boschi. Difficile. Difficoltà: Lunghezza: 32,8 km Dislivello: 841 m Sconsigliata la percorrenza dopo pioggia a causa del fondo fangoso.  
-- 32,4 km ⌚ 4:10 h ▲ 814 m ▼ 814 m

Questo tematismo si integra e completa con i contenuti della scheda precedente in quanto strettamente correlato alla promozione dell'attrattività turistica ed alla fruibilità dei percorsi naturalistici.

MOUNTAIN BIKE - PROVINCIA DI BOLOGNA

Varignana MTB 02 - Flaminia Tour 22,7 km 789 m

Percorso che propone una pedalata per raggiungere la affascinante cattedrale di San Tomaso e poi immergersi sui sentieri panoramici e tecnicamente difficili per arrivare ai piedi del Monte Calderaro.

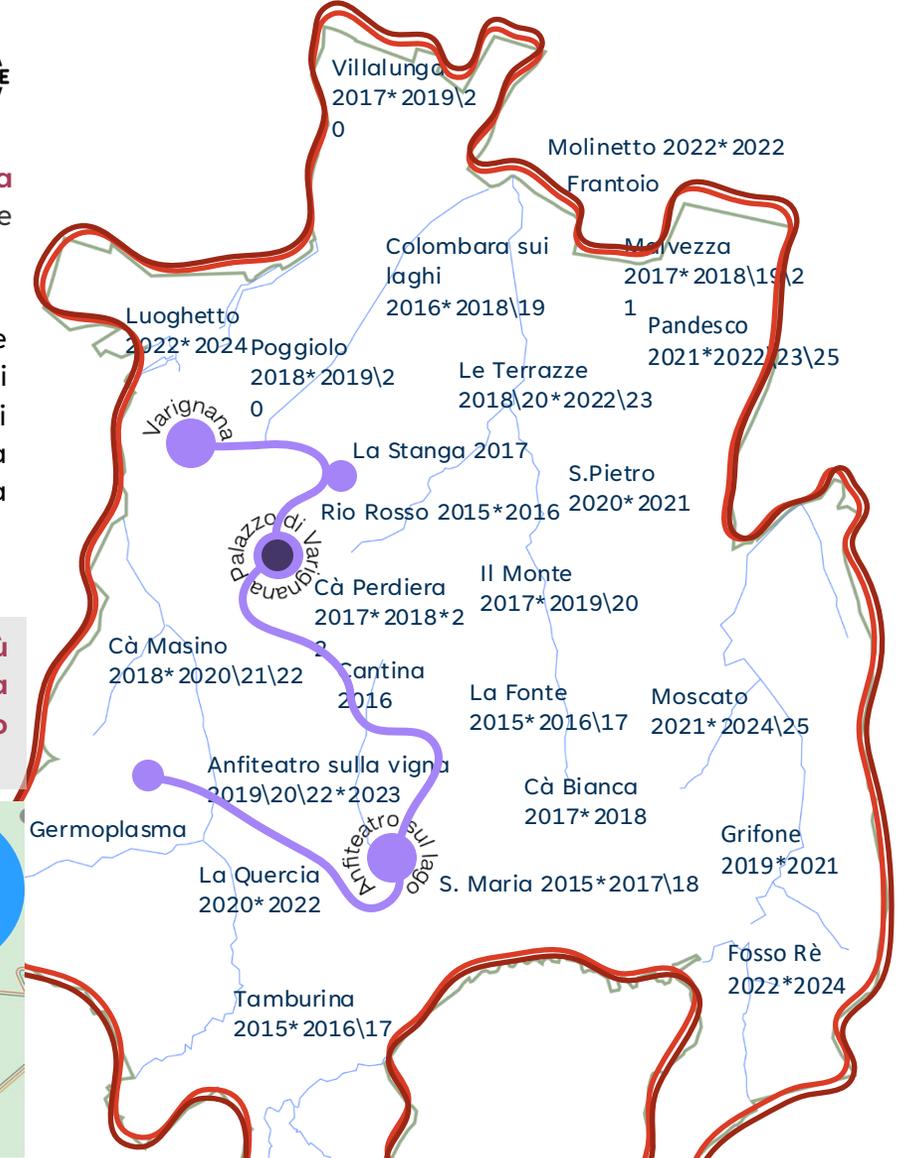
↔ 22,6 km ⌚ 3:30 h ▲ 784 m ▼ 795 m

## outdooractive

Questi percorsi sono comunicati e descritti da siti specializzati (vedi sopra «outdooractive» di cui si riporta il link) che aiutano a promuovere l'attrattività e la presenza turistica nel territorio.

Fonte: <https://www.outdooractive.com/it/source/palazzo-di-varignana/807205351/>

Con l'obiettivo di aumentare l'offerta e rendere sempre più capillare il collegamento della rete di percorsi, CRIF ha realizzato oltre 8000 ml di nuovi percorsi, e riqualificato ulteriori tratti presenti nell'area collinare.



Sul versante a sud Ovest del podere Rio Rosso, una rete di sentieri agresti permettono di attraversare il Mandorleto con due varietà tardive (Prunus Dulcis Soleta e Lauranne) ed un impianto di Goji (Lycium barbarum) allevato a fusetto. Ad est un ulivo pluricentenario sormonta le terrazze destinate alla coltivazione di erbe aromatiche e officinali. Ai piedi del pendio si diramano due percorsi che offrono la possibilità di vedere specie di frutti insoliti (Asimina, Fico, Panachè, Mela Red Love) spalliere di uve da tavola e molte varietà di frutti dimenticati come Giuggioli o Biricoccoli oppure varietà antiche di Meli e Peri (alcune risalenti anche al XVIII sec – Pero "Curato" 1760).

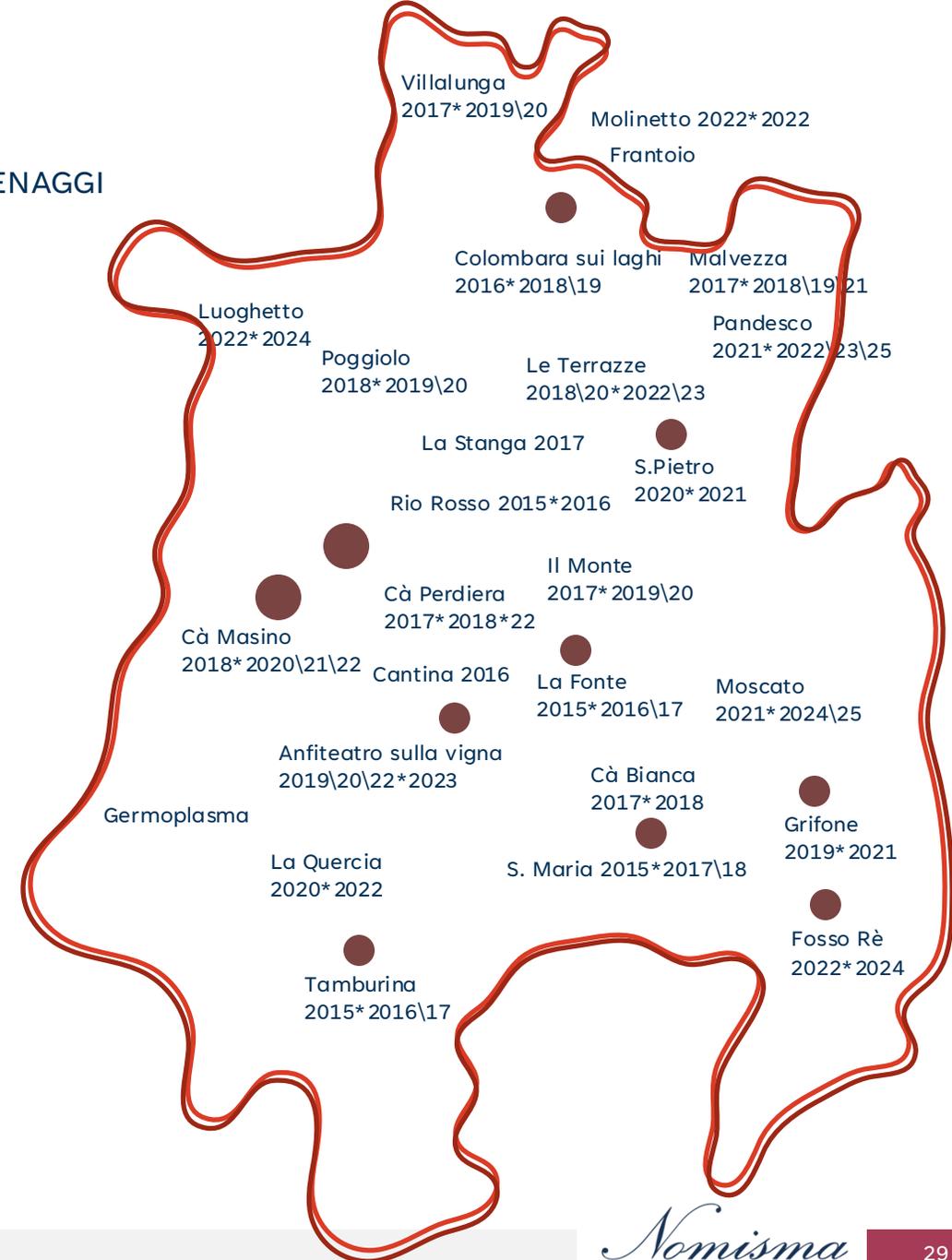
# ● RISANAMENTO DISSESTO IDROGEOLOGICO

TERRAZZAMENTI, GABBIONATE E ALTRI SISTEMI INGEGNERIA NATURALISTICA E DRENAGGI



Negli ultimi 5 anni, e soprattutto in relazione agli eventi meteorici alluvionali del 2023-2024, si sono **accentuate le fragilità idrogeologiche del territorio**, generando fenomeni franosi che hanno interessato, oltre che dei versanti agricoli (che hanno comportato la perdita della produzione di olivi e vigneti e la conseguente necessità di reimpianto) anche importanti smottamenti che hanno interessato la viabilità principale, come nel caso di **Santa Maria (2023 risanata del 2024)**.

Queste frane, hanno imposto significativi interventi di risanamento dei versanti, **sostenuti da CRIF**, per una spesa complessiva indicativa di **circa 500 mila euro negli ultimi 3 anni**.



## ● RECUPERO DELLA RISORSA IDRICA

### Creazione di invasi a scopo irriguo

Considerando l'importanza dell'acqua nelle operazioni agricole e di ospitalità, l'adeguata gestione delle risorse idriche rappresenta un tema fondamentale per Palazzo di Varignana ed Agrivar.

Per questo motivo, nel corso degli anni, sono state adottate una serie di azioni mirate a ridurre il consumo idrico.

**Nell'ambito di PdV, dal 2016** sono stati costruiti 2 bacini idrici e in una prima fase avevano come volume utile rispettivamente **9.100 mc** per il bacino più grande e **1.600 mc** quello più piccolo.

**Nel 2017** poi c'è stato un intervento di innalzamento del livello di sfioro che ha portato la capienza del più grande a 15.200 mc e a 2.300 mc quello più piccolo per un totale di **17.500 mc**.

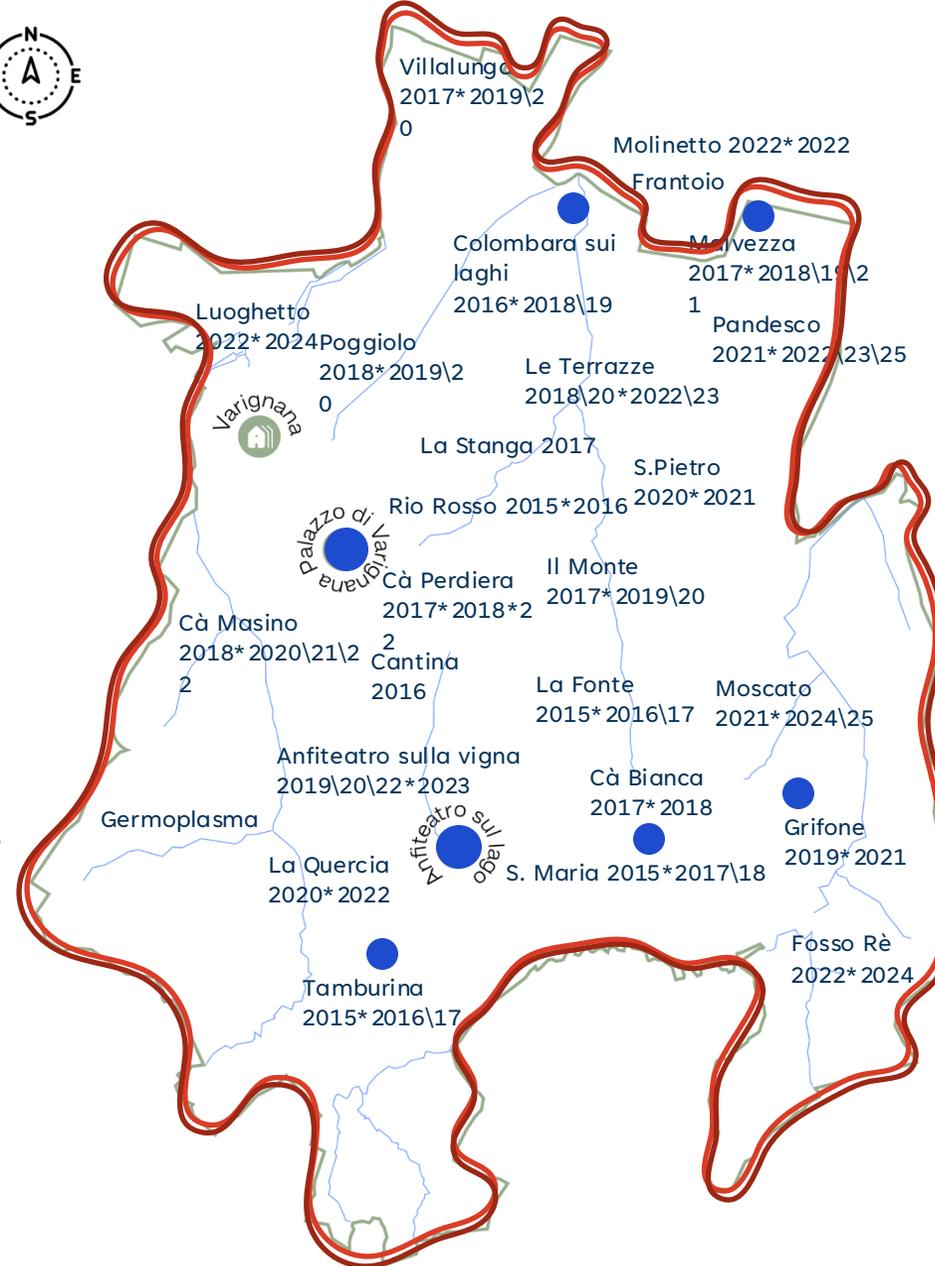
L'acqua raccolta viene utilizzata per irrigare i campi dell'azienda agricola, limitando così il consumo di acqua dal sottosuolo.

**Nel 2024**, è stata **completata la rete di condutture estesa su tutta l'area dei terreni aziendali**, per rendere possibili trasferimenti di acqua dai bacini di accumulo a tutti gli impianti aziendali, efficientando i consumi di acqua, energia e carburante.

**Nel 2023** sono stati realizzati dei bacini idrici di **circa 3500 mq**, il cui scopo è raccogliere le acque di superficie, tra cui l'acqua piovana che verranno rilasciate in maniera controllata secondo le esigenze.

**Nel 2024** Palazzo di Varignana ha consumato **3792 m<sup>3</sup> di acqua**, registrando una **diminuzione dei consumi idrici del -54,27%**. La maggior parte dei consumi sono dovuti alle attività di irrigazione del verde.

**I consumi idrici** relativi all'azienda agricola **Agrivar** sono pari a **20.630 m<sup>3</sup> di acqua**, dedicati perlopiù all'irrigazione dei campi, dei vigneti e degli oliveti, con un **risparmio del 40% rispetto al 2023**.



## ENERGIA RINNOVABILE (FOTOVOLTAICO), ADOZIONE DELLA MOBILITÀ ELETTRICA



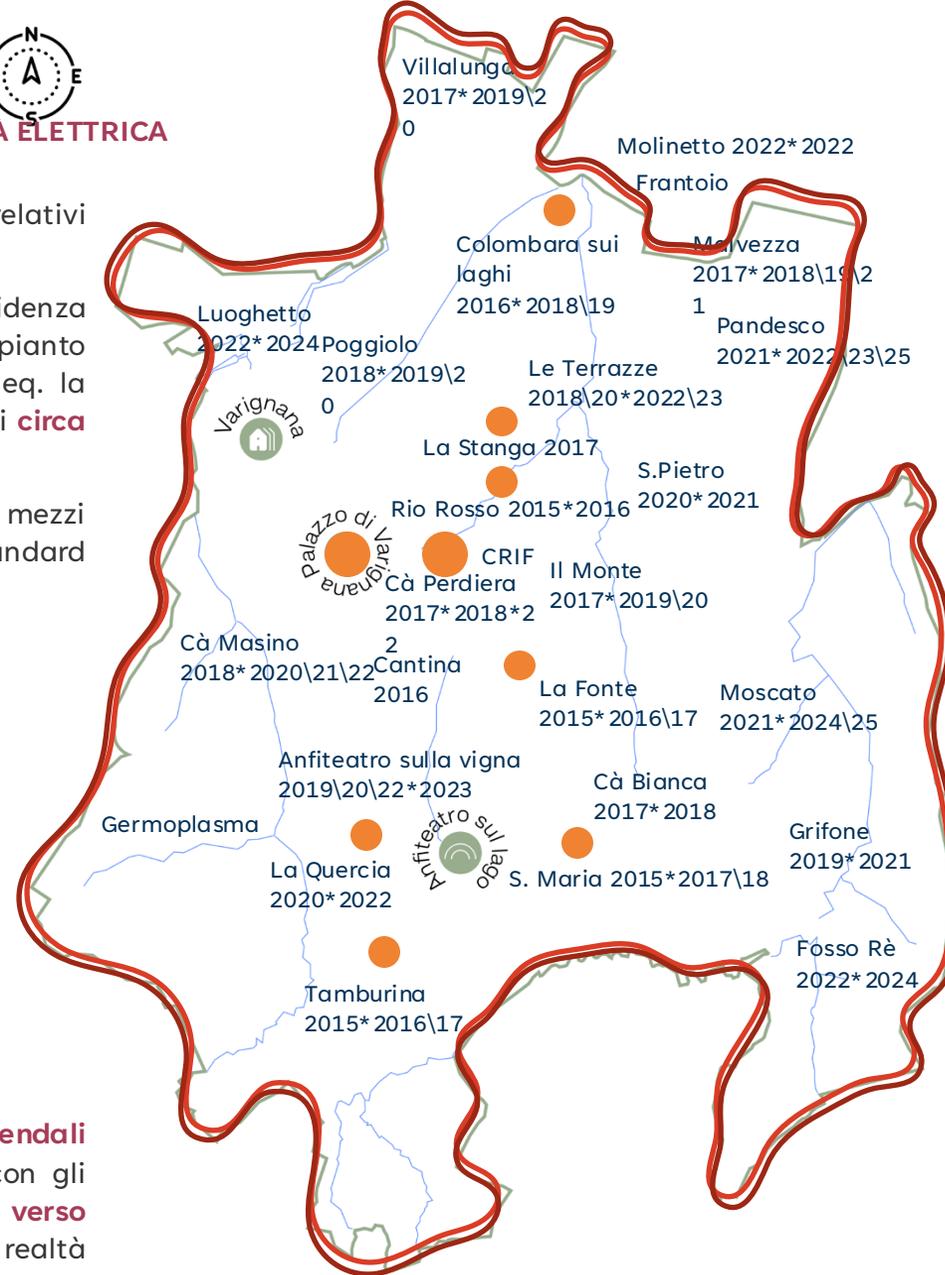
Nel 2024 i consumi di Palazzo di Varignana sono stati pari a **44.870 Gigajoule**, mentre i consumi relativi ad Agrivar sono stati pari a **1.527,534 Gigajoule**.

Si stima che **tra il 2024-2025, i nuovi pannelli fotovoltaici** permetteranno di portare l'incidenza percentuale attuale della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in sito da impianto fotovoltaico **da 0,6 % fino al 6,7%** del fabbisogno dei consumi. In termini di emissioni di CO2 eq. la **produzione di circa 210.000 kWh green aggiuntivi** consentirà di evitare l'emissione in atmosfera di **circa 57 tCO2 eq.**

A questo si aggiunge la dotazione di nuove **colonnine elettriche per la ricarica di auto** degli ospiti mezzi di trasporto interni. Inoltre, nel 2024 è stato avviato il calcolo della Carbon Footprint secondo lo standard ISO 14064 non solo per Palazzo di Varignana ma anche per Agrivar.



**Il parco auto del resort** riflette l'impegno verso una mobilità sempre più sostenibile. Attualmente, la flotta include tre caddy elettrici per il trasporto interno degli ospiti, **due auto aziendali completamente elettriche, due ibride** e altri 6 mezzi alimentati a benzina/gasolio. In linea con gli obiettivi ambientali fissati per il 2025, stiamo progressivamente **convertendo il parco auto verso soluzioni a zero emissioni**, anche attraverso l'attivazione di partnership strategiche con realtà automotive del territorio.



# CUSTODIA DEL PATRIMONIO E RECUPERO DEGLI IMMOBILI ESISTENTI

**Palazzo Bentivoglio.** Antica villa del 1705, Palazzo Bentivoaglio, e sede di Palazzo di Varignana.

## Recupero di Ville e casali

Molti erano gli edifici in stato di abbandono, alcuni dei quali privi di fondazioni e presentavano profonde lesioni sui prospetti, sui setti murari e/o nei solai interni. L'aspetto generale del paesaggio risultava pieno di casali in stato collabente e di dissesto.

## Villa Amagioia e i grandi giardini italiani



Villa Amagioia è stata recuperata, in seguito all'acquisizione del 2015, riqualificando con cura e attenzione i giardini preesistenti già inseriti nel prestigioso circuito dei GRANDI GIARDINI [\[1\]](#) che, dal 2007, crea e certifica nuovi itinerari di giardini visitabili in tutte le regioni d'Italia.

In particolare, successivamente all'acquisizione da parte del Resort, è stato disposto un programma di conservazione ed ampliamento del parco creando un Labirinto e riqualificando e valorizzando la preziosa collezione di querce provenienti da tutto il mondo. In seguito all'avvio degli interventi il numero di querce è passato da 76 a 81 esemplari

[\[1\]](#) Grandi Giardini Italiani è una rete di oltre 120 giardini visitabili in 12 regioni italiane, con l'aggiunta del Canton Ticino (Svizzera). La rete comprende giardini d'epoca rinascimentale, barocchi e moderni: cinquecento anni di design e storia dell'arte dei giardini e del paesaggio, un patrimonio artistico e botanico unico al mondo. Il circuito è stato fondato da Judith Wade; si propone la promozione dei giardini aderenti attraverso due siti web e pubblicazioni di settore. Dal 2007 crea e certifica nuovi itinerari di giardini visitabili in tutte le regioni d'Italia.

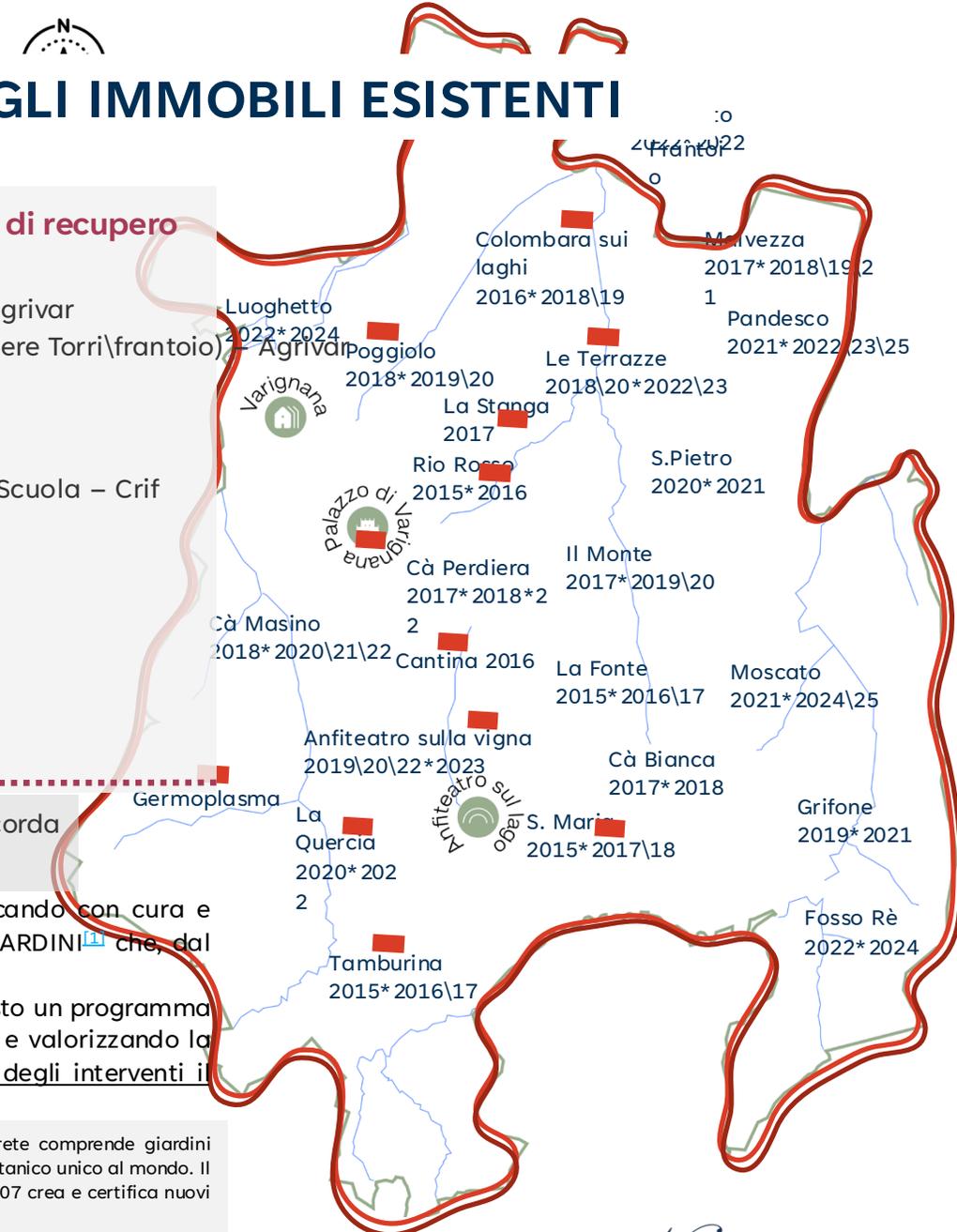
## Immobili Ristrutturati

- Villa Bentivoglio - Resort
- Villa Amagioia - Resort
- Rio Rosso - Resort
- Villa Stanga - Resort
- Poggiolo di sopra - Resort
- Marzoline - (PdV- Crif)
- Podere le terrazze) - Crif
- Colombara - Resort
- Tamburina - Resort
- Santa Maria- Resort
- Cantina - Agrivar
- Pod Colombara sui laghi - Agrivar
- Poggiolo di Sotto - Resort
- Pod Cà Masino - Agrivar
- Case Gialle - Resort

Tra le varie riqualificazioni di grande pregio si ricorda **Villa Amagioia con il suo labirinto Carlico.**

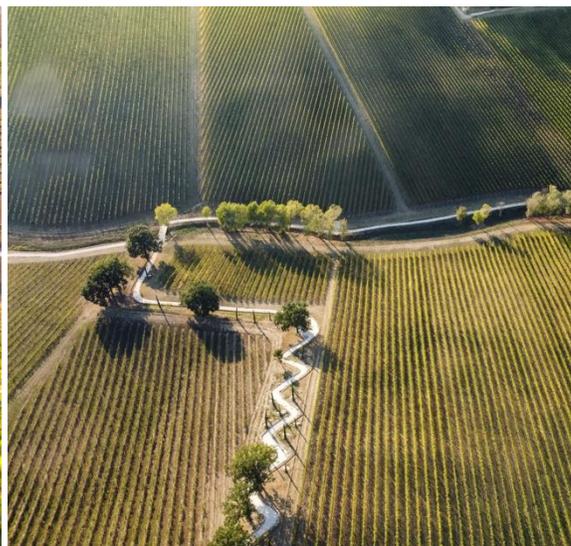
## Immobili in fase di recupero

- Grifone - Agrivar
- Pod Cà Forcola- Agrivar
- Ex Merdone (Cantiere Torri\frantoio)
- Ex Monti - Resort
- Ex Babini - Resort
- Ex Zecchi - Crif
- Varignana Centro Scuola - Crif



## — VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO PAESAGGISTICO STORICO-ARCHITETTONICO E CULTURALE 1/2

Questa sezione, composta da 2 schede, rappresenta un'estensione/ focus del tematismo "CUSTODIA DEL PATRIMONIO E RECUPERO DEGLI IMMOBILI ESISTENTI». Le schede hanno avuto l'obiettivo di rappresentare declinazioni più ampie della tipologia principale di riferimento (riqualificazione degli immobili) dando così un più ampio respiro e riconoscendo, tra i benefici generati, le ulteriori iniziative di CRIF su un settore così ampio e difficilmente rappresentabile.



2022



*Il Premio Internazionale LAND AWARD promosso da Archiforum e Next-City-Lab in collaborazione con l'Associazione Arketipos, ha l'obiettivo di premiare progetti di architettura del paesaggio realizzati che sono riusciti ad aggiungere bellezza al territorio in cui si sono inseriti, in continuità con la storia del luogo. Candidato per la categoria "Arte e Paesaggio" la Giuria internazionale tra i 111 progetti presentati per ogni categoria, selezionò "L'anfiteatro sul Lago" tra i progetti che parteciparono alla Cerimonia di Premiazione finale a Bergamo nella "Sala Piatti"*

**L'Anfiteatro sul Lago** incastonato tra i vigneti di Agrivar, l'azienda agricola di Palazzo di Varignana, splendido esempio di riqualificazione del territorio, frutto di un ambizioso progetto di ingegneria naturalistica.

Di struttura classica semicircolare, l'Anfiteatro presenta cinque gradinate in pietra arenacea dell'Appennino tosco-romagnolo, su cui sono distribuite ampie sedute che arrivano ad **accogliere oltre 250 persone**. Durante la stagione estiva, l'Anfiteatro diventa il luogo perfetto per concerti ed eventi en plein air di grande suggestione, in cui è possibile degustare i preziosi vini prodotti **nei 35 ettari di vigneti che ad oggi lo circondano o i pregiati olii estratti dagli ulivi coltivati nei versanti poco distanti**.

Dal centro dell'Anfiteatro parte un sentiero che conduce al lago sottostante e prosegue fino alla cantina, cuore pulsante dell'intero podere. Numerosi altri percorsi attraversano i vigneti, tra i quali spicca un percorso sinuoso particolarmente affascinante, disegnato tra querce centenarie e alcuni cipressi di nuova piantagione.

## — VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO PAESAGGISTICO, STORICO-ARCHITETTONICO E CULTURALE 2/2

Da diversi anni CRIF sostiene la campagna di scavi archeologici e di valorizzazione della città scomparsa di **Claterna**, ubicata nei pressi di Ozzano dell'Emilia, in provincia di Bologna. Nello specifico, grazie all'attività svolta nel corso dell'estate 2017 sono stati scoperti nuovi ambienti della "domus del fabbro" (un piccolo impianto termale e altri vani con pozzi e cucina) ma, soprattutto, le imponenti strutture del teatro e di un secondo edificio dell'area pubblica. Rinvenimenti che gettano nuova luce sulla storia della città, imprimendo una svolta fondamentale alla ricerca archeologica e al progetto di valorizzazione dell'antico municipio romano. Relativamente al nuovo settore di scavo aperto nel comparto a nord della via Emilia, sono state rinvenute le evidenti tracce di un edificio teatrale, intercettando una porzione della cavea, dell'orchestra e dell'edificio scenico, per la ragguardevole estensione di circa m 40 x 10, poi ulteriormente ampliata.

Il **mosaico claternate** è databile alla seconda metà del I sec. a.C. e la raffinata composizione di questo pavimento, rinvenuto nel 1898 e distaccato -solo in parte- nel 1933, è ancora oggi la testimonianza più eclatante dell'alto livello di vita raggiunto da Claterna in età augustea.

Si tratta di uno dei più bei mosaici dell'Italia settentrionale sarà esposto presso Palazzo Bentivoglio per un anno, di ritorno dalla Mostra sulla Romanizzazione di Brescia e prima di rientrare nei depositi del Museo Civico Archeologico di Bologna.



### Conservazione e mantenimento degli esemplari vegetali di valore storico naturalistico sui campi agricoli



MANDORLETO RIO ROSSO



VIGNETO GAIANA



VIGNETO POD ZECCHI

Di questo patrimonio rappresenta un tangibile esempio di come siano stati salvaguardati gli esemplari di querce sui versanti agricoli come il **mandorleto del Rio Rosso**, il **vigneto Podere Gaiana**.



# Topics

1. Presupposti di progetto
2. Highlights
3. Il valore di contesto generato da CRIF
4. **La nuova proposta progettuale**
5. Primi elementi di valutazione
6. Elementi di sintesi



**VARIGNANA**

**PALAZZO DI  
VARIGNANA**

**CAMPUS CRIF**

**5700 mq totali**  
(di cui 4.7000 mq autorizzati con accordo 2018  
e da riconvertire ad altri usi)

Le superfici oggetto del nuovo accordo risultano quindi pari a **5700 mq totali** (di cui 4.700 mq residuali da precedente accordo 2018).

Le trasformazioni del presente accordo riguardano per PdV – (destinazione turistico-ricettivo) degli ampliamenti/ottimizzazione degli spazi per i servizi principali (ristorante, e la realizzazione di 50/60 camere.

Per gli **interventi CRIF** è invece prevista la realizzazione di una sala conferenze ad integrazione dei circa 300 mq di sale riunioni in fase di ultimazione (2020).

L'accordo art. 61 prevede anche il supporto per l'attuazione del Masterplan di Varignana già avviato con la cessione da parte di CRIF di alcuni mappali (vedasi scheda seguente)

**PROPOSTE DI INTERVENTI**  
**Varignana**

## EDIFICI ESISTENTI

	EDIFICIO PRINCIPALE		CORTE
	BANQUETING		LOGGE
	PALAZZO DI VARIGNANA		EDIFICIO G
	BORGO/FIENILE/POGGIO		PALESTRA P2
	TERRAZZE		Campus CRIF

Superfici SU a disposizione  
SU da art.53

5000mq

SU da Varignana centro

4700 mc ----> 2/3 di 4700mc ----> 3130 mc

potizzando un'altezza media di 4.45m ----> 3130/4.45 =

700 mq

**Superficie Totale a Disposizione**

**5700mq**

## POSSIBILITÀ DI AMPLIAMENTO

Luoghi e dimensioni

### Ambito Villa Bentivoglio

<b>1</b>	TRASFORMAZIONE LOGGE IN 5 STELLE Numero camere: 11 + ristorante	mq	200
<b>2</b>	NUOVO COMPLESSO COLLEGATO AL RESORT Numero camere: 50	mq	2.800
<b>3</b>	AMPLIAMENTO RISTORANTE AUREVO Ampliamento della sala principale del ristorante e della cucina	mq	400
<b>4</b>	AMPLIAMENTO STRUTTURA CORTE Numero camere: 6	mq	400
<b>5</b>	AMPLIAMENTO FOYER BANQUETING	mq	200

### Ambito Marzoline

<b>6</b>	AMPLIAMENTO CAMPUS CRIF CON SALA CONFERENZE Sala conferenze	mq	1350
<b>7</b>	SALE RIUNIONI - CRIF P2 Rifunionalizzazione Sala conferenze	mq	350

TOT mq **5700**





Ortofoto con inserimento del progetto - Sala fuori terra

## CONCEPT

L'idea di progetto si sviluppa a partire dall'idea di creare la **Sala Conferenze fuori terra**, al medesimo livello dell'attuale Piano Terra dell'edificio uffici, a creare una **nuova corte verde**, gemella di quella già esistente, sulla quale possano affacciarsi **spazi connettivi e foyer**.

Il grande spazio della Sala è mitigato visivamente mediante la riproposizione dello stile architettonico già proprio dell'edificio uffici, con il quale dialoga, diventandone la naturale prosecuzione.

La conformazione degli spazi e delle coperture, consente di creare alcune aree di portico, che possono essere utilizzate come foyer soprattutto nelle mezze stagioni.

La risagomatura del terreno in corrispondenza della nuova costruzione, renderà possibile la realizzazione di un percorso di collegamento tra i differenti livelli, mediante una gradonata inserita nel verde, che ospiterà anche spazi ricreativi all'aperto, che possono essere, all'occorrenza, adeguatamente attrezzati.

Sotto la Sala Conferenze troveranno posto ampi locali, utili sia come spazi tecnici impiantistici, che come magazzini per il materiale di allestimento. Sarà realizzata inoltre una piazzola tecnica esterna, a distanza dall'edificio, che ospiterà le attrezzature impiantistiche più rumorose.

1 **TRASFORMAZIONE LOGGE IN 5 STELLE**  
Numero camere: 11 + ristorante ponte 200 mq

Trasformazione delle LOGGE in hotel a 5 stelle con 11 suite e un ristorante dedicato alla sola struttura 5 stelle.



2 NUOVO COMPLESSO COLLEGATO AL RESORT  
vista dall'alto

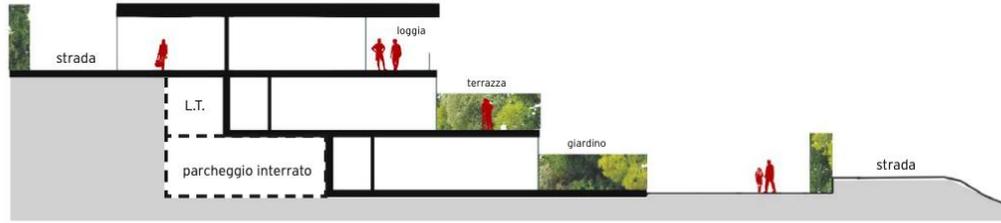


2

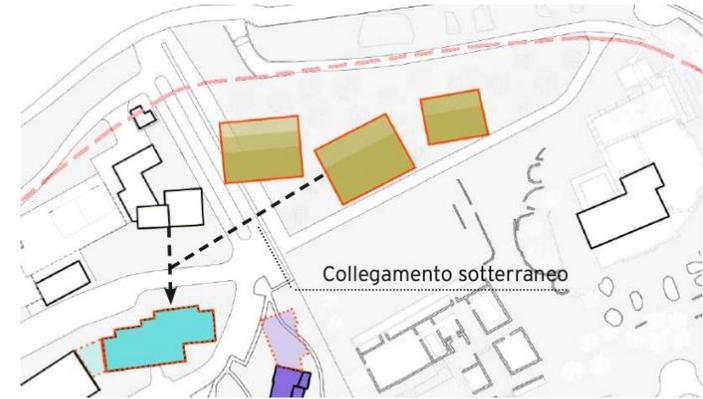
**NUOVO COMPLESSO COLLEGATO AL RESORT**

Numero camere: 50

2800 mq



Sezione schematica corpo centrale



**3 AMPLIAMENTO RISTORANTE AUREVO**  
Ampliamento della sala principale e loggia chiuso \_\_\_\_\_ 400 mq

Ampliamento del ristorante Aurevo per rispondere all'aumento di camere della struttura. L'edificio si amplia andando ad occupare l'area verso Palazzo di Varignana così da ottenere una sala più grande rivolta verso le piscine. Si ipotizza un ingresso per gli esterni dal lato sud. Il solarium in fronte alla piscina viene trasformato in loggiato aperto.



**4** **AMPLIAMENTO STRUTTURA CORTE**  
Numero camere: 6      400 mq

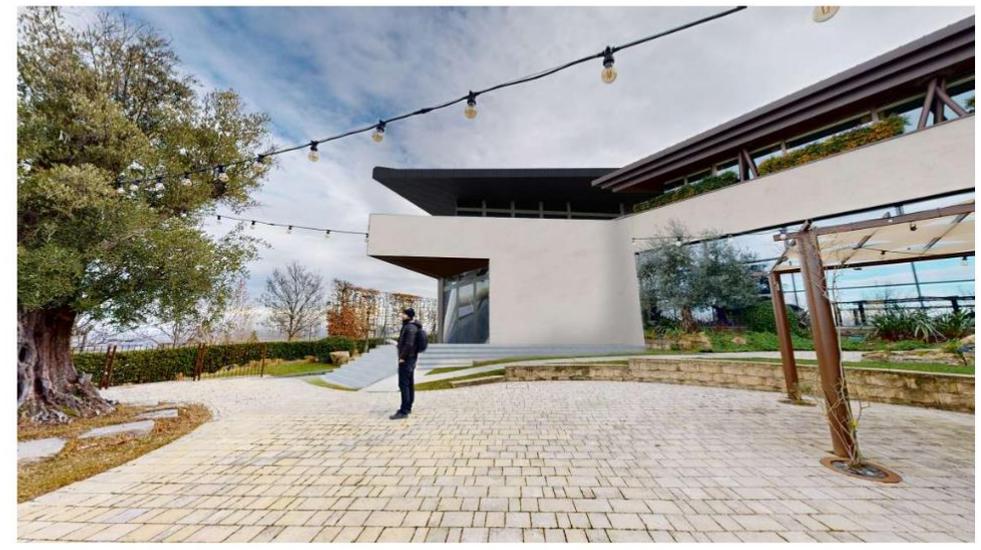
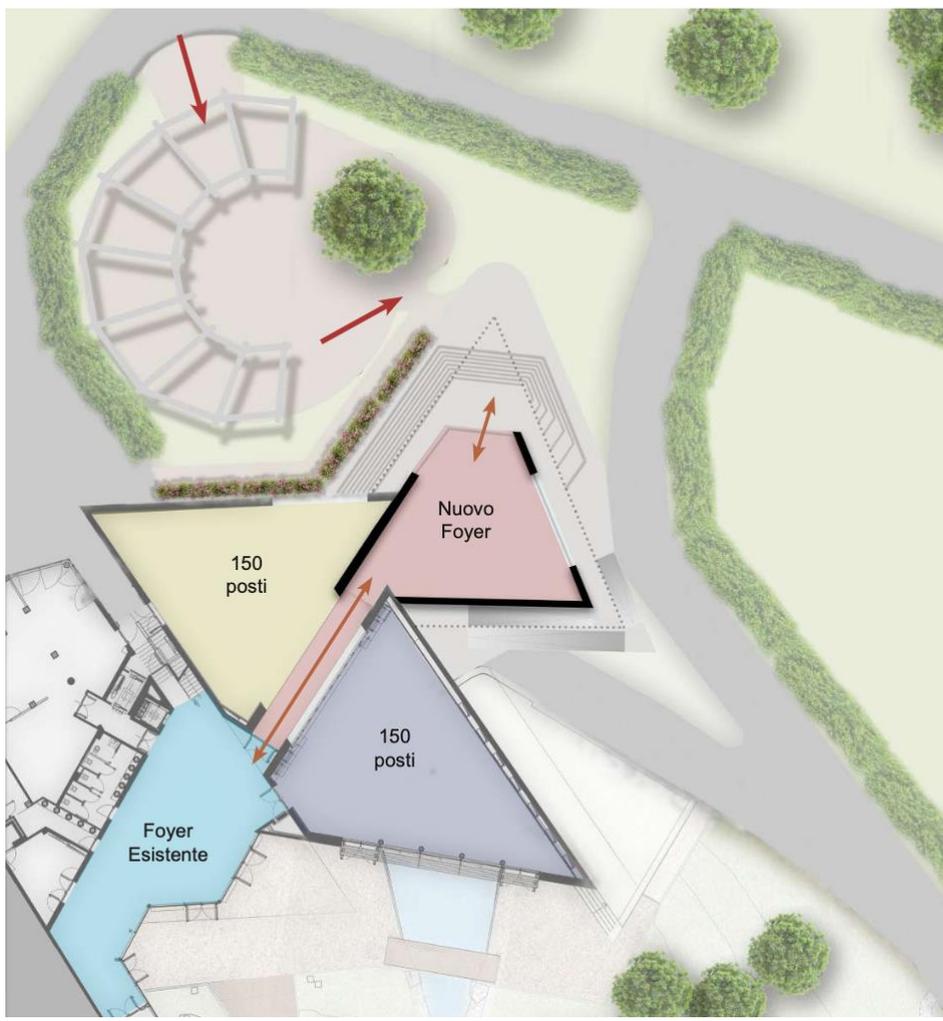
L'ampliamento dell'edificio Corte consiste nell'aggiunta di un blocco di sei camere del tipo Superior Suite.



5 **SECONDO FOYER BANQUETING** Nuovo foyer per seconda sala Banqueting \_\_\_\_\_ 200 mq

Inserimento di un nuovo foyer / ingresso nell'area oggi utilizzata del pergolato dell'arte.

 Ingresso B Secondo Foyer	 Sala conferenze B	 Sala conferenze A	 Ingresso Foyer Esistente
--	---	---	--





# Topics

1. Presupposti di progetto
2. Highlights
3. Il valore di contesto generato da CRIF
4. La nuova proposta progettuale
5. **Primi elementi di valutazione**
6. Elementi di sintesi

# TEMI ambientali

Nel precedente studio sono emersi come elementi di particolare attenzione questi hanno riguardato:

## VALORE SOCIO- ECONOMICO E DI TERRITORIO

Come le nuove trasformazioni previste si relazionano con il territorio? Qual è il contesto di riferimento e quali possono essere gli elementi peculiari o di attenzione su cui i nuovi interventi possono creare un valore aggiunto? Queste sono alcune delle domande e valutazioni su cui si basa questo focus di approfondimento.

## TRAFFICO INDOTTO E RUMORE, E QUALITÀ DELL'ARIA

Gli interventi determinano un nuovo carico urbanistico che può comportare, a meno di soluzioni compensative, in incremento di traffico sulla rete stradale pubblica, ma anche un maggiore carico inquinante in termini di rumore.

## PAESAGGIO

Questo tema fa riferimento alle nuove trasformazioni che devono potersi inserire in maniera coerente nel contesto, rispettando cioè gli elementi paesaggistici e percettivi presenti, legati alla storicità del borgo di Varignana e al valore ambientale e naturalistico della collina.

## VEGETAZIONE ECOSISTEMI E RESILIENZA CLIMATICA

Le dotazioni sotto questo profilo, appaiono incrementali negli anni (ad oggi sono stati messi a dimora oltre 71mila piante tra alberi e arbusti) consentendo di promuovere azioni di adattamento e la mitigazione degli interventi ai fenomeni legati all'impermeabilizzazione dei suoli (isola di calore urbana e ondate di calore, eventi estremi e agenti inquinanti nell'aria) possono essere contenuti/compensati da un serie di azioni come ad esempio le soluzioni progettuali atte a limitare i consumi energetici, il potenziamento della vegetazione ed incremento della biodiversità, il contenimento del traffico, ecc...

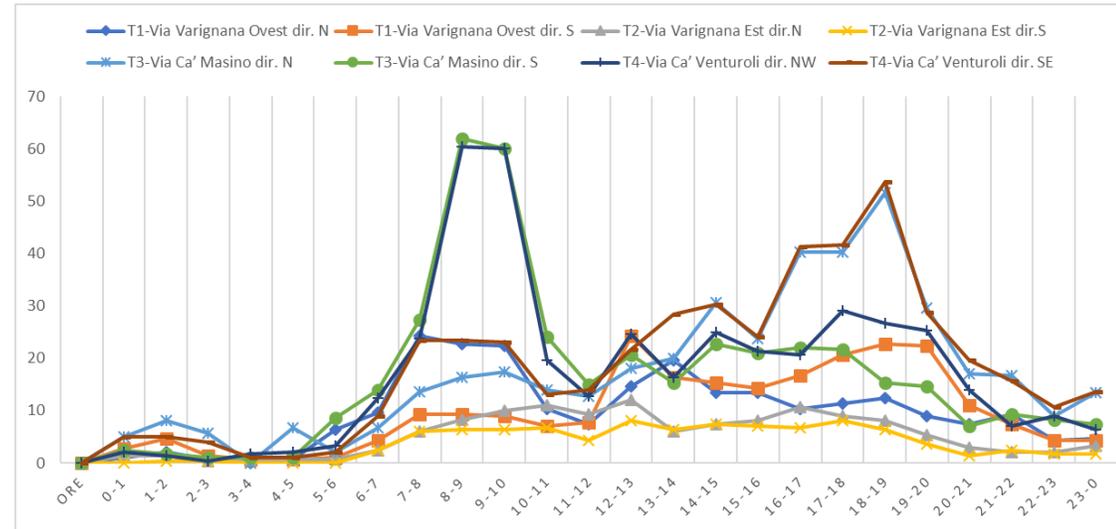
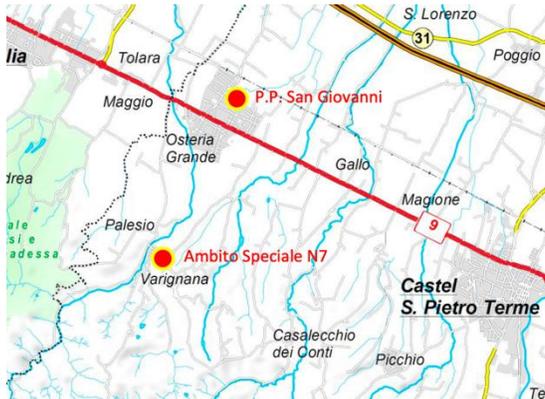
È per questo è stato fondamentale non limitare la valutazione allo specifico intervento ma sviluppare una sezione che descrive le azioni di sostenibilità avviate, da "Palazzo di Varignana" nell'area vasta

**Nella presente sezione si è proceduto dunque ad indagare le possibili criticità/aree di miglioramento che potranno essere affrontate in maniera approfondita nallo studio di VAS/VAlsat previsto in fase di definizione del progetto.**

# TRAFFICO: SCENARIO ANTE OPERAM

Fonte: studio Nomisma Airis 2018.

Nel precedente studio 2018 erano stati effettuati degli specifici rilievi di traffico e rumore sulla viabilità di collegamento (Via Palesio e via Cà Masino) tra la via Emilia e la sede CRIF. Questi sono risultati necessari per quantificare l'attuale traffico circolante e valutare la compatibilità in relazione al nuovo carico urbanistico generato dalla trasformazione prevista.



Le immagini rappresentano l'inquadratura territoriale del comparto rispetto alla via Emilia ed al comune di Castel San Pietro. Nel precedente studio era stato anche affrontato un possibile sviluppo di un'areale posizionato in Osteria Grande.

Le posizioni delle sezioni di rilievo monitorate, mentre nel grafico e tabella accanto sono evidenziati i risultati di quanto emerso.

Sez.	Strada	Dir.	Ore 8-9	Ore 18-19	24 ore
			Totali	Totali	Totali
T1	Via Varignana Ovest	N	23	54	453
		S	57	27	425
T2	Via Varignana Est	N	10	23	237
		S	23	12	237
T3	Via Ca' Masino	N	16	52	418
		S	62	15	403
T4	Via Ca' Venturoli	NW	9	8	129
		SE	6	6	93

Dai risultati visualizzati nel grafico e nella tabella sono evidenti, già in fase di rilievo le fasce orarie di punta (riferite al periodo 8-9 del mattino e 18-19 del pomeriggio) connesse con l'attività direzionale CRIF (orari di ufficio).

# TRAFFICO: SCENARIO POST OPERAM

Fonte: studio Nomisma Airis 2018.

## RISULTATI

In termini di flussi veicolari, riscontrati nell'ora di punta della mattina tra le ore 8 e le ore 9, la sezione T3 di **via Ca' Masino- dir sud** presenta i valori massimi pari a circa 233 veicoli/h, flussi prevalentemente in ingresso e imputabili alle attività direzionali interne al sub ambito «Le Marzoline»; mentre **i flussi veicolari legati le nuove attività ricettive presenti nella sede di Palazzo di Varignana risultano essere limitate.**

Tali flussi appaiono compatibili con la classificazione e la tipologia della viabilità di accesso al Sito, risultando comunque inferiore alla capacità pratica della corsia di marcia stimabile in circa 280 v/h.

VALUTAZIONI DI PROGETTO SCENARIO DI PROGETTO



## COMPATIBILITÀ

Tali flussi appaiono compatibili con la classificazione e la tipologia della viabilità di accesso al Sito, risultando comunque inferiore alla capacità pratica della corsia di marcia stimabile in circa 280 v/h.

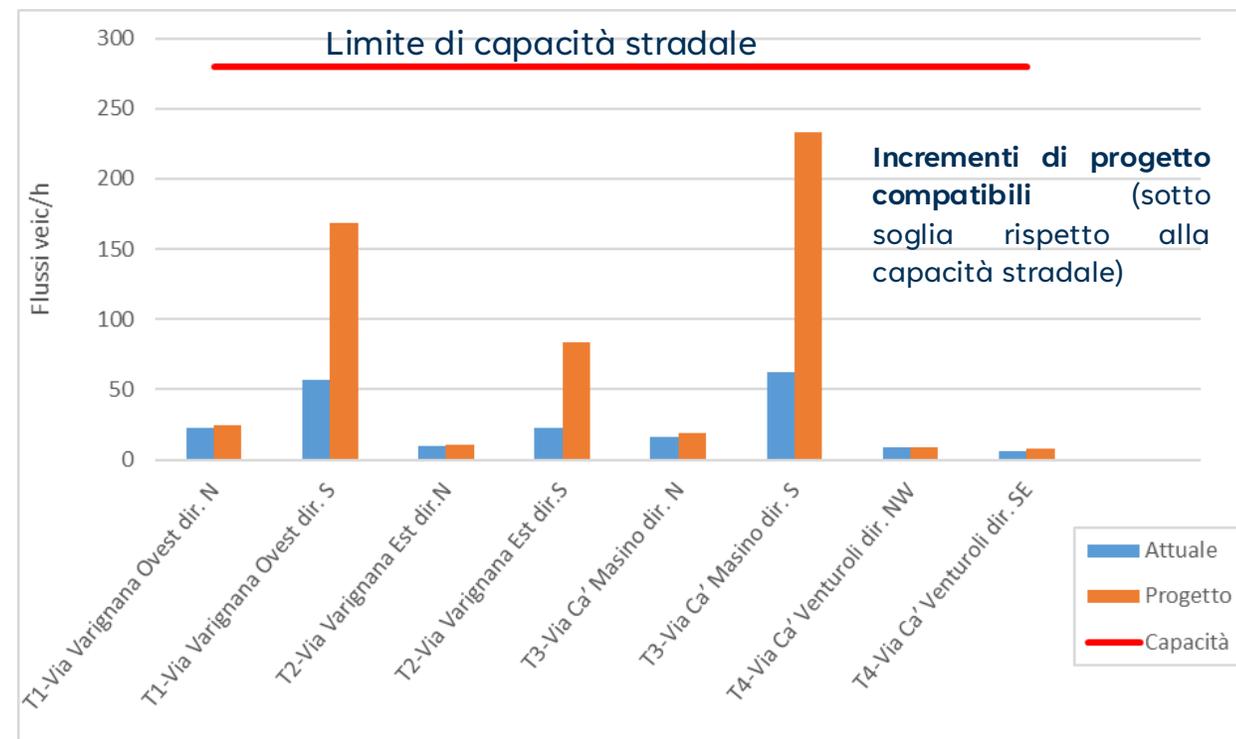
## MITIGAZIONI

La società proponente Crif S.p.A. ha sottoscritto nell'ottobre 2018 l'Accordo di Mobility Management con il Comune di Bologna.

Sulla base di questo accordo, anche in questi anni ha proceduto all'introduzione e potenziamento di soluzioni di mobilità che hanno reso ulteriormente compatibile sia la situazione attuale.



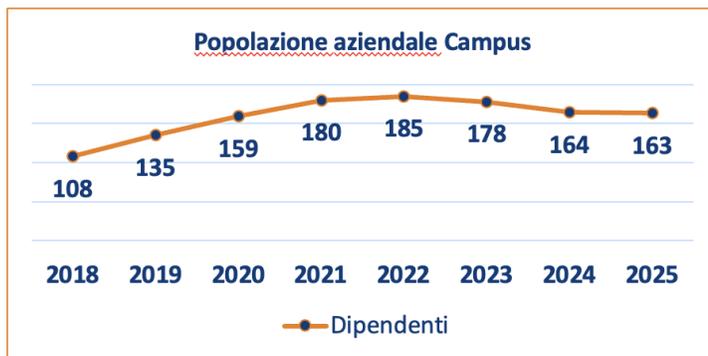
Confronto flussi tra Scenario Attuale e futuro



Sede	Denominazione Progetto	Attività	Carico urbanistico giornaliero (unità)	Veic./g	Veic./hp
			TOT CU		
Le Marzoline	Direzionale	Uffici	300	187	122
Palazzo di Varignana	Ricettivo	Camere	31	31	6
		Mensa	0	0	0
<b>TOTALE</b>			<b>331</b>	<b>218</b>	<b>128</b>

# TRAFFICO: Risultati delle azioni del piano di mobilità aziendale (PSCL) 1/2

La società proponente Crif S.p.A. ha sottoscritto nell'ottobre 2018 l'Accordo di Mobility Management con il Comune di Bologna. Sulla base di questo accordo, anche in questi anni ha proceduto all'introduzione e potenziamento di soluzioni di mobilità che hanno reso ulteriormente compatibile sia la situazione studiata nel precedente lavoro 2018.



Dal **2021 al 2025**, dopo un picco di crescita iniziale, la popolazione del Campus è **stabile ed ha subito un leggero trend negativo negli ultimi 2 anni**.

A partire dal **2026**, è in previsione una **riorganizzazione della popolazione aziendale del Campus che porterà ad un'ulteriore diminuzione del n. di dipendenti** presso la sede.

La sede del Campus verrà assegnata ai dipendenti con residenza nei pressi della sede. Questo porterà ad alcuni benefici, tra cui:

1. Riduzione dell'impatto sulla mobilità
2. Riduzione dei tempi di spostamento
3. Riorganizzazione dei servizi di mobilità (navette, car sharing e car pooling), sfruttando la vicinanza geografica anche tra le residenze dei dipendenti



## ORARIO DI LAVORO E FLESSIBILITA' ORARIA

L'orario di lavoro è rimasto stabile nel tempo, strutturato dal lunedì al venerdì, **dalle 9.00 alle ore 18.00, con una flessibilità oraria in entrata ed uscita di 30 minuti**

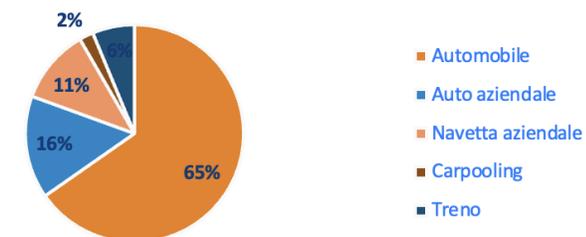
## POLICY SMART-WORKING

Sin dal 2018 al 2020 i dipendenti del Campus hanno usufruito dello smart-working per un totale di 8 giorni al mese.

**Dal 2020 ad oggi, il numero di giorni di smart-working per i dipendenti con sede Campus è aumentato, fino a 10 giorni.**

Inoltre ai dipendenti con sede Campus dal 2023 è concessa la possibilità di lavorare un giorno a settimana presso gli uffici di Bologna.

## Modalità di spostamento casa-lavoro principale



- Al questionario ha risposto il **90% dei dipendenti**
- Il **57%** dei rispondenti proviene da Bologna
- L'**81%** dei rispondenti utilizza l'auto per recarsi a lavoro, il 19% mezzi alternativi come la navetta aziendale, il treno e il carpooling
- La fascia di percorrenza maggiore è tra **21-30 km, con il 37% delle risposte**.
- I tempi di percorrenza maggiore sono comprese tra i **45-60 minuti (30% delle risposte) e i 30 - 45 minuti (29%)**.

Fonte: CRIF

# TRAFFICO: Risultati delle azioni del piano di mobilità aziendale (PSCL) 2/2

La società proponente Crif S.p.A. ha sottoscritto nell'ottobre 2018 l'Accordo di Mobility Management con il Comune di Bologna. Sulla base di questo accordo, anche in questi anni, CRIF ha proceduto all'introduzione e potenziamento di soluzioni di mobilità che hanno reso ulteriormente compatibile sia la situazione studiata nel precedente lavoro 2018 che il prossimo scenario progettuale proposto.

## 2025 - AS IS

### NAVETTA AZIENDALE E CAR SHARING - OTTIMIZZAZIONE

A **Maggio 2024** è stata lanciata la survey di monitoraggio del sistema navette con l'obiettivo di indagare il livello di soddisfazione e valutare modifiche al sistema navette. Dalla survey è emerso che 33 sono gli effettivi utilizzatori delle navette, il 20% dei dipendenti del Campus. I principali feedback:

- **Maggiore flessibilità nella prenotazione**, non obbligando a prenotare la settimana precedente per la successiva
- **Maggiore flessibilità negli orari della tratta Castel San Pietro - Campus**

A seguito dei feedback abbiamo apportato le seguenti modifiche:

- **Eliminato il sistema di prenotazione ed introdotto un sistema navette con capienza fissa** per la tratta Fantin - Campus (dimensionando le navette in base al n° massimo di utilizzatori riscontrato negli ultimi 12 mesi)
- **Sostituito la navetta aziendale CSPT - Campus con le 2 auto in car sharing** prima presente presso la sede CRIF Bologna.

Sono stati mantenuti:

- Gli orari della tratta Bologna - Campus
- 1 auto in car sharing presso la sede di Bologna

### CARPOOLING

Mantenimento del carpooling e del sistema a punti, sostituendo la precedente piattaforma con una più efficiente ed user-friendly

## 2026 - TO BE

### NAVETTA AZIENDALE E CAR SHARING - RIMODULAZIONE

La futura ri-assegnazione della sede di lavoro ai dipendenti con residenza nei pressi della sede Campus, **renderà necessaria la rimodulazione del sistema navette e del car sharing. Quest'ultimo sarà strutturato individuando i principali punti di ritrovo, in base all'analisi delle residenze**, ad esempio:

- Via Larga
- Lungo la Via Emilia
- Stazione di Castel San Pietro Terme

Nei pressi di questi punti di ritrovo saranno predisposte delle mini-navette con capienza ed orari fissi e/o delle auto in car sharing, per agevolare il tragitto casa-lavoro.

### CARPOOLING

Mantenimento del carpooling e del sistema a punti, con l'attuale piattaforma implementata nel 2024

Fonte: CRIF



## VALUTAZIONI DI PROGETTO



### SCENARIO DI PROGETTO - NOMISMA

Rispetto al nuovo scenario emerso dal PSCL emerge come ci sia un evidente **calo dei dipendenti la cui presenza e distribuzione oraria viene maggiormente spalmata nelle fasce di punta.**

Considerando infatti la presenza media di 50 dipendenti/g circa (praticamente dimezzati rispetto al 2022), e anche le ottimizzazioni (navetta car pooling, etc...), gli orari flessibili (1 ora) e la distribuzione sui due assi viari di collegamento (Via Palesio e Via Cà Masino) **è plausibile valutare un dimezzamento del traffico considerato nel 2018.**

**Le ulteriori riduzioni e ottimizzazioni previste nello scenario 2026 consentirà inoltre di gestire in maniera efficace e sostenibile le variazioni urbanistiche previste dal progetto.**

Mentre i 3300 mq circa fanno parte di un completamento/ottimizzazioni delle strutture di ristorazione presenti, la **realizzazione della sala congressi**, potrà essere gestita, sotto il profilo del traffico, in parte attraverso una differente distribuzione oraria degli arrivi/partenze (per una quota parte di partecipanti è **possibile ipotizzare il pernottamento**) **sia, in buona parte, attraverso i sistemi di navetta già oggi attivi e funzionanti.**

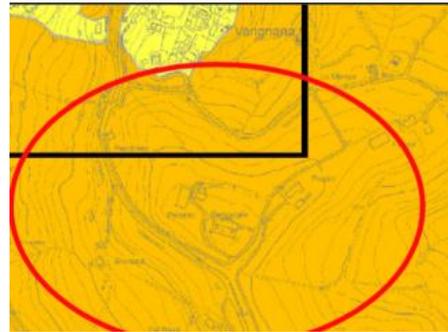
# RUMORE: SCENARIO ANTE /POST OPERAM

Fonte: studio Nomisma Airis 2018.



Post. Mis.	Tipo dato	h fono. sul p.c.	Ora di inizio	Tempo trascorso	LAFMax dB(A)	LAFMin dB(A)	LAF10 dB(A)	LAF50 dB(A)	LAF95 dB(A)	LAeq dB(A)
P1 TRD	Valore totale	4 m	13/11/2018 12:10	16:00:00	78,7	29,5	48,8	37,5	32,7	<b>48,6</b>
P1 TRN	Valore totale	4 m	13/11/2018 22:00	08:00:00	69,1	27,1	37,9	31,8	29,0	<b>39,6</b>
P2_spot	Valore totale	1,5 m	14/11/2018 11:31	00:30:00	57,3	37,0	43,4	40,9	39,2	<b>42,1</b>
P3 spot	Valore totale	1,5 m	19/10/2018 10:51	00:15:00	81,4	28,3	51,2	37,5	31,0	<b>54,3</b>
P4 spot	Valore totale	1,5 m	19/10/2018 11:39	00:15:00	73,6	27,4	42,0	32,1	29,3	<b>47,1</b>
P5spot	Valore totale	1,5 m	19/10/2018 11:17	00:15:00	71,9	30,2	38,8	35,2	32,1	<b>43,7</b>

**LIMITI DI ZONA 40-50 dBA**



## VALUTAZIONI DI PROGETTO



### RISULTATI E COMPATIBILITÀ

I risultati dei rilievi su Varignana sono confrontabili a quanto rilevato con fonometri. Si attestano in pratica su livelli equivalenti pari a 48 dBA durante il periodo diurno e su livelli pari a 39 dBA durante il periodo notturno, rispettando così pienamente i limiti di zona.

### MITIGAZIONI

Queste non risultavano necessarie, per quanto le azioni previste nell'ambito del traffico, avrebbero sicuramente determinato un ulteriore miglioramento dei valori riscontrati.

# PAESAGGIO: studio e compatibilità di inserimento progettuale

Fonte: studio Nomisma Airis 2018.

## Studio delle intervisibilità



- Canali visuali principali
- Punti di vista statici
- Principali "quinte" di ostruzione visiva

**Vincolo: Art. 19 PTPR:** Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

**Art. 7.3 PTCP:** Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

## VALUTAZIONI DI PROGETTO



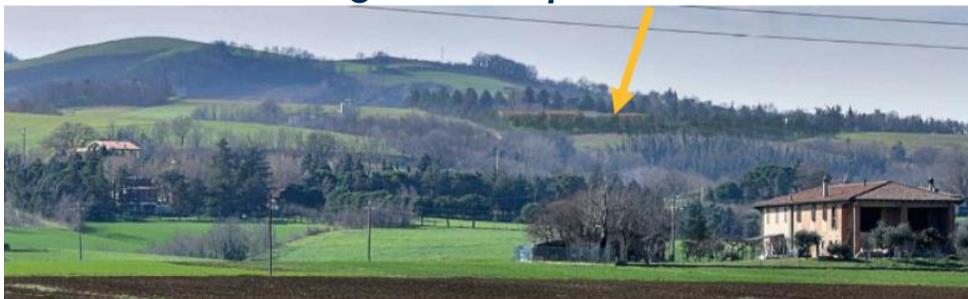
### Stato attuale



### Stato di progetto



### Intervento con mitigazioni – quinta alberata



## RISULTATI COMPATIBILITÀ

E

I risultati delle valutazioni dello studio 2018 confermavano una complessiva compatibilità dell'intervento proposta attraverso dei mascheramenti vegetazionali.

## MITIGAZIONI

Le ulteriori riduzioni e ottimizzazioni previste nello scenario 2026 consentirà di gestire in maniera efficace e sostenibile, anche sotto il profilo paesaggistico, le variazioni urbanistiche previste dal progetto.

La maggior parte dell'intervento (3300 mq sui 5700 mq totali e di cui 300 mq già realizzati) consiste infatti nel completamento/ottimizzazione delle strutture di ristorazione presenti. Mentre per la realizzazione della sala congressi, il progetto ha previsto e curato con attenzione il corretto inserimento paesaggistico.

# VEGETAZIONE, ECOSISTEMI E RESILIENZA CLIMATICA DEI SUOLI

## VALUTAZIONI DI PROGETTO



### I NUMERI:

**Foresta artificiale meso-termofilo, misto, disetaneo**

Area di intervento 5.000mq  
Sesto impianto 6m x 6m  
n. Piante 130  
Dimensioni impianto::  
cfr 14\16 -20\25 o policormiche

**Assorbimento Kg CO2**

**468.000,40**

### RISULTATI E COMPATIBILITÀ

Già nel precedente studio è stata valutata l'opportunità di realizzare un bosco di 5000 mq. Questo sia a compensazione dell'impermeabilizzazione legata all'intervento che per l'incremento di biomassa e potenziamento degli habitat naturali. Nel nuovo progetto presentato, l'esigenza di attivare un bilancio in termini di compensazione nei confronti del suolo impermeabilizzato appare meno significativo in quanto la maggior parte dell'intervento è rappresentato da ampliamenti di strutture esistenti (3300 mq sui 5700 mq totali e di cui 300 mq già realizzati)

### MITIGAZIONI

Questo contributo al verde e biomassa, risulta in realtà sempre incrementale in senso positivo alla luce degli interventi continui ed ormai polinazionali realizzati dalla proprietà CRIF nel territorio di competenze (comprensivo di Agrivar).



# Topics

1. Presupposti di progetto
2. Highlights
3. Il valore di contesto generato da CRIF
4. La nuova proposta progettuale
5. Primi elementi di valutazione
6. Elementi di sintesi

# ASPETTI GENERALI

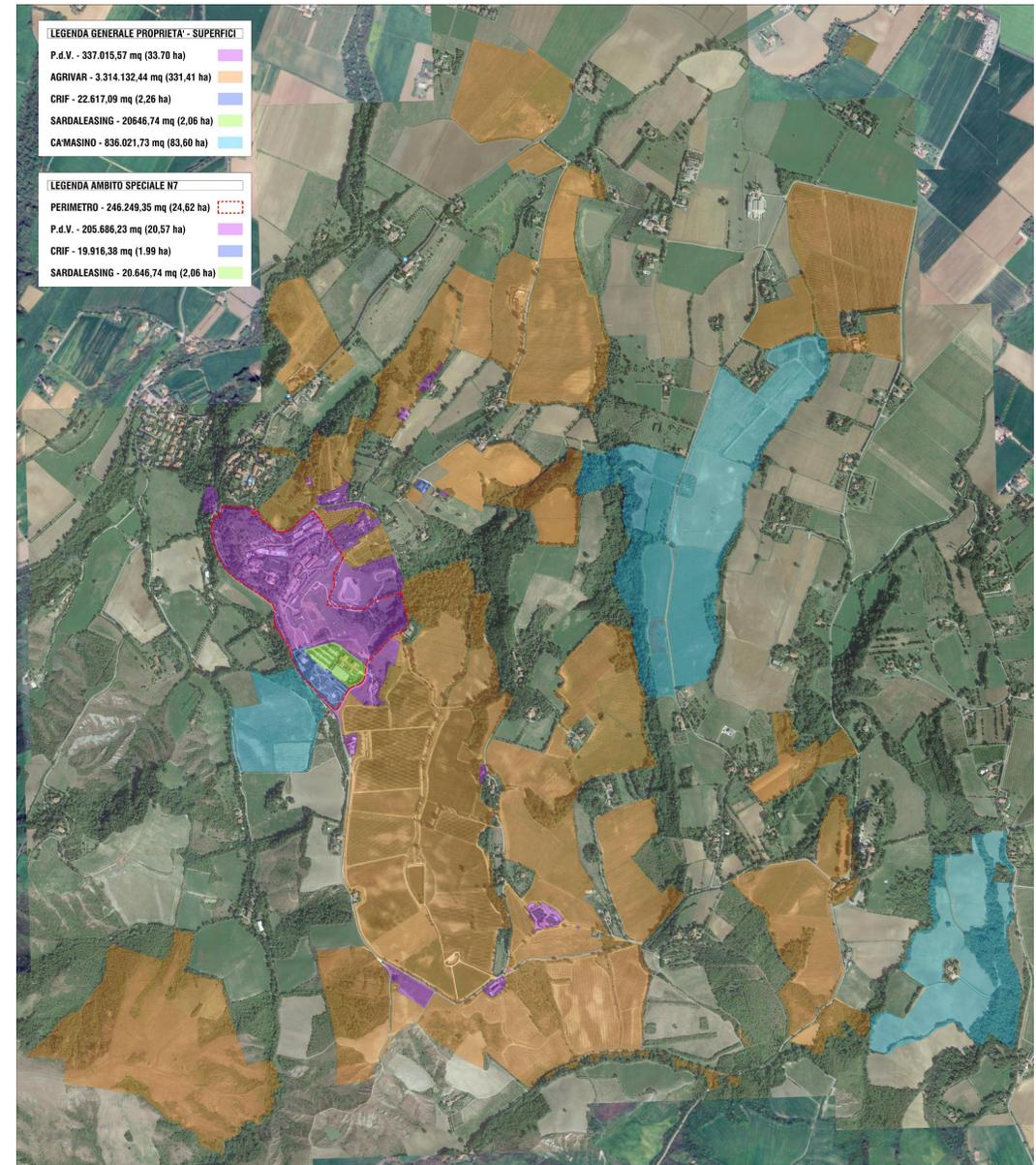
Il presente documento ha dunque rappresentato in via **preliminare gli elementi di compatibilità e di attenzione ambientale, legati agli interventi proposti da «CRIF».**

**Gli interventi descritti sono finalizzati ad utilizzare Superfici Utili già praticamente autorizzate da precedenti accordi, in usi legati prioritariamente al completamento delle strutture ricettivo-alberghiero su Palazzo di Varignana (denominata anche PdV) e al completamento della sala riunioni (già avviata nel 2020) e alla realizzazione di una nuova sala conferenze (per CRIF).**

**Questi interventi, seppure insistano nell'ambito denominato N7 (sede di «Palazzo di Varignana e «CRIF»)), fanno parte di un più ampio piano di razionalizzazione e di valorizzazione del contesto più ampio (in cui ricade anche «AGRIVAR», sempre di proprietà CRIF, la quale gestisce il territorio agricolo circostante).**

Per poter valutare correttamente lo specifico intervento, è apparso dunque fondamentale **contestualizzare le trasformazioni evidenziandone le relazioni più estese gestite da CRIF (quindi anche di PdV e da AGRIVAR).**

Per semplicità nel corso del presente studio si è utilizzata la denominazione CRIF (anche per descrivere attività di PdV e Agrivar).



# IL PROGETTO: NUOVA PROPOSTA 2025 (art. 61)

## Contenuti della proposta

**5000 mq**  
Autorizzati



**300 mq**  
Avviati  
(sala riunioni/palestre  
CRIF)



**4700 mq**  
residui

**1700 mq** centro congressi (comprensivo dei 300 mq sala riunione/palestre già realizzati - 2020) - CRIF

**3300 mq** riconversione in turistico -ricettivo (PdV)

**5.000 mq totali**

Ai 5.000 mq si aggiungono 700 mq di atterraggio SU da Varignana centro

Le superfici oggetto del nuovo accordo risultano quindi pari a **5700 mq totali** (di cui 4.700 mq residuali da precedente accordo 2018).

Le trasformazioni del presente accordo riguardano per PdV - (destinazione turistico-ricettivo) degli ampliamenti/ottimizzazione degli spazi per i servizi principali (ristorante, e la realizzazione di 50/60 camere.

Per gli **interventi CRIF** è invece prevista la realizzazione di una sala conferenze ad integrazione dei circa 300 mq di sale riunioni in fase di ultimazione (2020).

L'accordo art. 61 prevede anche il supporto per l'attuazione del **MASTERPLAN DI VARIGNANA** già avviato con la cessione da parte di CRIF di alcuni mappali (vedasi scheda seguente).

### EDIFICI ESISTENTI

<span style="color: green;">■</span> EDIFICIO PRINCIPALE	<span style="color: purple;">■</span> CORTE
<span style="color: red;">■</span> BANQUETING	<span style="color: cyan;">■</span> LOGGE
<span style="color: olive;">■</span> PALAZZO DI VARIGNANA	<span style="color: yellow;">■</span> EDIFICIO G
<span style="color: darkgreen;">■</span> BORGO/FIENILE/POGGIO	<span style="color: orange;">■</span> PALESTRA P2
<span style="color: blue;">■</span> TERRAZZE	<span style="color: brown;">■</span> Campus CRIF

### Superfici SU a disposizione SU da art.53

5000mq

### SU da Varignana centro

4700 mc → 2/3 di 4700mc → 3130 mc  
potizzando un'altezza media di 4,45m → 3130/4,45 =

700 mq

### Superficie Totale a Disposizione

**5700mq**

### POSSIBILITÀ DI AMPLIAMENTO

#### Luoghi e dimensioni

#### Ambito Villa Bentivoglio

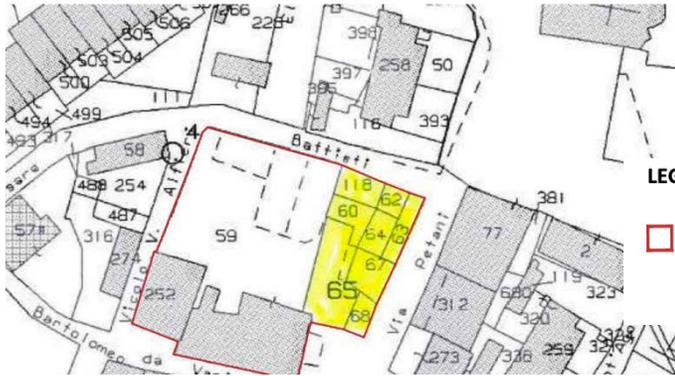
①	TRASFORMAZIONE LOGGE IN 5 STELLE Numero camere: 11 + ristorante	mq 200
②	NUOVO COMPLESSO COLLEGATO AL RESORT Numero camere: 50	mq 2.800
③	AMPLIAMENTO RISTORANTE AUREVO Ampliamento della sala principale del ristorante e della cucina	mq 400
④	AMPLIAMENTO STRUTTURA CORTE Numero camere: 6	mq 400
⑤	AMPLIAMENTO FOYER BANQUETING	mq 200

#### Ambito Marzoline

⑥	AMPLIAMENTO CAMPUS CRIF CON SALA CONFERENZE Sala conferenze	mq 1350
⑦	SALE RIUNIONI - CRIF P2 Rifunionalizzazione Sala conferenze	mq 350
<b>TOT</b>		<b>mq 5700</b>



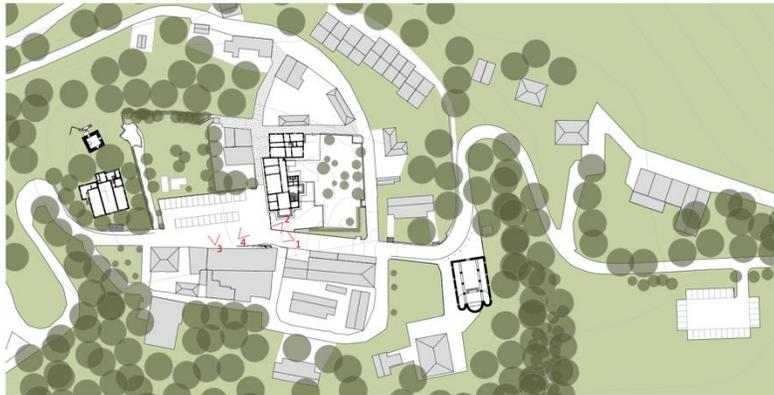
# IL MASTERPLAN VARIGNANA: IL CONTRIBUTO DI CRIF



## LEGENDA

- Mappali acquisiti da CRIF che verranno restituiti alla comunità

## Rilievo fotografico



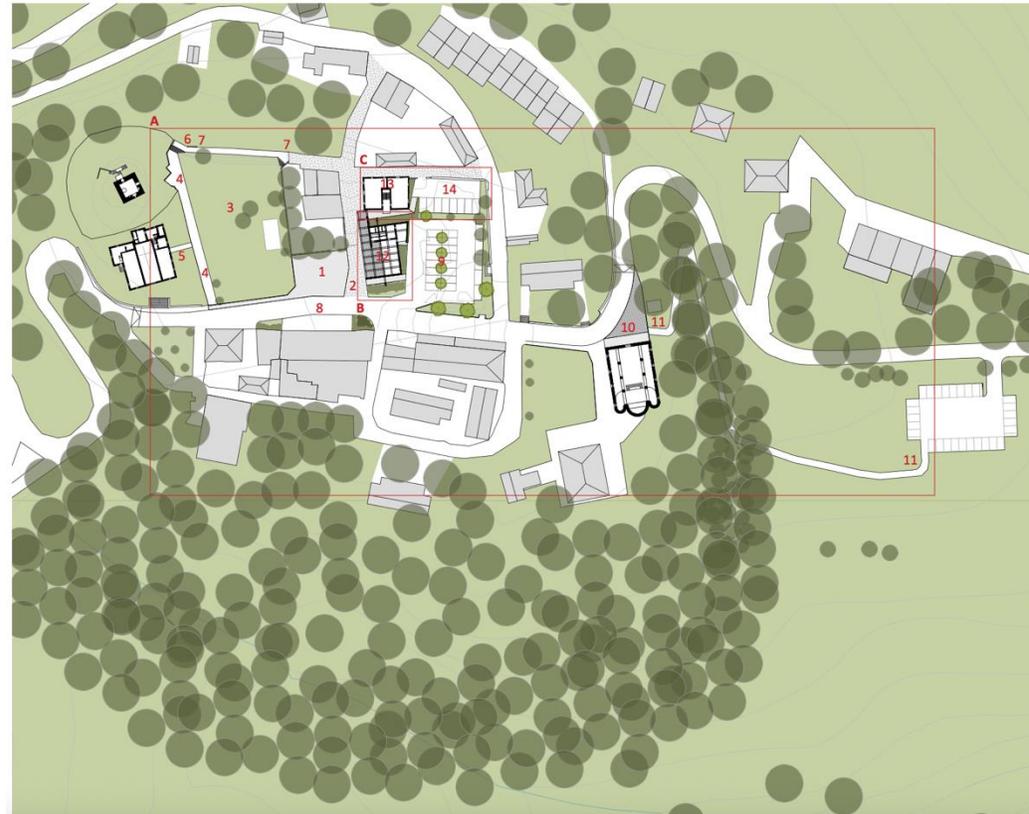
## LEGENDA

- 1 Via Domenico De Jani
- 2 L'area esterna del ristorante "Terantiga"
- 3 Parcheggio pubblico
- 4 Ex scuola



Il Masterplan, che vede già il supporto attivo di CRIF (vedi cessione mappali) prevede la **riqualificazione del centro di Varignana** attraverso, principalmente, degli interventi sull'Oratorio San Giuseppe con la ridefinizione del sagrato, sul Parco «Don Zecchini», della viabilità e degli spazi oltre che alla creazione di un belvedere su Bologna, un nuovo parcheggio di 21 posti e la creazione di spazi di comunità.

## Possibili stralci attuativi funzionali



## LEGENDA

- A INTERVENTI PUBBLICI**
  - 1 Piazza di pietra sul sedime storico dell'isolato demolito
  - 2 Ridefinizione della finitura di Via B. Varignana
  - 3 Ampliamento e riqualificazione ambientale del Parco pubblico "Don Edmondo Zecchini" (Sup. desigillata 325 m<sup>2</sup> circa)
  - 4 Ridefinizione della strada bianca esistente per la torre con bordo in corten
  - 5 Connessione del percorso esistente con l'oratorio di S. Giuseppe
  - 6 Belvedere con punto di vista su Bologna
  - 7 Percorso basso in quota con decespugliamento della vegetazione incongrua e demolizione bagni pubblici
  - 8 Ridisegno della viabilità e definizione di nuovi bordi verdi di separazione dal traffico veicolare
  - 9 Nuovo parcheggio pubblico (21 posti auto)
  - 10 Ridefinizione del sagrato della chiesa e percorso di collegamento al parcheggio
  - 11 Percorso inghiaiato di collegamento al parcheggio
- B SPAZI DI COMUNITÀ**
  - 12 Sale di comunità con aree porticate e servizi
- C INTERVENTI PRIVATI**
  - 13 Nuovi appartamenti con ricostruzione in sagoma dell'edificio esistente
  - 14 Nuovo parcheggio pertinenziale (8 posti auto)

# LE VALUTAZIONI DI SOSTENIBILITÀ: TRA AREA VASTA E AMBITO DI INTERVENTO

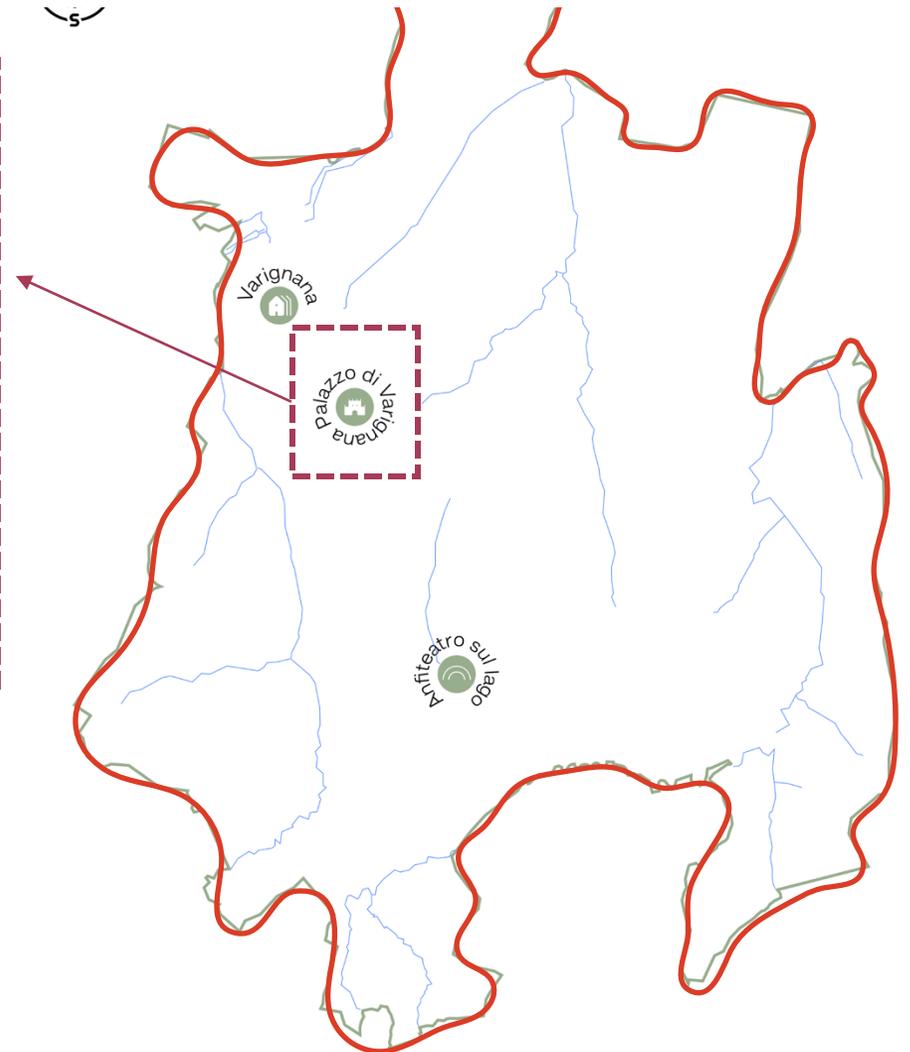
Seppure gli interventi proposti (art. 61), ricadono nell'ambito denominato N7 (sede di «Palazzo di Varignana e «CRIF»), **questi fanno parte di un più ampio piano di razionalizzazione e di valorizzazione CRIF** che vanno a completarsi, come tessere di un esteso mosaico, con gli usi ed il contesto agricolo più ampio di area vasta, gestito dall'azienda agricola «AGRIVAR», sempre di proprietà CRIF.

**Con l'obiettivo di rappresentare gli effetti generati dall'attività CRIF sul territorio**, sono state organizzate di seguito alcune **schede sintetiche** che permettono di evidenziare le principali valori e benefici di territorio (**highlights**).

La rappresentazione viene riferita **sia all'area vasta** che **all'ambito di intervento**.

**Alla scala più estesa**, vengono rappresentati i valori ed i benefici generati nel tempo, dalla costante manutenzione e azioni di valorizzazione, non solo agricola del territorio, evidenziandone anche l'evoluzione in termini di attrattività e di sviluppo sia socio-economico.

**Alla scala di intervento** ci si è concentrati sulle tematiche legate alla qualità ambientale dell'ambito ed ai possibili effetti collegati e generabili alla proposta di trasformazione.



**Ambito di area vasta**

# CRIF E L'EVOLUZIONE DEL CONTESTO

CRIF nel 2013 apre il resort, il centro congressi e l'area SPA.

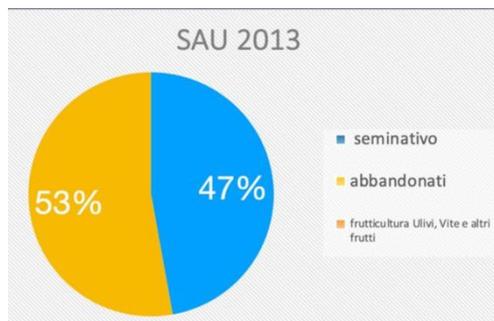
Nel 2015 viene avviata l'azienda agricola AGRIVAR.

Nel 2018 è stato effettuato un primo inquadramento dei territori acquisti e gestiti e delle valorizzazioni effettuate, in termini di patrimonio edilizio abbandonato, del potenziamento del contesto agricolo, dell'incremento di biomassa.

Nel tempo trascorso sono state incrementate le dotazioni con l'obiettivo di valorizzare il territorio, potenziando nel contempo gli indirizzi di sostenibilità.

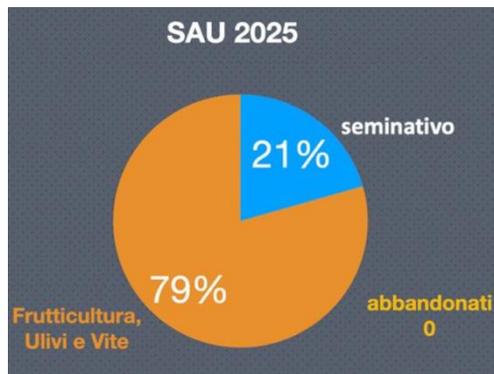
SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA 2013\2025	2013	2025
Superficie Agricola Utilizzata SAU	212	277
seminativo	100	57
abbandonati	112	0
frutticoltura Ulivi, Vite e altri frutti	0	220

USI AGRICOLI: Confronto 2013 -2025



SAU AGRIVAR: Confronto 2013 -2025

Codice	Tipologia	Sup/ha
40	SUPERFICIE SEMINABILI	22,1218
<b>SUP. UTILIZZATA 405,016</b>		
<b>SUPERFICIE SAU 277,9186</b>		
100	COLTURE PERMANENTI (ARBOREE)	0,7611
120	FRUTTA A GUSCIO	2,0037
160	OLIVO	165,7665
210	VITE DA VINO	46,8878
220	VITE DA MENSA	0,0221
280	PIERE	0,0185
320	PERGHE E PERGOEHE	0,3263
360	ALTRI FRUTTIFERI	3,5695
40	ALTRE COLTURE PERMANENTI	2,8082
<b>312,633</b>		
480	USO FORESTALE (BOSCHI)	63,3888
<b>63,3888</b>		
560	PASCOLO POLIFITA (TIPO ALPEGGI)	16,5949
680	PASCOLO ARBORATO (BOSCO ALTO FUSTO E CESPIGLIATO) TARA 20%	7,4643
720	PASCOLO ARBORATO (BOSCO CEDUO) TARA 50%	17,17
<b>41,2292</b>		
780	ELEMENTI CARATTERISTICI DEL PAESAGGIO	45,5877
<b>45,5877</b>		
840	USO NON AGRICOLO - TARE ED INCOLTI (AREE OCCUPATE CAPEZZAGNE, CAVE, TERRE STERILI, ECC.)	3,6493
880	USO NON AGRICOLO - FABBRICATI (AREE OCCUPATE DA FABBRICATI, GIARDINI ORNAMENTALI, CORTILI, STRADE, SERRE FISSE, ECC.)	13,4113
920	USO NON AGRICOLO - ALTRO (AREE OCCUPATE DA ACQUE)	1,0603
<b>18,1209</b>		
SUP. UTILIZZATA		405,016
SUPERFICIE SAU		277,9186



USI agricoli della SAT. Fonte: DATI AGREA 2024

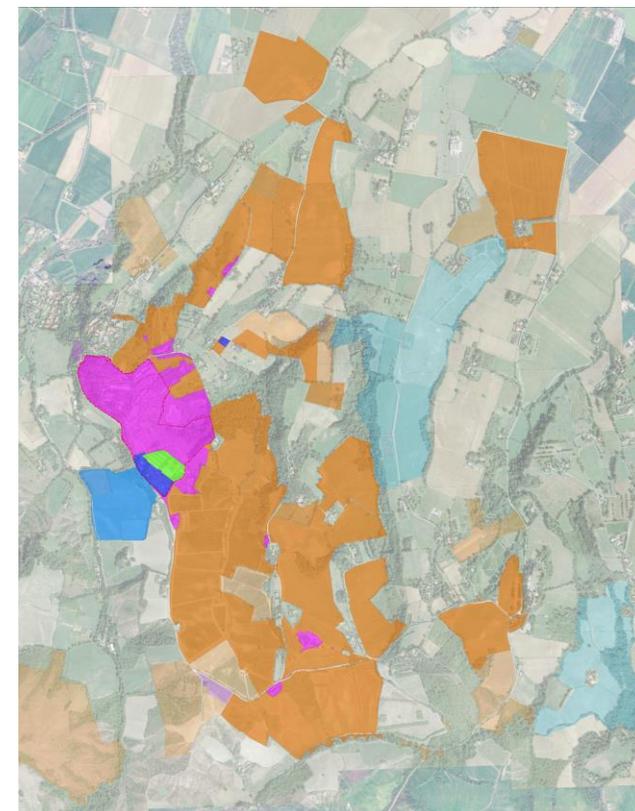
## Territorio agricolo:

Rispetto al 2013 CRIF ha acquisito ulteriori circa 50 ha di SAU (iniziali 212 ha). Gli attuali 278 ha di SAU sono oggi destinati per il 79% a produzioni di eccellenza (inesistenti nel 2013).

Queste produzioni vanno praticamente a mettere in produzione terreni incolti (oggi scomparsi) ed in sostituzione dei terreni a seminativo, le cui superfici si dimezzano rispetto al 2013 (nel 2025 passano al 21% dal 47% del 2013).

Nel corso degli anni vengono inoltre realizzati il frantoio e la cantina che producono olio e vino di elevata qualità (riconosciuti da specifici premi).

## INQUADRAMENTO GENERALE DEGLI AMBITI TERRITORIALI DI RIFERIMENTO



LEGENDA AMBITO SPECIALE N7	LEGENDA GENERALE PROPRIETA' - SUPERFICIE
PERIMETRO - 246.249,35 mq (24,62 ha)	P.d.V. - 337.015,57 mq (33,70 ha)
P.d.V. - 205.686,23 mq (20,57 ha)	AGRIVAR - 3.314.132,44 mq (331,41 ha)
CRIF - 19.916,38 mq (1,99 ha)	CRIF - 22.617,09 mq (2,26 ha)
SARDALEASING - 20.646,74 mq (2,06 ha)	SARDALEASING - 20646,74 mq (2,06 ha)
	CA'MASINO - 836.021,73 mq (83,60 ha)

# LA SOSTENIBILITÀ DI AREA VASTA IN SINTESI



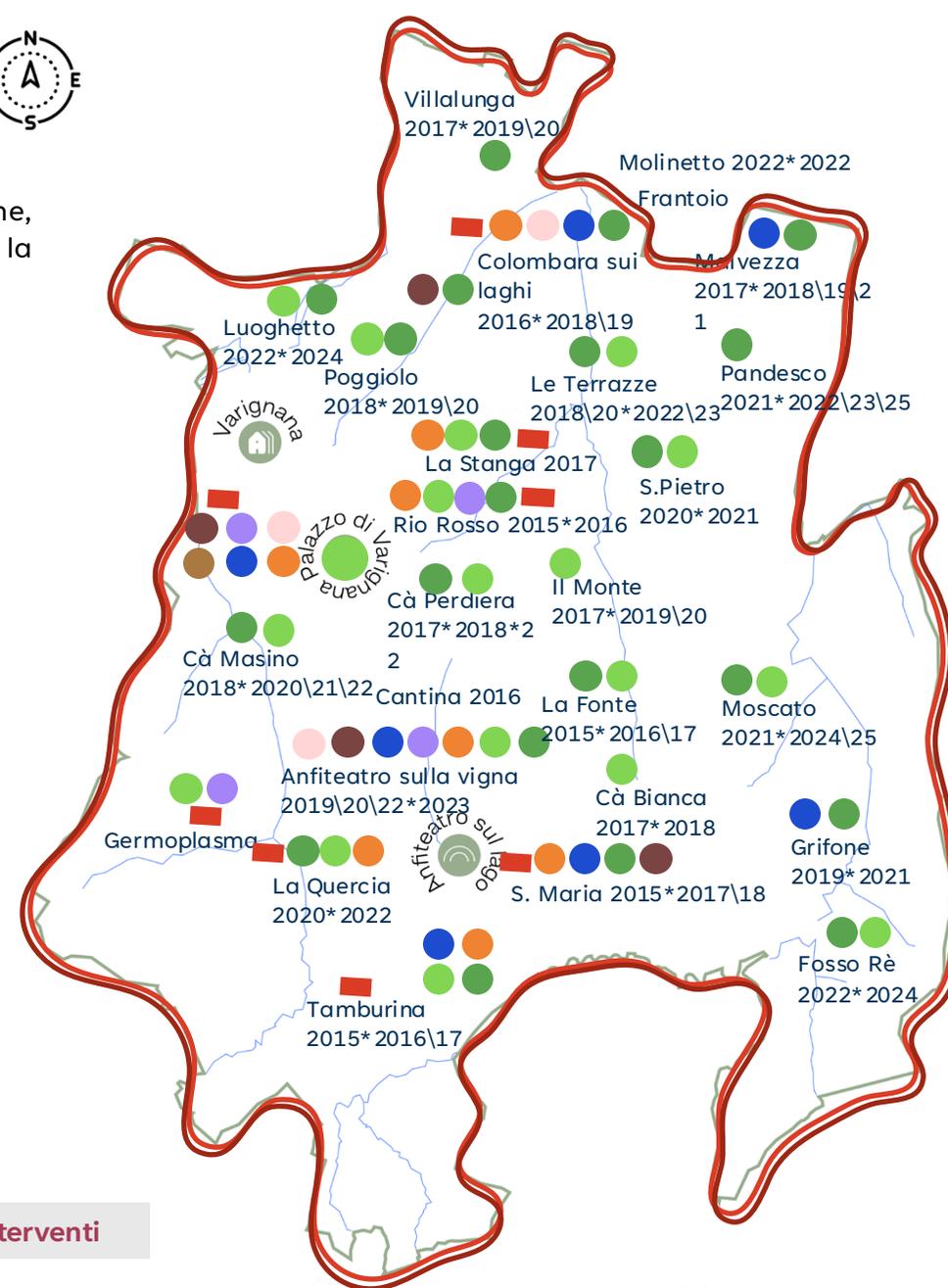
All'acquisizione di ampie porzioni di territorio agricolo è seguita una attività continua di manutenzione, riqualificazioni e valorizzazione, che hanno interessato l'uso agricolo, gli edifici rurali e storici, la naturalità e gli habitat e **più in generale la comunità e sul contesto socio economico di riferimento.**



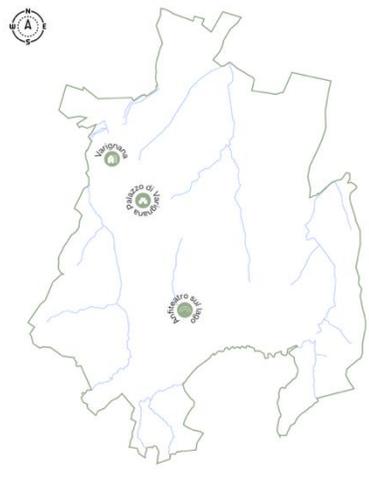
Trasformazioni edilizie ad elevata sostenibilità (**certificazione LEED**)

- SVILUPPO SOCIO- ECONOMICO E ASPETTI OCCUPAZIONALI
- ATTRATTIVITÀ TURISTICA E VALORIZZAZIONE PERCORSI NATURALISTICI
- VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO AGRICOLO  
RECUPERO E RILANCIO TERRENI AGRICOLI, PRODUZIONE, COLTIVAZIONI: VIGNETI, ULIVETI IN BIOLOGICO, MANDORLETO, FICHI, NOCCIOLETO, ORTI E FRUTTETI, MELOGRANI, GOJI E ZAFFERANO
- PATRIMONIO VEGETAZIONALE E BIOMASSA (area complessiva)
- GESTIONE E VALORIZZAZIONE RISORSE NATURALI  
TUTELA DELLE SPECIE AUTOCTONE\AREE BOSCADE BIODIVERSITÀ, GERMOPLASMA E CREAZIONE DI NUOVI ECOSISTEMI
- RISANAMENTO DISSESTO IDROGEOLOGICO  
TERRAZZAMENTI, GABBIONATE E ALTRI SISTEMI INGEGNERIA NATURALISTICA E DRENAGGI
- PERMEABILITÀ DI SUOLI E CAPACITÀ CARBON SINK  
incremento AREE BOSCADE CON SPECIE CON ELEVATA EFFICACIA AMBIENTALE, soluzioni ad elevata permeabilità (NBS, MICROCLIMA ETC)
- RECUPERO DELLA RISORSA IDRICA (CREAZIONE DI INVASI A SCOPO IRRIGUO)
- ENERGIA RINNOVABILE (FOTOVOLTAICO), ADOZIONE DELLA MOBILITÀ ELETTRICA
- CUSTODIA DEL PATRIMONIO STORICO E RECUPERO DEGLI IMMOBILI ESISTENTI

**Nota: le date riportate in cartina fanno riferimento al periodo temporale di realizzazione degli interventi**

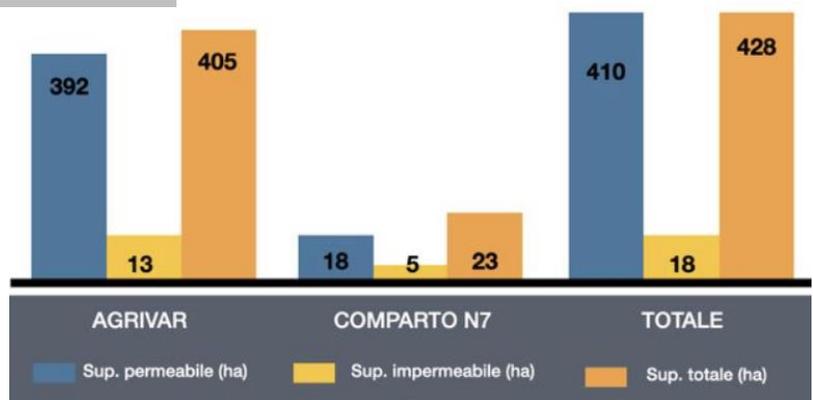


# PERMEABILITÀ DEL SUOLO E CAPACITÀ CARBON SINK



Tra gli indicatori rappresentativi della **sostenibilità** applicata alle trasformazioni territoriali ed urbanistiche è ben espresso dal mantenimento dell'attenzione rivolta al **mantenimento della permeabilità del territorio** e la capacità di «sequestrazione» della CO2 («**carbon sink**»). Quest'ultima è strettamente **connessa al territorio agricolo e alla presenza di biomassa**.

## PERMEABILITÀ



Dai dati riportati nel grafico emerge che In termini di **permeabilità il valore di comparto N7 è pari a circa l'80%** della superficie totale.

**Il Comparto N7 ha un'incidenza, rispetto all'estensione territoriale complessiva (406 ha) del 5%** della superficie complessiva, mentre, **il grado di impermeabilizzazione, sempre rispetto alla superficie complessiva, è pari al 4,3% (che confermano il dato calcolato nel 2018).**

## CARBON SINK

L'acquisizione e gli ampliamenti di territorio agricolo riconvertiti a biologico ed il patrimonio naturale acquisiti da CRIF nel corso degli anni, ma anche potenziati in termini di biomassa, hanno consentito di aumentare la capacità di assorbimento di CO2 (carbon sink) complessiva.

I terreni a gestione integrata, infatti, coltivati con agricoltura conservativa o biologici possono assorbire CO2 a differenza dei suoli agricoli intensivi che sono fonti nette di CO2, e non assorbitori. Questo a causa delle pratiche agricole intensive, l'utilizzo di fertilizzanti, ecc.

Fonte: ISPRA 2023: «Le emissioni di gas serra in Italia: obiettivi di riduzione e scenari emissivi»



Il numero di esemplari e le superfici (Dati AGREA) hanno consentito di calcolare la carbon sink (capacità di assorbimento della CO2) utilizzando i dati di conversione ISPRA.

L'ambito territoriale esteso rappresenta una superficie ad elevata permeabilità e permette anche di creare una potenzialità complessiva in termini di biomassa, relativa al verde ornamentale (dati CRIF) ma anche legato agli impianti arborei del territorio produttivo (olivi, mandorleti, etc... desunti dai dati AGREA).

# VALUTAZIONI DI COMPATIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI: PRIMI ELEMENTI

Nel corso dello studio si è proceduto ad una analisi comparativa del nuovo scenario progettuale partendo dalla proposta progettuale del 2018. La realizzazione di ampliamenti per 2/3 della SU e la riconversione su usi a minor impatto di traffico, rende più compatibile l'intervento sotto il profilo complessivo.

## TRAFFICO



### SCENARIO DI PROGETTO

Rispetto al nuovo scenario emerso dal PSCL emerge come ci sia un evidente **calo dei dipendenti la cui presenza e distribuzione oraria viene maggiormente spalmata nelle fasce di punta.**

Considerando infatti la presenza media di 50 dipendenti/g circa (praticamente dimezzati rispetto al 2022), e anche le ottimizzazioni (navetta car pooling, etc...), gli orari flessibili (1 ora) e la distribuzione sui due assi viari di collegamento (Via Palesio e Via Cà Masino) è **plausibile valutare un dimezzamento del traffico considerato nel 2018.**

**Le ulteriori riduzioni e ottimizzazioni previste nello scenario 2026 consentirà inoltre di gestire in maniera efficace e sostenibile le variazioni urbanistiche previste dal progetto.**

Mentre i 3300 mq circa fanno parte di un completamento/ottimizzazioni delle strutture di ristorazione presenti, la **realizzazione della sala congressi**, potrà essere gestita, sotto il profilo del traffico, in parte attraverso una differente distribuzione oraria degli arrivi/partenze (per una quota parte di partecipanti è **possibile ipotizzare il pernottamento**) sia, in buona parte, attraverso i sistemi di navetta già oggi attivi e funzionanti.

## RUMORE



### RISULTATI E COMPATIBILITÀ

I risultati dei rilievi su Varignana sono confrontabili a quanto rilevato con fonometri. Si attestano in pratica su livelli equivalenti pari a 48 dBA durante il periodo diurno e su livelli pari a 39 dBA durante il periodo notturno, rispettando così pienamente i limiti di zona.

### MITIGAZIONI

Queste non risultavano necessarie, per quanto le azioni previste nell'ambito del traffico, avrebbero sicuramente determinato un ulteriore miglioramento dei valori riscontrati.

## PAESAGGIO



### RISULTATI E COMPATIBILITÀ

I risultati delle valutazioni dello studio 2018 confermavano una complessiva compatibilità dell'intervento proposto attraverso dei mascheramenti vegetazionali.

### MITIGAZIONI

**Le ulteriori riduzioni e ottimizzazioni previste nello scenario 2026 consentiranno di gestire in maniera efficace e sostenibile, anche sotto il profilo paesaggistico, le variazioni urbanistiche previste dal progetto.**

La maggior parte dell'intervento (3300 mq sui 5700 mq totali e di cui 300 mq già realizzati) consiste infatti nel completamento/ottimizzazione delle strutture di ristorazione presenti mentre per la **realizzazione della sala congressi**, il progetto ha previsto e curato con attenzione il corretto inserimento paesaggistico.

## VERDE



### RISULTATI E COMPATIBILITÀ

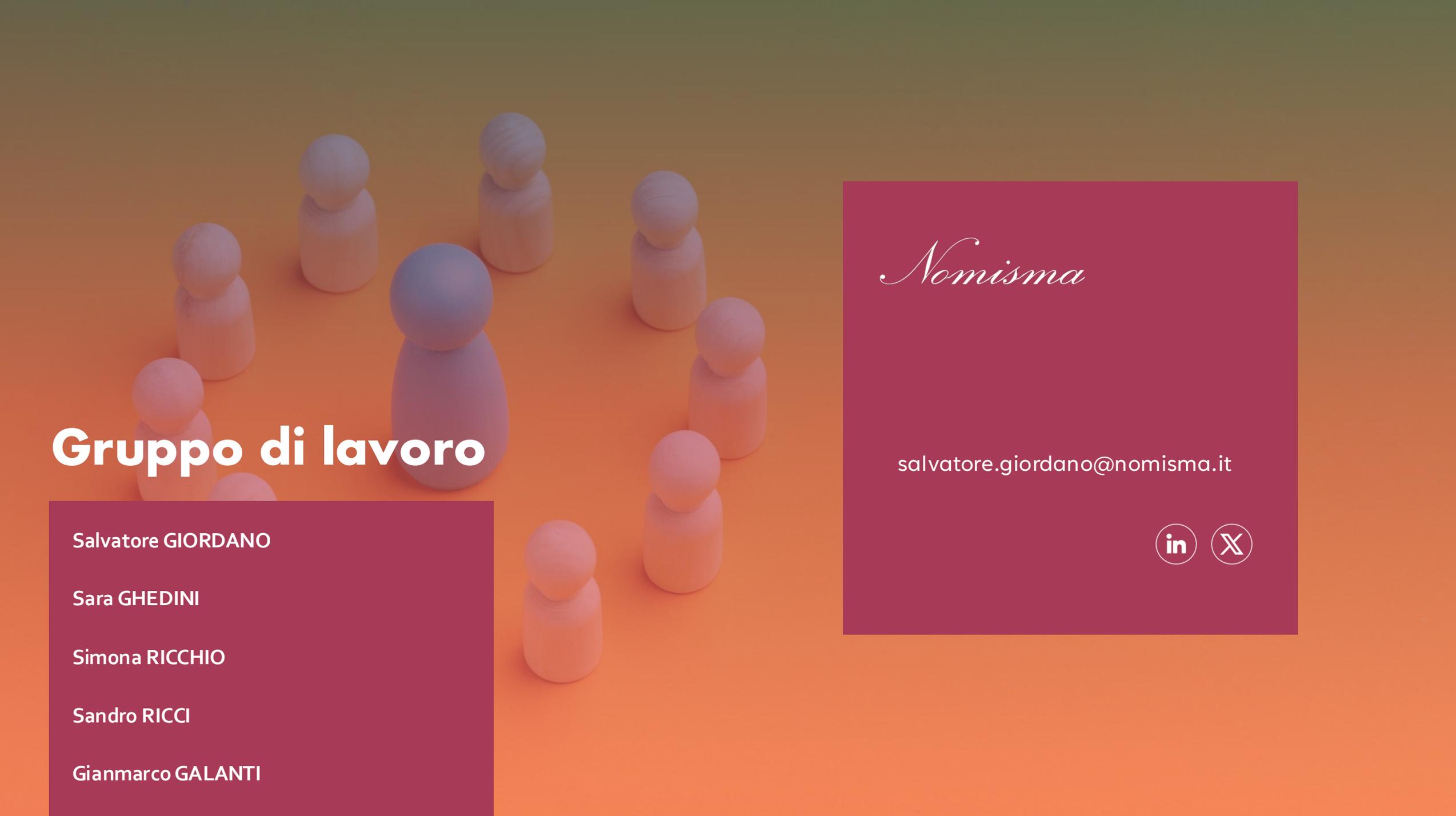
Già nel precedente studio è stata valutata l'opportunità di realizzare un bosco di 5000 mq. Questo sia a compensazione dell'impermeabilizzazione legata all'intervento che per l'incremento di biomassa e potenziamento degli habitat naturali. Nel nuovo progetto presentato, l'esigenza di attivare un bilancio in termini di compensazione nei confronti del suolo impermeabilizzato appare meno significativo in quanto la maggior parte dell'intervento è rappresentato da ampliamenti di strutture esistenti (3300 mq sui 5700 mq totali e di cui 300 mq già realizzati)

### MITIGAZIONI

**Questo contributo al verde e biomassa, risulta in realtà sempre incrementale in senso positivo alla luce degli interventi continui ed ormai poliannuali realizzati dalla proprietà CRIF nel territorio di competenze (comprensivo di Agrivar).**

# ELEMENTI DI SINTESI

Temi ambientali	Valutazione preliminare
<b>TRAFFICO, RUMORE E QUALITÀ DELL'ARIA</b>	Il nuovo intervento genererà una riduzione di traffico rispetto all'ipotesi progettuale precedente (2018). Il carico urbanistico è reso comunque più sostenibile anche dalle misure legate al piano di <b>Mobility «multi vehicle»</b> che hanno già contribuito e contribuiranno ulteriormente in futuro a contenere il traffico indotto circolante sulla viabilità di collegamento tra comparto e via Emilia, portando di conseguenza degli ulteriori benefici anche in di sul clima acustico e qualità dell'aria (temi già peraltro compatibili nel precedente studio).
<b>PAESAGGIO</b>	I moduli edilizi si adattano perfettamente all'andamento morfologico e "scompaiono" praticamente nella collina. Inoltre, grazie al fatto che la maggior parte dell'intervento (3300 mq sui 5700 mq totali e di cui 300 mq già realizzati) consiste nel completamento/ ottimizzazione delle strutture di ristorazione presenti rende la trasformazione ulteriormente "sostenibile" rispetto al suo inserimento paesaggistico, e non solo.
<b>VEGETAZIONE, ECOSISTEMI E RESILIENZA CLIMATICA</b>	il potenziamento della vegetazione (legato alla prevista realizzazione di una area boscata di 5000 mq, il mantenimento di superfici permeabili e le soluzioni bioclimatiche degli interventi edilizi, rappresentano delle azioni non solo efficaci ma anche migliorative dello status quo.
<b>ALTRI EFFETTI/ BENEFICI AMBIENTALI</b>	La tipologia e la dimensione di intervento rende trascurabili altri tipi di possibili effetti sotto il profilo ambientale. <b>L'accordo art. 61 prevede una partecipazione di CRIF, già peraltro avviata con la cessione di alcuni mappali, finalizzati alla realizzazione del MASTERPLAN DI VARIGNANA. Questo genererà dei benefici per la Comunità. I benefici riguarderanno ulteriori aspetti trattati nella sostenibilità di area vasta (come lo sviluppo socio-economico e l'attrattività turistica) a cui si rimanda per approfondimenti.</b>



# Gruppo di lavoro

Salvatore GIORDANO

Sara GHEDINI

Simona RICCHIO

Sandro RICCI

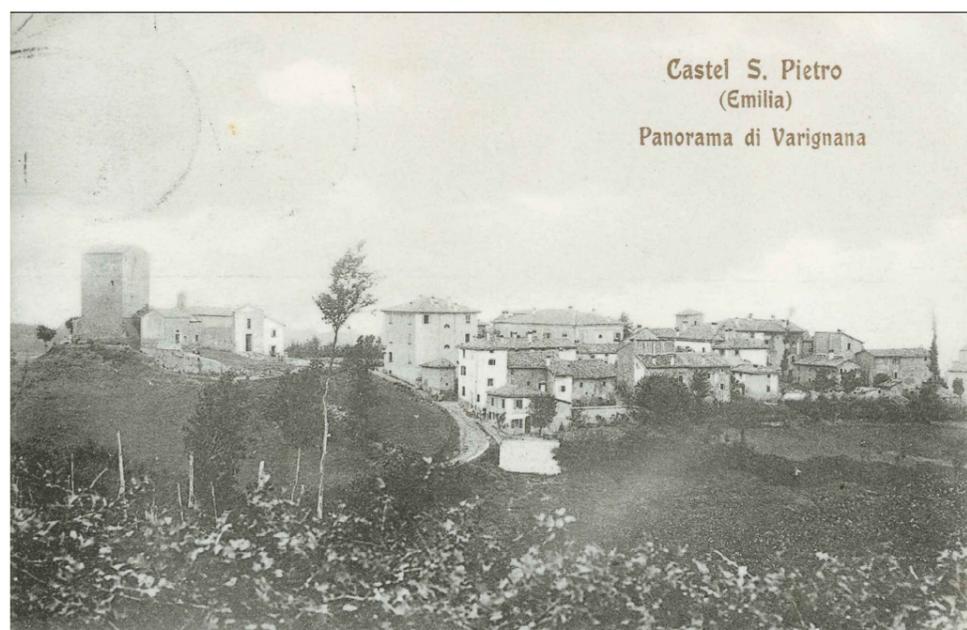
Gianmarco GALANTI

*Nomisma*

salvatore.giordano@nomisma.it



## Layout di Masterplan per la Riqualificazione del Centro Urbano di Varignana



Un progetto di



MC2 Dario Costi e Simona Melli architetti | via Moletolo, 72 43122 Parma IT  
+39 0521 237478 info@mc2aa.it

Parma, 12/09/2025

### PROGETTO

#### Indice

Documentazione storica

Planimetria generale dello stato di fatto

Rilievo fotografico

Rilievo fotografico

Stralcio catastale

Masterplan

Raffronto tra la cartografia storica e la planimetria generale di progetto

Possibili stralci attuativi funzionali

Intervento di recupero e di redistribuzione delle volumetrie esistenti

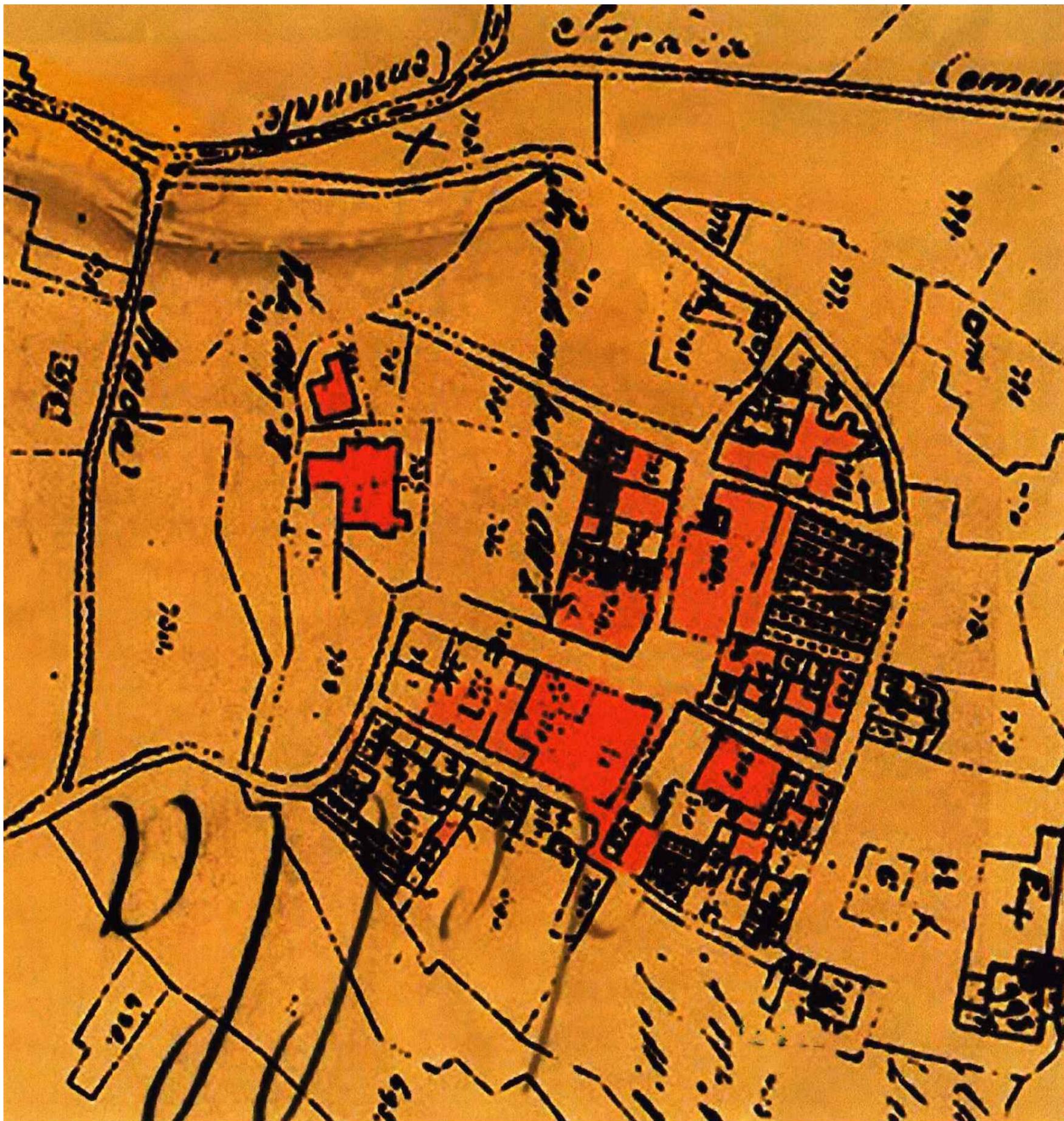
Confronto tra edifici storici e nuovi interventi architettonici

Verifica di redistribuzione delle volumetrie esistenti

#### ALLEGATI

Relazione tecnica architettonica





Catasto Buoncompagni 1811 - 1860



Vista del complesso dell'oratorio di San Giuseppe del 1913



Vista di Varignana del 1918



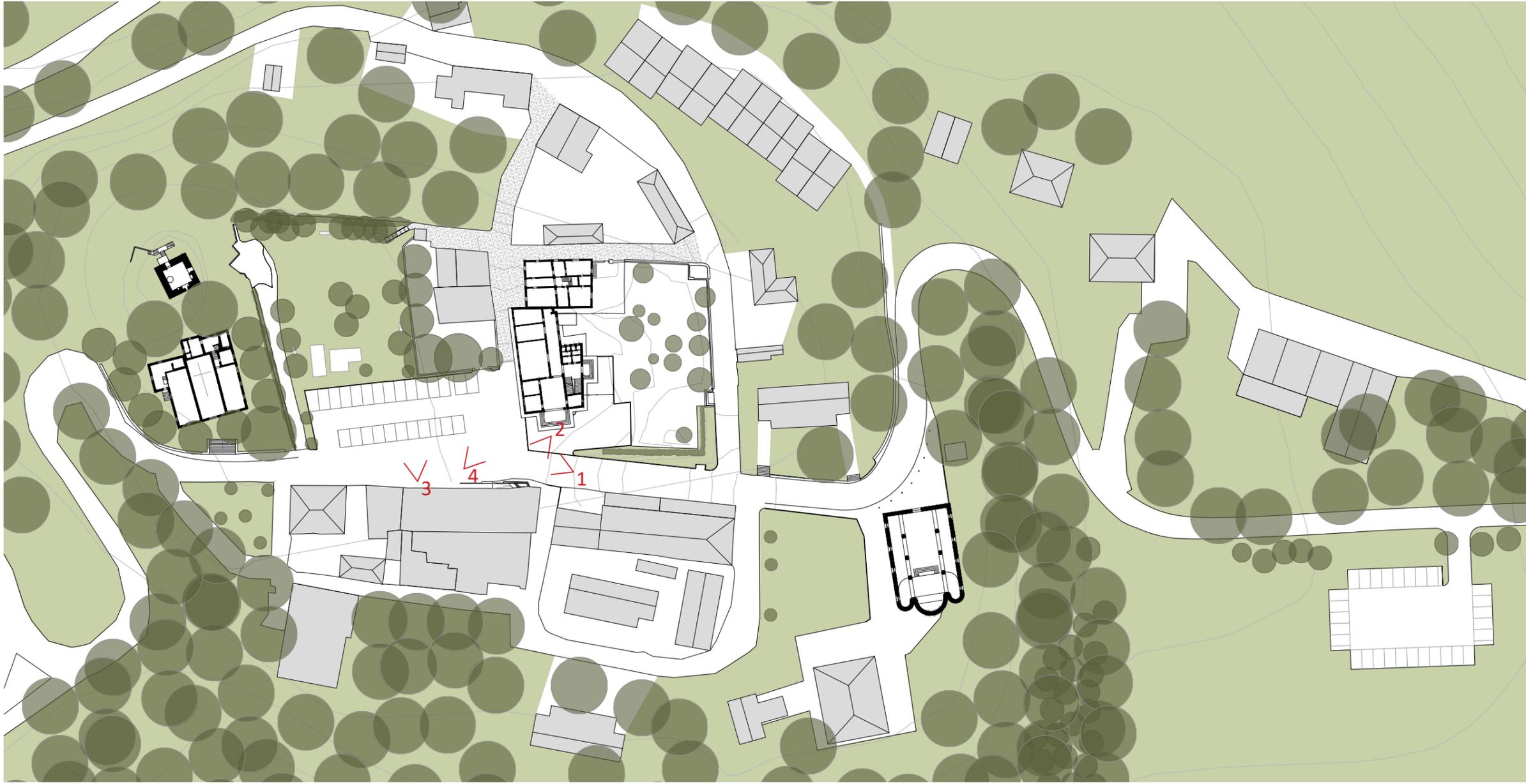
Vista del complesso dell'oratorio di S. Giuseppe precedente alla II guerra mondiale



LEGENDA

- 1 Via Domenico De Jani
- 2 Parcheggio pubblico (26 posti auto di cui 3 riservati a Palazzo di Varignana)
- 3 Ex scuola
- 4 Area cortiliva della scuola
- 5 Via Cesare Battisti
- 6 Via V. Alfieri
- 7 Via B. Varignana
- 8 Parco pubblico "Don Edmondo Zecchini"
- 9 Oratorio di San Giuseppe
- 10 Torre Malvezzi
- 11 Strada bianca esistente
- 12 Bagni pubblici
- 13 Chiesa di S. Maria e S. Lorenzo
- 14 Parcheggio pubblico

NB L'elaborato seguente è un ridisegno ottenuto dalla cartografia tecnica regionale e non è da intendersi in nessun modo come un rilievo



LEGENDA

- 1 **Via Domenico De Jani**  
Dalla strada, oltre lo spigolo della scuola esistente, si intravede sulla sinistra l'edificio del ristorante e sullo sfondo, oltre la vegetazione, le sagome dell'oratorio e della torre storica d'avanti ai quali si sviluppa uno spazio pubblico destinato alle auto dall'enorme potenziale rigenerativo per la definizione di un nuovo spazio pubblico
- 2 **L'area esterna del ristorante "Terantiga"**  
La vegetazione esistente, il portale dell'edificio storico e i tavolini provvisori sulla strada, segnalano il potenziale di questa struttura nella sua proiezione esterna
- 3 **Parcheggio pubblico**  
La presenza di auto nel centro urbano impedisce l'uso pubblico dello spazio e scherma i possibili punti di vista sul paesaggio
- 4 **Ex scuola**  
L'edificio dell'ex scuola realizzata sul sedime del Palazzo Storico appena oltre il filo dell'area asfaltata destinata a parcheggio



1



2



3



4



LEGENDA

- 5 Via Varignana**  
La strada in ciottolato oltre il filo dell'attuale parcheggio asfaltato lungo gli edifici storici sulla destra e l'isolato residenziale a sinistra
- 6 Parco pubblico "Don Edmondo Zecchini"**  
Un parterre verde con arbusti e alberi che nascondono l'oratorio e la torre storica
- 7 Strada bianca esistente d'accesso a Torre Malvezzi**  
La strada bianca che conduce alla torre come percorso di mobilità dolce lungo il parco
- 8 Bagni pubblici**  
Volume edilizio che impedisce la prosecuzione della viabilità storica verso la torre



5



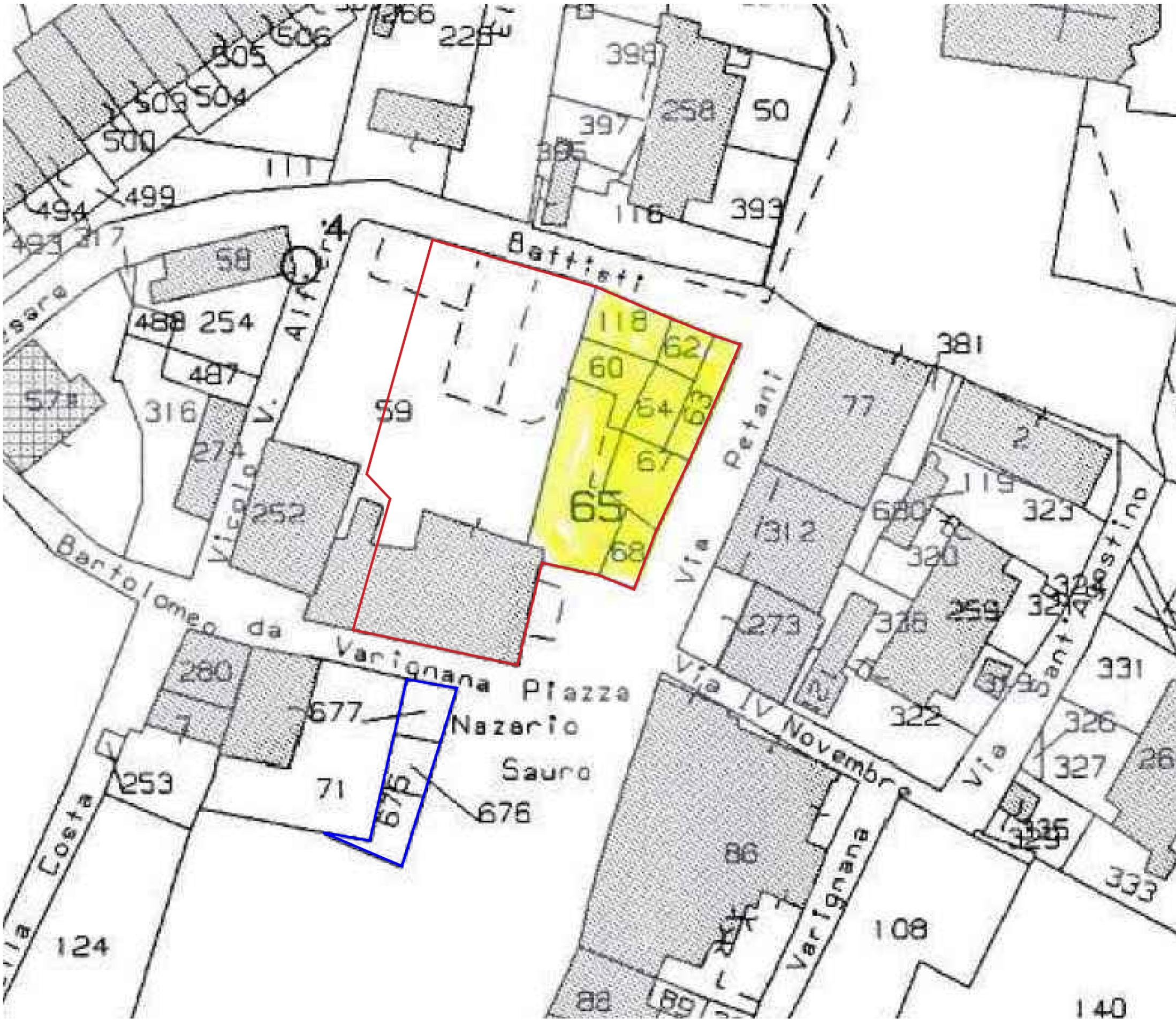
6



7



8



- LEGENDA**
- Mappali acquisiti da CRIF che verranno restituiti alla pubblica Amministrazione
  - Aree di parcheggio private di proprietà di Torre di Varignana che verranno restituiti alla Pubblica Amministrazione



**LEGENDA**

- A INTERVENTI PUBBLICI**
  - 1 Piazza di pietra sul sedime storico dell'isolato demolito
  - 2 Ridefinizione della finitura di Via B. Varignana
  - 3 Ampliamento e riqualificazione ambientale del Parco pubblico "Don Edmondo Zecchini" (Sup. desigillata 325 m<sup>2</sup> circa)
  - 4 Ridefinizione della strada bianca esistente per la torre con bordo in corten
  - 5 Connessione del percorso esistente con l'oratorio di S. Giuseppe
  - 6 Belvedere con punto di vista su Bologna
  - 7 Percorso basso in quota con decespugliamento della vegetazione incongrua e demolizione bagni pubblici
  - 8 Ridisegno della viabilità e definizione di nuovi bordi verdi di separazione dal traffico veicolare
  - 9 Nuovo parcheggio pubblico (21 posti auto)
  - 10 Ridefinizione del sagrato della chiesa e percorso di collegamento al parcheggio
  - 11 Percorso inghiaiato di collegamento al parcheggio
- B SPAZI DI COMUNITÀ**
  - 12 Sale di comunità con aree porticate e servizi
- C INTERVENTI PRIVATI**
  - 13 Nuovi appartamenti con ricostruzione in sagoma dell'edificio esistente
  - 14 Nuovo parcheggio pertinenziale (8 posti auto)

# Raffronto tra la cartografia storica e la planimetria generale di progetto

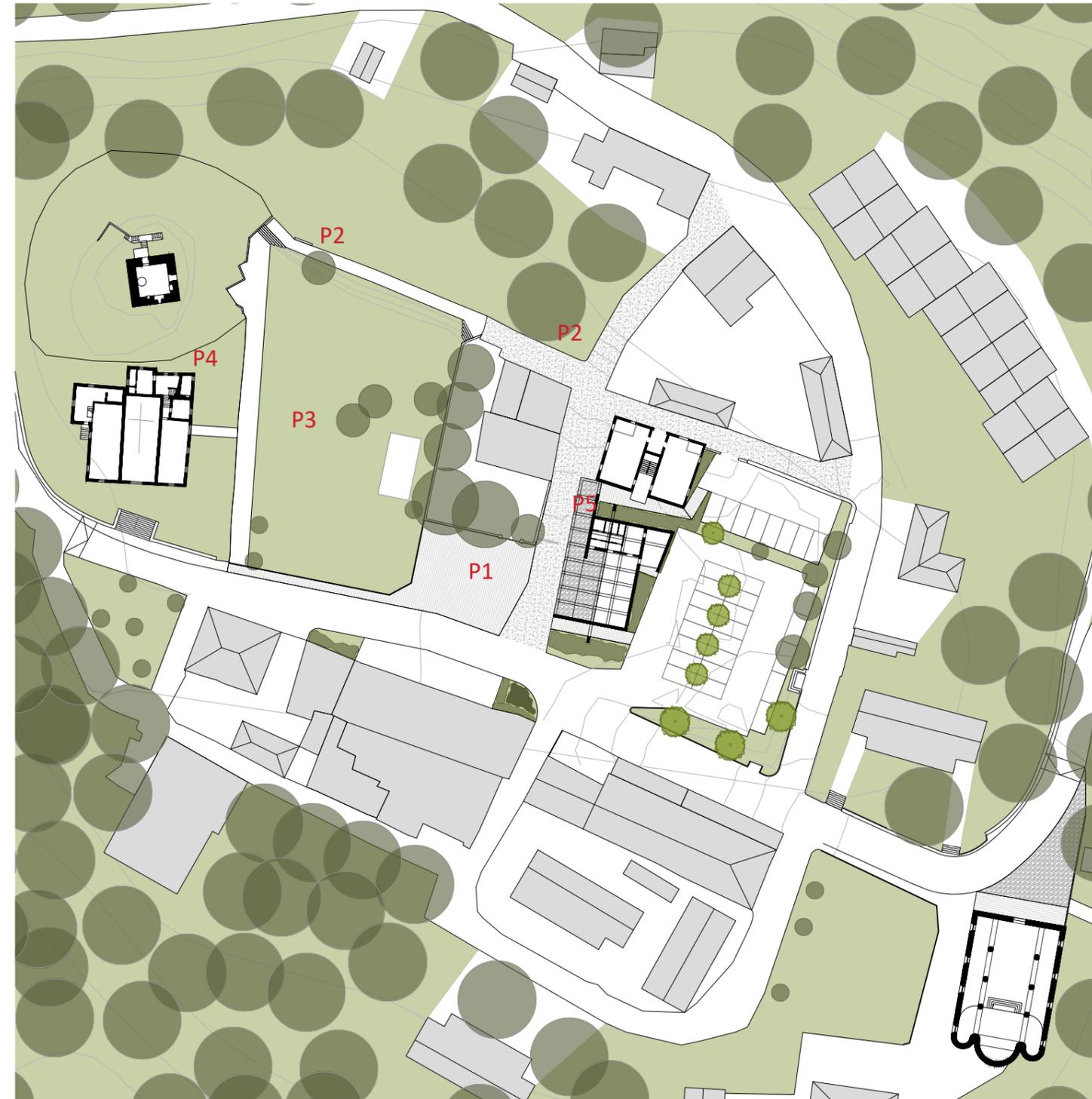
STRALCIO DEL CATASTO BUONCOMPAGNI 1811-1860



## S SEGNI STORICI DA VALORIZZARE

- S1 Sedimi degli isolati urbani
- S2 Tracciato della viabilità di collegamento alla Torre su quota bassa
- S3 Area verde priva di vegetazione con prospettive al paesaggio limitrofo
- S4 Oratorio di San Giuseppe e Torre Malvezzi come quinte architettoniche
- S5 Sedime degli edifici storici del Palazzo Centrale e dell'adiacente volume residenziale

PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO



## P TRACCE STORICHE RIPORTATE ALLA LUCE DAL PROGETTO

- P1 Nuova piazza in pietra che riporta alla luce la memoria dell'isolato storico
- P2 Ripristino dei percorsi storici
- P3 Intervento di desealing e ampliamento dell'attuale parco con riqualificazione ambientale per ripristinare le relazioni con il paesaggio
- P4 Rimozione della vegetazione incongrua per ripristinare l'integrità visiva dell'Oratorio e della Torre
- P5 Nuove sale civiche e residenze come demolizione e ricostruzione sul filo dei sedimi storici

# Possibili stralci attuativi funzionali degli interventi pubblici



**STRALCIO 1**  
La prima scelta sarà quella di ricollocare il parcheggio pubblico alle spalle della scuola, realizzando un nuovo parcheggio che potrà ospitare 21 stalli



**STRALCIO 4**  
Il quarto intervento potrà essere quello della ridefinizione del tracciato della parte nord di via Domenico Dè Jani con la conseguente ridefinizione del sagrato della Chiesa di S. Maria e S. Lorenzo



**STRALCIO 2**  
L'intervento rimuove le superfici asfaltate per ampliare il Parco Pubblico, crea una nuova piazza in pietra sul sedime dell'isolato storico e ridefinisce via Domenico Dè Jani migliorando l'accesso al parcheggio e la sicurezza pedonale



**STRALCIO 5**  
Ultimo stralcio è quello che riguarda il tema dell'ex scuola, la cui demolizione sarà la base per la costruzione di una sala civica con servizi rivolta sulla nuova piazza



**STRALCIO 3**  
L'intervento ridefinisce la strada bianca verso la Torre con un Belvedere rivolto su Bologna e sul paesaggio collinare. La demolizione dei bagni pubblici permette di riattivare il percorso storico di collegamento tra la Torre e via V. Alfieri

# Intervento di recupero e redistribuzione delle volumetrie esistenti



## LEGENDA

### INTERVENTO PUBBLICO

#### Nuovo parcheggio pubblico

- 9.1 Ingresso/uscita carrabile dal parcheggio pubblico
- 9.2 Parcheggio pubblico

#### Sale di comunità con aree porticate e servizi

- 12.1 Portico per spettacoli ed eventi sulla nuova Piazza in pietra
- 12.2 Passaggio pedonale protetto verso il nuovo parcheggio pubblico
- 12.3 Sala civica
- 12.4 Servizi igienici pubblici accessibili anche dall'esterno
- 12.5 Spogliatorio con doccia e servizi
- 12.6 Cucina/dispensa
- 12.7 Sala per incontri e riunioni di a ridotto numero di partecipanti
- 12.8 Accesso secondario e proiezione della sala sull'area verde

### INTERVENTO PRIVATO

#### Nuovi appartamenti in sagoma dell'edificio esistente

- 13.1 Cancelli d'accesso all'area pertinenziale residenziale
- 13.2 Corte verde d'ingresso
- 13.3 Collegamento pedonale diretto al parcheggio pertinenziale
- 13.4 Appartamenti (3 livelli con 2 appartamenti da circa 60 m<sup>2</sup> ognuno)
- 13.5 Possibile ingresso pedonale da via V. Alfieri

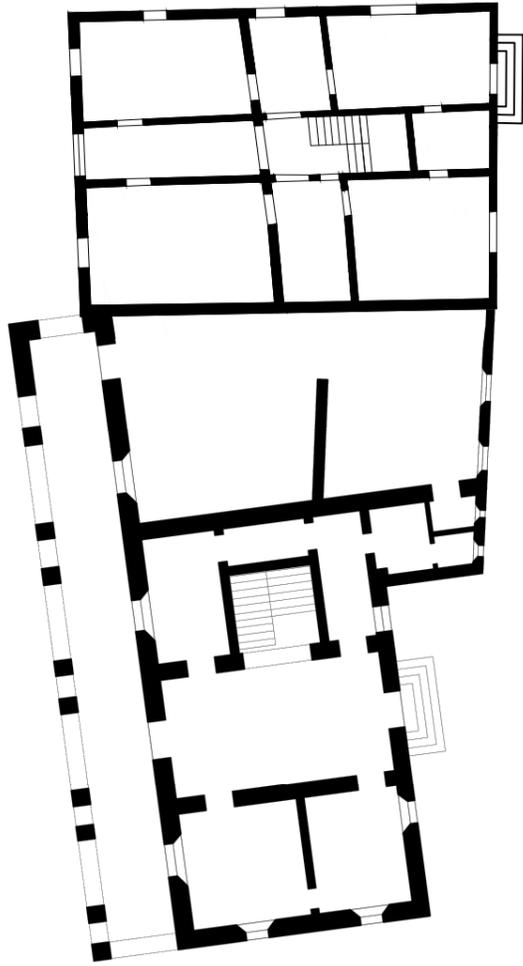
#### Nuovo parcheggio pertinenziale

- 14.1 Accesso/uscita carrabile dal parcheggio
- 14.2 Parcheggio pertinenziale (8 stalli di cui 3 riservati a Torre di Varignana)
- 14.3 Ingresso e sistema di collegamento verticale

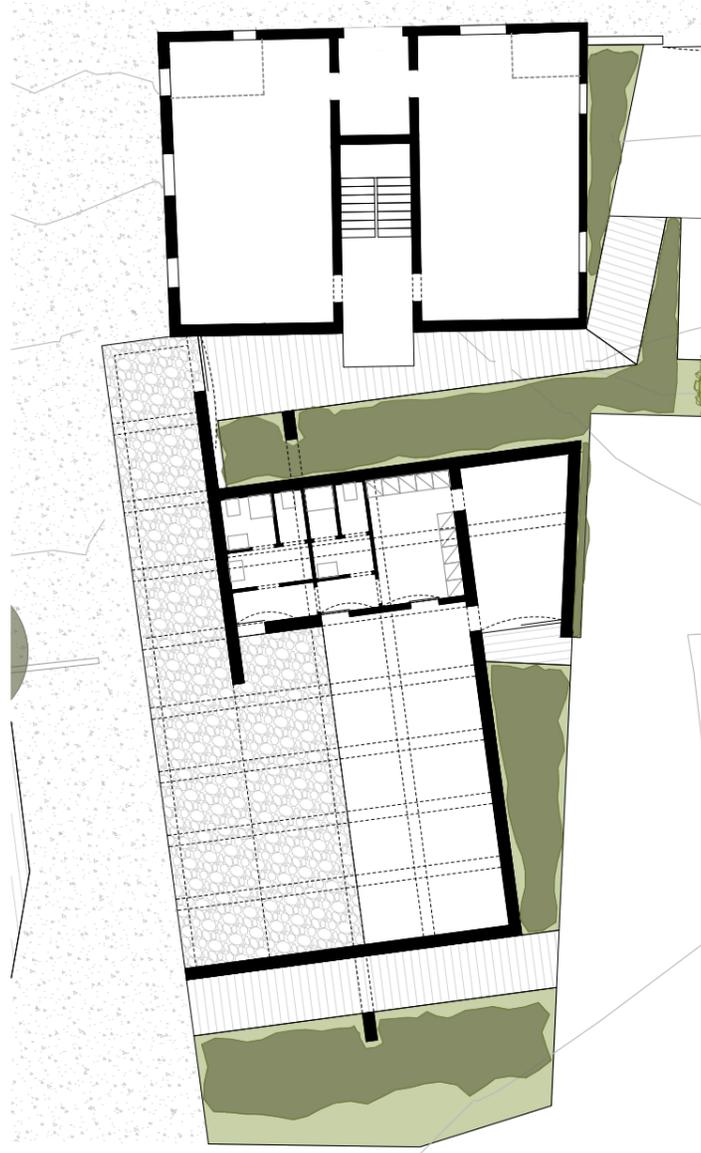
**NB** La seguente numerazione si riferisce ed implementa quella della tav. n. 6 Masterplan

# Confronto tra edifici storici e nuovi interventi architettonici

PLANIMETRIE STORICHE DEL PALAZZO CENTRALE E DELL'IMMOBILE RESIDENZIALE



ATTACCO A TERRA DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL PROGETTO



SOVRAPPOSIZIONE



**Sale di comunità con aree porticate e servizi**

- 1 Strutture di appoggio che evitano potenziali interferenze con le fondazioni storiche
- 2 Coperto per spettacoli ed eventi sul perimetro della vecchia area porticata

**Nuovi appartamenti in sagoma dell'edificio esistente**

- 3 Demolizione e ricostruzione in sagoma dell'edificio residenziale con riconfigurazione della distribuzione interna

# Verifica di redistribuzione delle volumetrie esistenti

VOLUMETRIA EDIFICI ESISTENTI 4 700 m<sup>3</sup> di cui:

1 566 m<sup>3</sup> corrispondenti a 1/3 ricollocati in loco

3 132 m<sup>3</sup> corrispondenti a 2/3 riposizionati in altra area

VOLUME MASSIMO DEL NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALE 1 566 m<sup>3</sup> di cui:

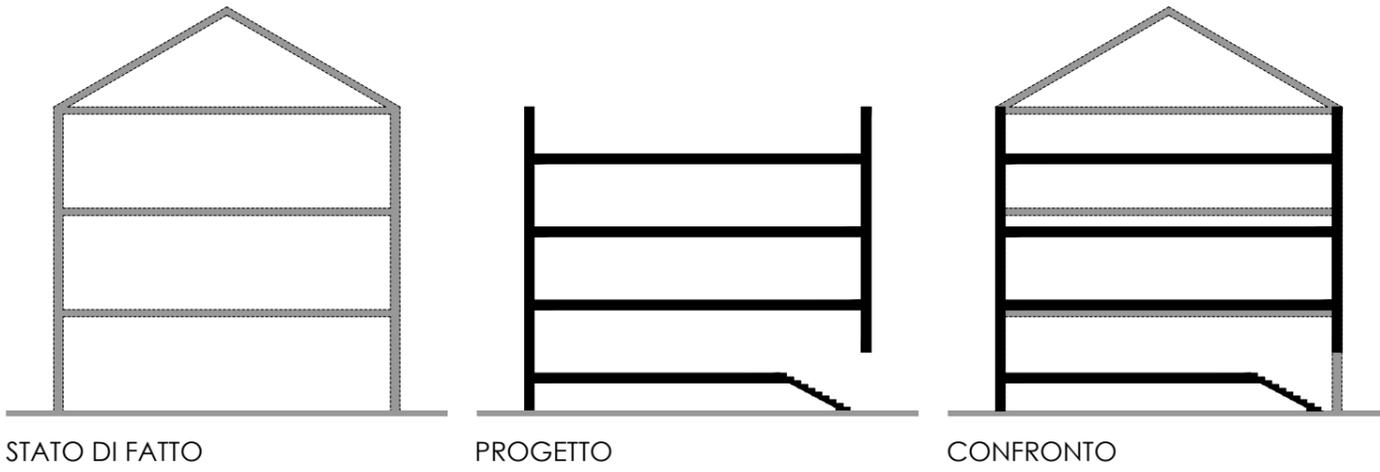
PIANO TERRA 158.16 m<sup>2</sup> (superficie complessiva) X 3,3 m (altezza interpiano + solaio) = 521.9 m<sup>3</sup>

PIANO PRIMO 158.16 m<sup>2</sup> (superficie complessiva) X 3,3 m (altezza interpiano + solaio) = 521.9 m<sup>3</sup>

PIANO SECONDO 158.16 m<sup>2</sup> (superficie complessiva) X 3,3 m (altezza interpiano + solaio) = 521.9 m<sup>3</sup>

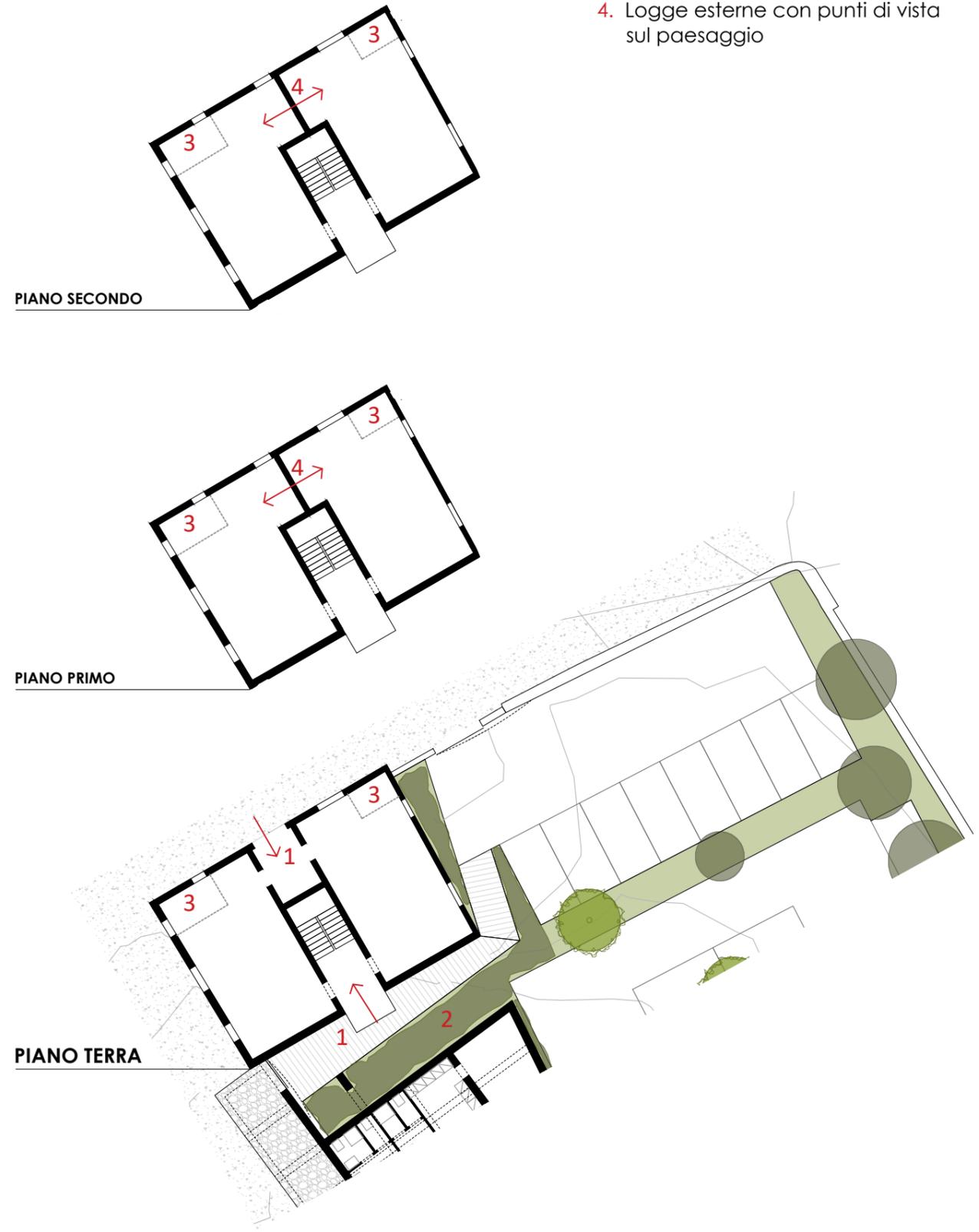
Si precisa che la riduzione della superficie nel secondo piano si potrà attuare con la realizzazione di piccoli loggiati ed eventuali sottotetti

## SCHEMA DI RECUPERO DELLE VOLUMETRIE



## LEGENDA

1. Possibili accessi all'edificio residenziale
2. Area verde pertinenziale degli appartamenti al piano terra
3. Flessibilità d'uso dello spazio con possibilità d'unione delle 2 unità immobiliari
4. Logge esterne con punti di vista sul paesaggio



**P.U.G. Ambito disciplina speciale N12**  
**Schema di assetto urbanistico non vincolante**

Varignana, 07/08/2025



**Ambito  
"Villa Bentivoglio"**

**Ambito  
"Le Marzoline"**

**Ambito  
"Villa Bentivoglio"**

**PROPOSTE DI INTERVENTI  
Varignana**

## EDIFICI ESISTENTI

	<b>EDIFICIO PRINCIPALE</b>		<b>CORTE</b>
	<b>BANQUETING</b>		<b>LOGGE</b>
	<b>PALAZZO DI VARIGNANA</b>		<b>EDIFICIO G</b>
	<b>BORGIO/FIENILE/POGGIO</b>		<b>PALESTRA P2</b>
	<b>TERRAZZE</b>		<b>Campus CRIF</b>

Superfici SU a disposizione  
SU da art.53

5.000mq

SU da Varignana centro

4370 mc ---> 2/3 di 4370mc ---> 2884 mc

ipotizzando un'altezza media di 4.10m ---> 2884/4.10 =

700 mq

**Superficie Totale a Disposizione**

**5.700mq**

## POSSIBILITÀ DI AMPLIAMENTO

Luoghi e dimensioni

Ambito Villa Bentivoglio		mq. 4.000
1	TRASFORMAZIONE LOGGE IN 5 STELLE Numero camere: 11 + ristorante	mq 200
2	NUOVO COMPLESSO COLLEGATO AL RESORT Numero camere: 50	mq 2.800
3	AMPLIAMENTO RISTORANTE AUREVO Ampliamento della sala principale del ristorante e della cucina	mq 400
4	AMPLIAMENTO STRUTTURA CORTE Numero camere: 6	mq 400
5	AMPLIAMENTO FOYER BANQUETING	mq 200

Ambito Marzoline		mq. 1.700
6	AMPLIAMENTO CAMPUS CRIF CON SALA CONFERENZE Sala conferenze	mq 1.350
7	SALE RIUNIONI - CRIF P2 Rifunionalizzazione Sala conferenze	mq 350



1

## TRASFORMAZIONE LOGGE IN 5 STELLE

Numero camere: 11 + ristorante ponte 200 mq

Trasformazione delle LOGGE in hotel a 5 stelle con 11 suite e un ristorante dedicato alla sola struttura 5 stelle.

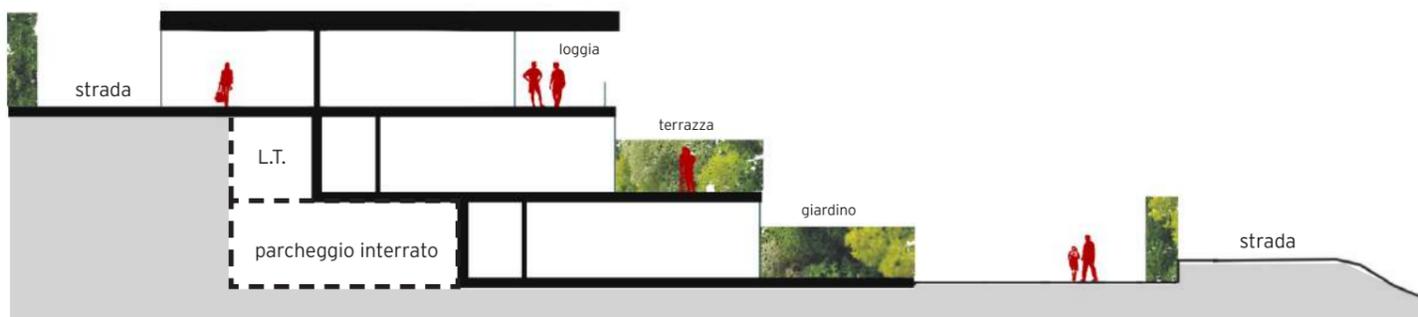


2

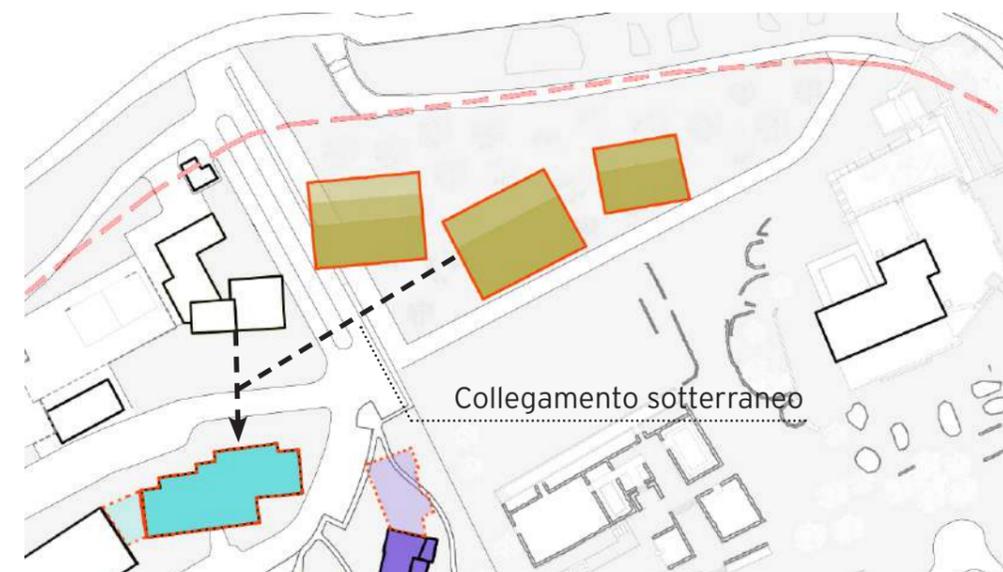
# NUOVO COMPLESSO COLLEGATO AL RESORT

Numero camere: 50

2800 mq



Sezione schematica corpo centrale





**3** **AMPLIAMENTO RISTORANTE AUREVO**  
Ampliamento della sala principale e loggia chiuso 400 mq

Ampliamento del ristorante Aurevo per rispondere all'aumento di camere della struttura. L'edificio si amplia andando ad occupare l'area verso Palazzo di Varignana così da ottenere una sala più grande rivolta verso le piscine. Si ipotizza un ingresso per gli esterni dal lato sud. Il solarium in fronte alla piscina viene trasformato in loggiato aperto.



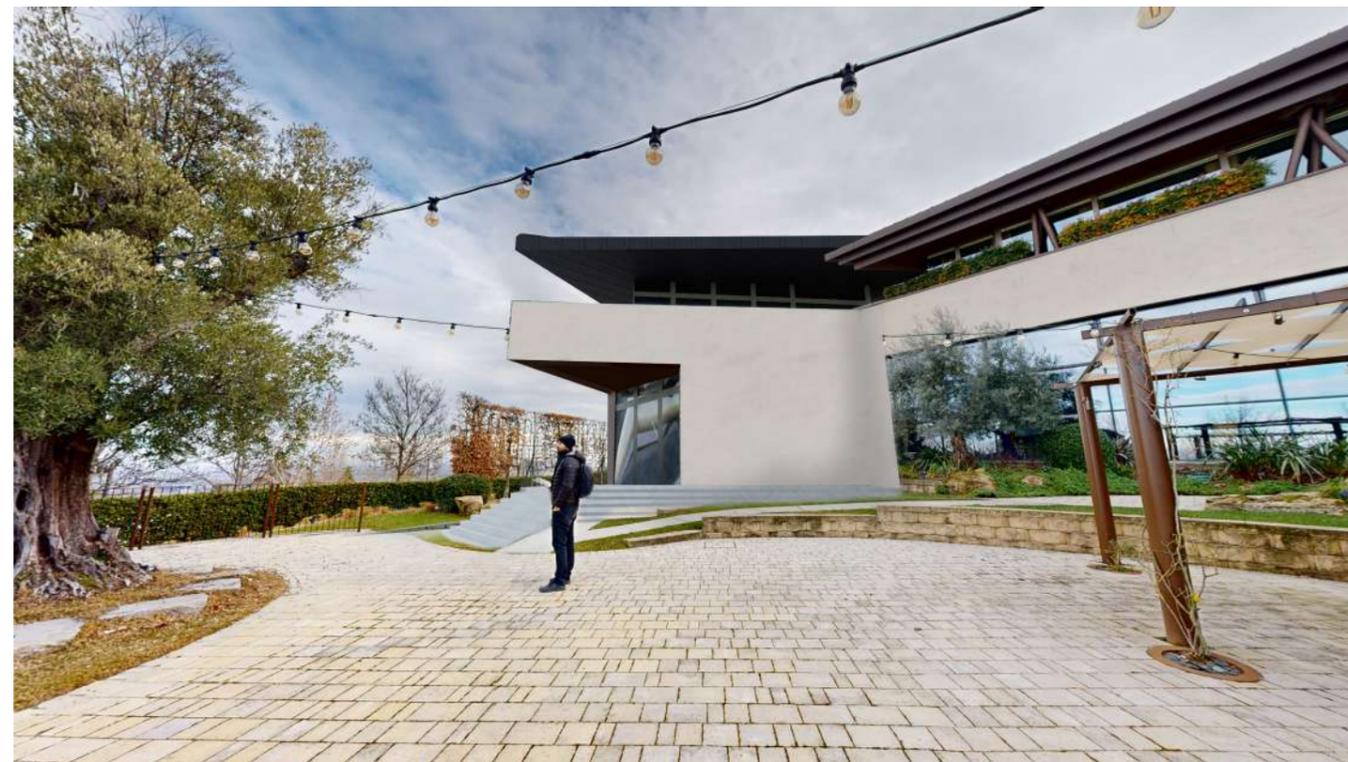
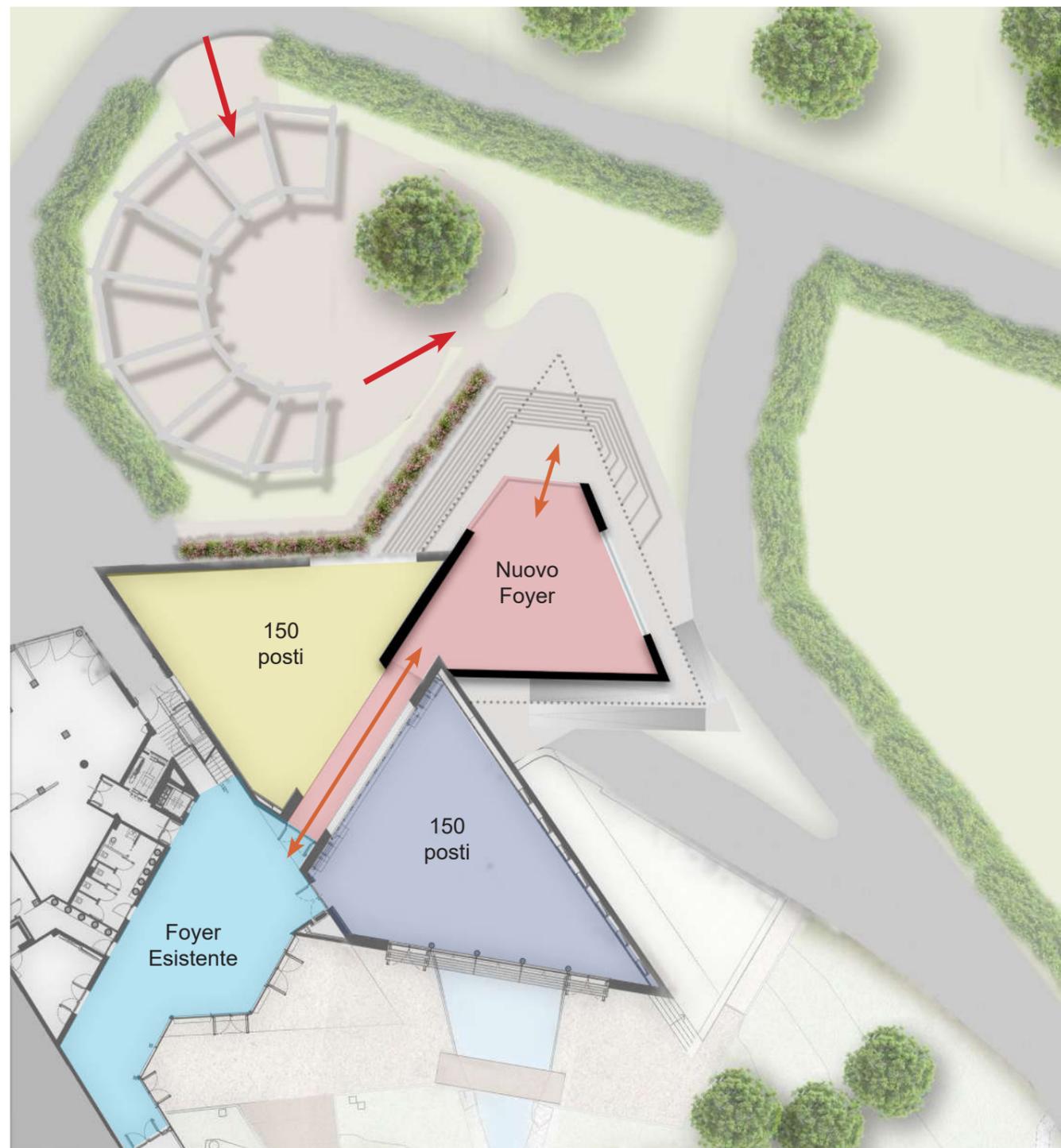


5

## SECONDO FOYER BANQUETING

Nuovo foyer per seconda sala Banqueting \_\_\_\_\_ 200 mq

Inserimento di un nuovo foyer / ingresso nell'area oggi utilizzata del pergolato dell'arte.





## CONCEPT

L'idea di progetto si sviluppa a partire dall'idea di creare la Sala Conferenze fuori terra, al medesimo livello dell'attuale Piano Terra dell'edificio uffici, a creare una nuova corte verde, gemella di quella già esistente, sulla quale possano affacciarsi spazi connettivi e foyer.

Il grande spazio della Sala è mitigato visivamente mediante la riproposizione dello stile architettonico già proprio dell'edificio uffici, con il quale dialoga, diventandone la naturale prosecuzione.

La conformazione degli spazi e delle coperture, consente di creare alcune aree di portico, che possono essere utilizzate come foyer soprattutto nelle mezze stagioni.

La risagomatura del terreno in corrispondenza della nuova costruzione, renderà possibile la realizzazione di un percorso di collegamento tra i differenti livelli, mediante una gradonata inserita nel verde, che ospiterà anche spazi ricreativi all'aperto, che possono essere, all'occorrenza, adeguatamente attrezzati.

Sotto la Sala Conferenze troveranno posto ampi locali, utili sia come spazi tecnici impiantistici, che come magazzini per il materiale di allestimento.

Sarà realizzata inoltre una piazzola tecnica esterna, a distanza dall'edificio, che ospiterà le attrezzature impiantistiche più rumorose.

### legenda

.....➤ Ingresso visitatori e uffici

.....➤ Ingresso di servizio

Ortofoto con inserimento del progetto - Sala fuori terra