



COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE
 Provincia di Forlì – Cesena

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero: 82 Data: 04/11/2019

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO, TERME DI CASTROCARO SPA. REALIZZAZIONE DI NUOVE PISCINE ALL'APERTO, VANI INTERRATI E FABBRICATI DI SERVIZIO FUORI TERRA, PREVIA DEMOLIZIONE DI FABBRICATI E VASCHE ESISTENTI. APPROVAZIONE DELLA CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART.28 BIS DEL DPR 380/2001.

Il giorno **04 novembre 2019** , alle ore **20:30**, nella sala delle adunanze posta nella Sede Municipale, convocato con avvisi scritti, si è riunito il Consiglio Comunale, in seduta pubblica di prima convocazione.

All'appello risultano presenti:

NOMINATIVO	PRESENTE	NOMINATIVO	PRESENTE
TONELLATO MARIANNA	P	LOMBINI ALESSIO	G
CAMPACCI PATRIZIA	P	AMARO GIOVANNA	P
SANZANI WILLIAM	P	VALLICELLI DANIELE	P
CAPPELLI PATRIZIA	P	TASSINARI ROSSELLA	G
BIONDI QUINTO	P	FERRINI ALESSANDRO	P
ORLATI BENEDETTA	P	TURCHI FILIPPO	G
BACCHILEGA PINO	P		

Presenti n. 10

Assenti n. 3

Partecipa il segretario comunale **DOTT.SSA SILVIA SANTATO**.

Presiede il Presidente **MARIANNA TONELLATO**.

A scrutatori vengono nominati i signori: CAPPELLI PATRIZIA, AMARO GIOVANNA, FERRINI ALESSANDRO .

Il Presidente, riconosciuto che gli intervenuti sono in numero legale per poter deliberare, dichiara aperta la seduta per trattare l'argomento in oggetto indicato.

SINDACO PRESIDENTE

Allora niente. Passiamo al punto 4 e passo la parola a Sanzani.

VICESINDACO SANZANI WILLIAM

Sì, Sanzani, grazie Sindaco. Buonasera a tutti. Niente, questa sera ci apprestiamo a votare il permesso di costruzione convenzionato Terme di Castrocaro, la realizzazione delle nuove piscine all'aperto, vani interrati e via dicendo. È stata fatta una riunione di presentazione dei lavori e ringrazio tutti i consiglieri che erano presenti. Credo che quella riunione sia stata particolarmente utile, anche perché si è entrati nel merito proprio di come saranno i lavori all'interno del compendio termale. Sono lavori importanti. Tutti auspichiamo che possano dare anche un volano per il territorio e quindi io questa sera non entrerò nella descrizione, perché credo che sia stata molto esaustiva, e soprattutto, sia l'architetto Pezzi che l'architetto Averna, sono riusciti, diciamo, anche con le proiezioni, a dare un'immagine particolarmente interessante. Io quello che cercherò di dire, senza tediarvi, è che logicamente, parallelamente a tutta quella che è stata la procedura per la dismissione, che siamo andati in Consiglio anche poco tempo fa, per l'alienazione per le motivazioni che conoscete, perché chiaramente essendo una partecipata in perdita non possiamo più detenere quote, da anni questo percorso, è partito anche un percorso per quello che riguarda la riqualificazione e il rilancio. Sono stati fatti degli interventi sul padiglione C dove, diciamo, si svolgono le cure, diciamo, tradizionali termali, sono stati fatti interventi su quello che riguarda il padiglione delle feste, che è già fruibile e tutto quanto. E questa sera andiamo ad approvare questa convenzione che permette, usiamo un termine che in realtà non è un ampliamento, è un ampliamento anche volumetrico, ma più che altro di riqualificazione e soprattutto di ricucitura all'interno di quello che viene chiamato un polo plurifunzionale stazionario. Uso questo termine perché facciamo riferimento, non è che questa amministrazione ha adottato delle procedure nuove, cioè, questo tipo di possibilità fa riferimento ancora al piano regolatore generale del 2000, al piano strutturale comunale del 2006 e al piano territoriale di coordinamento provinciale del 2005, sempre. Poi chiaramente lo abbiamo inserito nel 2010 nell'approvazione del Rue previgente e poi, definitivamente, nel 2017 con l'approvazione del Rue. Ci troviamo di fronte anche a una situazione in cui concediamo la monetizzazione per quello che riguarda le dotazioni territoriali, perché l'ufficio ha verificato che noi abbiamo una situazione di parcheggi pubblici e di verde che è superiore a quelli che sono gli standard. Abbiamo una serie di parcheggi all'interno e di verde pubblico, anche nelle vicinanze di quello che riguarda il compendio termale, e quindi logicamente una fase anche di ampliamento, come avete visto diciamo nella descrizione del progetto, di parcheggi anche all'interno del compendio termale. Ve la do come informazione che, chiaramente qui non l'abbiamo, perché questo è di competenza dell'ufficio: l'amministrazione comunale, da questa autorizzazione, come oneri di urbanizzazione, incasserà 272 mila euro. Altre cose che possiamo dire, giusto così, proprio in sintesi, che noi abbiamo la possibilità, come vi dicevo prima, in funzione di quello che erano state, diciamo, le delibere precedenti a cui facevo riferimento, la possibilità di andare a un 10% di aumento. In questo caso qui vi do alcuni dati che sono significativi, rendono subito, diciamo, la situazione: il compendio termale è formato da 38465 metri quadrati e ha una volumetria di 146878. Questo era, diciamo, la superficie nel 1992. Un primo intervento ha portato a un ampliamento, sempre dei metri quadrati, del 2,83, questo a luglio del 2001, e del 2,99 di metri cubi sempre a luglio del 2001. Poi passiamo a un altro successivo ampliamento, che è avvenuto nell'aprile del 2019, cioè, non è avvenuto, scusate, che è stata fatta la contabilizzazione ad aprile 2019, che è del 3,10, per i metri quadrati, in percentuale, del 3,18 per quello che riguarda i metri cubi. E qui vado alla conclusione. Alla fine di questi interventi che vengono fatti, diciamo, con questa convenzione, ci troveremo un aumento di metri quadrati del 7,45% e dell'8,12% per quello che riguarda i metri cubi. Quindi a questo punto rimangono all'interno del, diciamo, di questa

potenzialità edificatoria all'interno del compendio termale, oppure chiamiamolo polo termale, di ancora 1,9%. Come avrete visto è stata una convenzione particolarmente, non dico complessa, ma sicuramente i pareri sono stati chiesti a tutti, diciamo, gli enti competenti, perché partiamo dalla ASL a Era, sia Era fognature che Era Spa, Arpae, la Sovrintendenza, per quello che riguarda, sia dal punto di vista della Sovrintendenza per le belle arti che per il paesaggio. Poi abbiamo chiesto anche il parere regione Emilia-Romagna per quello che riguarda il servizio per quello che riguarda il servizio per la sicurezza territoriale di Protezione Civile, alla Legione Carabinieri quella che riguarda la Forestale, perché ci saranno degli interventi anche all'interno del parco e poi altre cose. Quindi, vedete che è una delibera particolarmente completa e tutti, diciamo, i pareri che sono stati, diciamo, sviscerati all'interno della conferenza dei servizi, sono tutti quanti riportati nella cosa. La convenzione prevede che logicamente gli oneri vengano versati dopo...anzi, la convenzione vada dal notaio e entro 30 giorni dall'approvazione di questa sera e poi logicamente anche il versamento deve essere fatto, quindi verrà fatto entro la fine dell'anno. Ultima cosa, poi queste però chiaramente sono informazioni, era non fanno parte della delibera, la proprietà pensa di essere pronta nell'estate con i lavori definitivi, diciamo per questa convenzione. Io mi fermo anche perché non vorrei essere ripetitivo, magari per quello che abbiamo ascoltato quella sera in maniera molto più puntuale e specifica.

CONSIGLIERE VALLICELLI DANIELE

Buonasera, Vallicelli. Dunque, ringrazio l'amministrazione anche per l'incontro preliminare che è stato fatto, l'ha ricordato William. Ricordo brevemente, volevo scindere, diciamo così, i due momenti rispetto a questa questione: una riguardo la cessione da parte del pubblico dell'azienda Terme, avvenuta... è un percorso che è iniziato molti anni fa ma è avvenuto in sostanza, se non ricordo male, nell'inverno 2017 circa, inverno- primavera del 2017 la prima parte, cioè... no, poco prima delle elezioni è avvenuto, se non sbaglio. Comunque, vabbè, la delibera è quella, diciamo che noi non c'eravamo ma abbiamo rilevato subito, ricorderanno tutti, con un'interpellanza il fatto che, a nostro avviso, questa vendita, che pure era praticamente obbligatoria dal punto di vista della legge, è avvenuta in maniera tardiva, è avvenuta in maniera tardiva perché, in questo modo, non c'è stata, secondo noi, una monetizzazione sufficiente di quello che era il grande patrimonio, che ancora è quello delle Terme. Chiaramente la nostra valutazione non era tanto legata, o solo legata, al discorso dell'amministrazione, qui c'erano tre enti coinvolti, non è solo un problema di amministrazione. E allora dicemmo che il pubblico, diciamo che era stato un po' carente rispetto al privato, che aveva fatto il suo mestiere. Probabilmente il pubblico aveva tardato, diciamo, a concludere questa operazione. Però oggi, diciamo, che dobbiamo guardare avanti, ovviamente la cessione è avvenuta, indietro non si torna, Come diceva il vicesindaco, alcune settimane fa stata approvato poi il secondo percorso per addivenire alla cessione definitiva, quindi diciamo che quella è una partita che si va a chiudere, sostanzialmente. Molti pensano, anch'io sono uno di quelli, che comunque il fatto che un'azienda come Gvm Research, poi non so che se si chiami Longlife, insomma è un gruppo, io dico che è una fortuna che le Terme di Castrocaro siano state acquisite e siano in gestione a un gruppo di queste dimensioni, perché diversamente non so a che punto sarebbe stata oggi quella situazione, perché voi sapete, occorrono molti investimenti, occorre una managerialità, ci sono molte branche in quella azienda per cui io ritengo che sia stato un fatto positivo che comunque quella azienda lì abbia rilevato le terme. Io dico che quel progetto presentato, che ci avete presentato, che stasera ci apprestiamo all'approvazione, io dico che comunque è un progetto che renderà, anche se fatto da un privato, renderà molto più attrattivo il nostro territorio. Intanto i lavori, ci auguriamo ovviamente che siano anche terminati nel corso dell'estate, porteranno sicuramente lavoro alle imprese e porteranno maggiore occupazione. Però non dobbiamo dimenticarci che questo progetto, queste piscine, queste realizzazioni sono rivolte a una fascia medio-alta della

popolazione, perché abbiamo visto, insomma, poi vediamo anche che piega, tra virgolette, in questo caso positiva sicuramente, prende l'azienda, una parte di quella azienda, insomma, che si rivolge sempre più a una clientela d'élite. Quindi, a mio avviso, il nostro territorio, si parlava quella sera di 250 persone potenzialmente in contemporanea e 800 nell'arco della giornata, se poi ci sarà un flusso importante. Io dico: queste persone, questa clientela, che comunque sarà una clientela che si rivolge a dei servizi privati, devono essere conquistate, tra virgolette, anche dal territorio, diciamo così. Ci capiamo, facciamo presto a capirci: se una persona, diciamo, di fascia medio-alta si rivolge a questa azienda, a questi servizi poi magari, se il territorio non è adeguatamente, diciamo, mantenuto, se le imprese del territorio non sono particolarmente appetibili, poi questa clientela va lì dentro e basta. Quindi è questo il concetto che dico, bisogna conquistarsele un po' queste persone, come territorio, perché ovviamente io penso più al territorio, sono consigliere comunale, questo credo che sia il mio compito. Quindi penso ai nostri paesi, penso al nostro arredo urbano, alla nostra qualità urbana. Chiedo a tutti di fare una riflessione su come siamo messi da questo punto di vista poi. Io vi dico la verità: ho la fortuna di visitare anche località turistiche rinomate, importanti, ma spesso hanno delle carenze di base non indifferenti, non è che... tutto il mondo è paese. Però naturalmente noi dobbiamo guardare il nostro Comune e questo territorio specialmente, a mio avviso, nella parte del capoluogo, lo chiamo così, di Castrocaro, a mio avviso, deve essere riqualificato, ma questo non è che si riqualifica domattina, si riqualifica a medio-lungo termine, penso alle infrastrutture, non dico niente, le infrastrutture viarie e non dico altro, perché non voglio parlare adesso di altro. Diciamo: qual è il ruolo dell'ente locale? Quale dovrà essere ancora di più? Uno: dovrà essere, l'ente locale, uno stimolatore dell'imprenditoria privata. Non è facile, però con incentivi, facilitazioni, eccetera, eccetera; dall'altro, dovrà impegnarsi sempre di più nel reperimento delle risorse perché, come sapete, abbiamo due centri storici molto importanti, per riqualificarli, ci faceva un esempio prima il Sindaco sulle cannoniere della fortezza, ci vogliono tanti soldi. Quindi io dico che questo progetto va sostenuto, ci sono stati oltre 10 pareri di enti pubblici, c'è stata una conferenza dei servizi, io non entro nel merito tecnico perché voi sapete che non lo sono, quindi io do una valutazione assolutamente politica. Dico però che tutti noi cittadini dobbiamo rispettare le leggi, in particolare no, comunque anche le imprese di grandi dimensioni devono rispettare le leggi, le normative, eccetera eccetera. Chiediamo, anche io chiedo, che ci sia una vigilanza che quanto è stato autorizzato sia anche controllato, che venga costruito nei termini in cui sia autorizzato. Evidentemente, può darsi e spero e sono sicuro che la mia esortazione è anche superflua, però credo che sia giusto, insomma, anche dirlo perché tutti, dal più piccolo al più grande, dobbiamo rispettare le regole. Grazie.

CONSIGLIERE CAPPELLI PATRIZIA

Buonasera, Cappelli. Allora, il nostro gruppo naturalmente è d'accordo con il nuovo progetto. La sera che è stato presentato a noi consiglieri io ero un po' titubante perché dico: "Ma come? Questa piscina nella quale io ho trascorso l'estate della mia giovinezza viene distrutta e, al suo posto, viene costruito qualcosa di veramente più bello, più accattivante, però non più destinato al pubblico di Castrocaro". Ad ogni modo, ripensandoci, naturalmente questo deve essere, così deve essere costruita la nuova piscina, perché in questo modo è vero che si rivolge a una categoria medio-alta però, se sarà veramente quello che ci hanno detto cioè arriveranno tutte quelle persone che si prevede, sicuramente qualcuno rimarrà anche a Castrocaro, nel senso che ci sarà quello che si fermerà solamente a prendere un caffè, ma ci sarà quello che andrà a visitare la Fortezza, ci sarà quello che andrà a Terra del Sole, ci sarà quello che farà la passeggiata sulle nostre colline o andrà in qualche negozio o assaggerà i nostri prodotti enogastronomici. Quindi sicuramente è una cosa molto positiva. Se si fosse fatto un investimento molto più piccolo, con qualcosa di più scarso, naturalmente le Terme di Castrocaro non sarebbero state all'altezza di quello che deve essere un

comparto termale. Si deve ricordare anche che queste Terme, oltre alla piscina, hanno fatto degli investimenti importanti anche nel padiglione delle feste, nel Grand Hotel e anche nel comparto termale, insomma. Quindi, visto il progetto, visto tutti i pareri positivi che sono stati dati da tutti gli enti che sono stati contattati, anche dal punto di vista ambientale, in quanto questa struttura viene inserita in un ambiente particolarmente importante come è il Parco delle Terme, che comunque deve rimanere tale, cioè un posto che si trova anche vicino al fiume quindi un po' particolare, quindi i pareri sono stati positivi, dovranno essere ripiantate delle alberature va bene, e quindi ritengo che sia una cosa molto importante per il nostro Comune, quindi noi siamo d'accordo e approviamo questo progetto.

ASSESSORE CAMPACCI PATRIZIA

Assessore Campacci, delega al Decoro. Siccome sono d'accordo, concordo con la Cappelli e anche con Valicelli col fatto che il progetto delle Terme sia veramente un grande progetto ed è ovvio che dobbiamo comunque considerare anche il territorio fuori, al di fuori, rispetto al colosso che stanno progettando comunque loro. Questa amministrazione è sempre stata molto, molto attenta al decoro e si è sempre prodigata per riuscire a portare qualcosa anche al di fuori, cioè chi viene a trovarci come turista. Sapete che noi abbiamo quella pecca di tutti questi alberghi chiusi, non è certamente un fiore all'occhiello, per i turisti che arrivano a Castrocaro, con questi alberghi chiusi e tenuti, comunque, male. Ci stiamo prodigando, come amministrazione, per riuscire a trovare, diciamo, una sistemazione, un qualcosa che possa riuscire a ripulire questi alberghi. Di fatto, noi domani faremo un sopralluogo insieme alla ASL e insieme alla segretaria Silvia Santato, abbiamo due appuntamenti, domani e il 12, per riuscire a capire come poter procedere per la pulizia di questi alberghi, perché capite che gli alberghi non hanno più proprietari, sono tutti i curatori fallimentari, cioè è anche difficile trovare una quadra per riuscire a trovare anche il sistema per sistemarli. Sono indecorosi, quello lo sapete anche voi, lo vedete, siamo Castrocaresi per cui ci teniamo particolarmente e vorrei, mi piacerebbe trovare una soluzione per il decoro di questo territorio, per riuscire ad affrontare anche questo grande progetto che saranno le Terme e rivalorizzare anche il nostro territorio, portare veramente gente. Grazie.

VICESINDACO SANZANI WILLIAM

Si, grazie. Innanzitutto, esprimo soddisfazione perché vedo che c'è, diciamo, una positività intorno a questa convenzione e agli investimenti che vengono fatti all'interno del compendio termale. Ringrazio Valicelli, ringrazio Daniele, sul fatto della sua onestà intellettuale, che va a scindere le due cose su quello che è il discorso sulle dismissioni e quelli invece che sono gli investimenti, che mi sembra che sia un'onestà intellettuale, al di là, diciamo, che ognuno ha fatto il suo percorso e quindi logicamente... E convengo anche, e questo è un po' che io in questo Consiglio comunale lo sto dicendo, la vera sfida è la sfida del territorio. Cioè, qui il problema che il Comune, chiunque ci sarà, che c'è adesso, deve fare la sua parte, ma chiaramente ha anche una potenzialità di spesa e di risorse economiche che sono un po' limitate. Il Sindaco prima riparlava di quello che riguardava la spesa del personale, lì è proprio blindata, ma in realtà anche questo è un Comune che ha una potenzialità di spesa sugli investimenti di 300-400 mila euro, il resto sono tutte risorse che vanno trovate attraverso finanziamenti esterni e altre cose. Quindi logicamente questa è la grande sfida. Questa amministrazione, su quello che riguarda gli investimenti dei privati, è sempre stata molto attenta, stiamo cercando di agevolarli al massimo. Non parlo di questi privati, parlo di privati in generale. Vogliamo sperare che questo tipo di intervento possa essere di attrattività anche per altri investimenti e sì, concordo dicendo che sicuramente, per non avere una dicotomia, ma non è di qui a due anni, a tre anni, una dicotomia di qui a dieci anni, sicuramente l'aspetto, specialmente di quella che è la parte di Castrocaro intorno a questo compendio, deve assumere altri, diciamo,

aspetti, perché sicuramente ci potrebbe essere questa situazione. Quello che hanno sempre detto è: creiamo una situazione particolarmente attrattiva all'interno e poi all'esterno. Qui starà alle capacità di questi amministratori e dei prossimi amministratori di mettere in campo una serie di motivazioni importanti come gli investimenti. Dunque, ringrazio tutti perché hanno captato l'importanza di questo investimento.

SINDACO PRESIDENTE

Si, io aggiungo solo una cosa, se posso, sulla scorta di quello che vi diceva l'assessore Campacci, ed è una battaglia che lei sta portando avanti da mesi. È proprio questa difficoltà per il pubblico di, come dire, far leva sul privato. Nel caso degli alberghi è un problema plateale perché il pubblico non può fare laddove non gli compete, cioè su luogo privato, a meno di, insomma, situazioni particolarmente critiche e di quello che verificheranno domani nel primo sopralluogo, e poi, secondariamente, proprio la difficoltà di capire chi è questo privato, perché quando c'è un trust, una liquidazione, o tutte queste problematiche che hanno i nostri alberghi di Castrocaro, voi capite che, pur rendendoci conto della situazione di degrado e di mancanza proprio di decoro, ma direi anche delle norme basilari di igiene e di buon vivere, è difficile proprio, insomma, azionare un qualche potere. E questo è un po' l'appello che facciamo, invece, come amministrazione su quei privati che dovrebbero invece attivarsi, perché poi ci scontriamo spesso con privati, spesso, insomma, capita, ritiro lo "spesso" per correttezza, però insomma capita di trovarsi di fronte a privati che pure sarebbero nelle condizioni di porre fine a queste situazioni e che eppure non lo vogliono fare. Quindi non sono solo situazioni, diciamo, economicamente disagiate, sono situazioni di altro tipo, dove il disagio non c'entra. Quindi quando Daniele giustamente dice che bisogna fare attenzione al decoro, all'arredo urbano eccetera eccetera, sì, ne siamo assolutamente consapevoli, però, laddove c'è una Fortezza, che è un bene pubblico, il Comune può fare un progetto, può accedere a un finanziamento, e infatti vedete che negli ultimi due anni abbiamo avuto non so quanti finanziamenti per la Rocca di Castrocaro, tantissimi, e, insomma tantissimi... tanti. Laddove invece si parla di un centro storico, che di per sé è quasi un ente astratto il centro storico, purtroppo, cioè, sono case private, si fa molta più fatica. Adesso, in questi giorni, ad esempio, si parla della finanziaria, del bonus facciate, eccetera eccetera. Sono piccole sovvenzioni, possono essere anche utili. Sono comunque aiuti che il Comune, da solo, difficilmente riesce a fare, quindi se vengono approvate in un bilancio statale è un'altra cosa, e con quelle si può dare un incentivo in più a farsi belli. Però, insomma, la situazione Castrocarese è difficile. È difficile adesso, ma insomma poi la storia ci diceva che era difficile anche allora. Vado a memoria: quando un'amministratrice precedente, credo, ne sono quasi sicura che fosse lei, aveva proposto i balconi fioriti, e vedete che anche sui balconi fioriti ci sono state delle difficoltà. Per dire che, insomma, rendere compartecipe il privato del bene pubblico è sempre una partita particolarmente difficile. Sulle Terme esprimo solo questo. Adesso l'assessore Zanetti non c'è, purtroppo è ancora in ospedale, si scusa per l'assenza, ma penso di riportare le sue parole quando dico che, nel momento in cui vi cerchiamo, insomma, di coinvolgere su una progettualità turistica che non è solo termale, è proprio per questo motivo qui, che le nostre Terme di Castrocaro, grazie a Dio, sono in mano a un privato facoltoso e che ha voglia di scommettere e quindi diciamo che hanno questa portata di un'innovazione stratosferica. Io vi invito, se non l'avete già fatto, ad andarle a vedere perché sono assolutamente disponibili a mostrarvele. Sono di una bellezza esagerata, non lo dico perché sono il sindaco di questo Comune, lo dico perché lo penso veramente. E in qualche modo vanno a prescindere e vanno, come giustamente ricordavate voi, su una fascia medio-alta, ma diciamo pure alta. Su tutta la fascia che non è medio-alta ci stiamo abbarbicando noi, come amministrazione, con tutte le cose che sapete. Quindi con il club di prodotto, con le fiere, con quello che cerchiamo di costruire come il "prodotto Castrocaro", che, ahimè, è un prodotto turistico basso, perché sono alberghi vetusti, sono alberghi che non si sono voluti o non hanno potuto reinvestire e rinnovarsi, e, insomma, anche cogliere l'evoluzione del turismo. Sono tutte cose che poi, insomma, anche fra di voi sapete grazie, insomma, ai vostri amici competenti ed esperti, sono tutte situazioni che sappiamo. Il bando per la ristrutturazione degli

alberghi della Regione a Castrocaro non ha mai chiesto nessuno di accedervi. Sono tutte situazioni gravose. Noi cerchiamo di fare la nostra parte con grande difficoltà, questo non lo nego, perché anche qui, insomma, condividere un percorso con un privato che, per carità, posso capirlo, è scoraggiato e demotivato, non è facile. Però è una scommessa che ci siamo dati ed è la scommessa di investire non solo sul termalismo, ma su tanto altro, ed è ora che ci si provi veramente, e ci si prova nel momento in cui si ha coscienza delle proprie manchevolezze e delle proprie difficoltà, ma si ha coscienza altresì di quello che abbiamo: una Fortezza, un parco fluviale, una città rinascimentale, buon cibo, buon vino, verde, bei percorsi e un sistema collegato al territorio, sostanzialmente questo. Però il privato ci deve mettere la sua parte, che non vuol dire necessariamente spendere soldi, fare grossi investimenti, si può partire anche dal piccolo, si può partire dalla condivisione di un percorso, si può partire da una bike room, per dire, si può partire anche da piccole cose, purché un tassello ciascuno glielo metta, perché altrimenti la fatica di un'amministrazione comunale è monumentale e rischia di non portare i risultati sperati. Se non ci sono altre domande, procederei quindi alla votazione del punto 4. Chi vota a favore? Chi vota contro? Astenuti?

Risultato della votazione. Consiglieri presenti n.10, votanti n.9, astenuti n.1 (Orlati); voti a favore n. 9, nessun voto contrario.

Per l'immediata eseguibilità: chi vota a favore? Chi vota contro? Astenuti?

Risultato della votazione. Consiglieri presenti n.10, votanti n.9, astenuti n.1 (Orlati); voti a favore n. 9, nessun voto contrario.

Pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che

dall'anno 2014, quest'Amministrazione, unitamente agli altri soci pubblici (Regione Emilia Romagna e Provincia di Forlì-Cesena) ha avviato il percorso di dismissione delle quote dalla società "Terme di Castrocaro S.p.a";

parallelamente alla dismissione delle quote, la società "Terme di Castrocaro S.p.a" ha avviato un processo di riorganizzazione e rigenerazione di tutto il complesso Termale attraverso interventi di riqualificazione delle strutture e degli immobili, nell'ambito di tale processo, è stato già effettuato un importante intervento di restauro del "Padiglione delle Feste", la demolizione del muro prospiciente Via Conti, interventi di miglioramento funzionale del padiglione "C", realizzazione nuova cabina ENEL, interventi di restauro del grand hotel e di manutenzione, miglioramento e riorganizzazione del "Parco delle Terme";

nella prospettiva di elevare ulteriormente il livello prestazionale e qualitativo dell'offerta termale, nonché quello di migliorare i servizi presenti nel nostro Comune, la società "Terme di Castrocaro spa" ha quale obiettivo quello di realizzare un nuovo complesso di piscine in sostituzione di quella esistente, oramai dismessa da alcuni anni, a tal fine in data 8 aprile 2019 prot. 3512 la suddetta società ha presentato istanza di Permesso di Costruire Convenzionato, successivamente integrata in data 31 luglio 2019 prott. 7814, 7815, in data 11 ottobre 2019 prot. 10037, in data 24 ottobre 2019 prot. 10464; relativo alla realizzazione dei lavori in oggetto descritti;

al fine di valutare tutti gli interessi pubblici coinvolti, con nota prot.8152 del 9 Agosto 2019 è stata indetta la conferenza dei servizi decisoria ai sensi dell'art.14 c.2 legge 241/90, effettuata in forma

semplificata modalità asincrona ex art.14bis legge 241/90, invitando a parteciparvi le Amministrazioni ed Enti coinvolti titolati ad esprimere pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso sul procedimento in argomento;

con determinazione dirigenziale n. 22 del 28/10/2019 è stata approvata la conclusione della conferenza dei servizi con esito positivo, allegato A) al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

l'area di intervento, di proprietà di "Terme di Castrocaro spa", è interna al "Complesso Termale", distinto catastalmente al foglio 22 partt 3, 415, 341, 299, 281, 369 e al foglio 23 partt. 45, 47, 51, 262, 263, 264, 266, 269;

la destinazione urbanistica dell'area di intervento risulta essere: "Polo Plurifunzionale Stazionario" nel vigente PTCP approvato con delibera di CP n.68886/146 del 14 settembre 2006, "Poli Funzionali -Terme di Castrocaro-" nel vigente Piano Strutturale Comunale PSC, approvato con delibera di CP n.68886/146 del 14 settembre 2006 e "TE2A Polo complesso termale -area di intervento 12-" nel vigente Regolamento Urbanistico Edilizio RUE, approvato con delibera di CC n.43 del 8 giugno 2017;

DATO ATTO del parere urbanistico, reso nell'ambito della conferenza dei servizi di cui sopra, dato dal Responsabile di Area Ing. Fabrizio Di Lorenzo, nel quale si esprime la conformità dell'intervento edilizio all'art. 3.1.9 c.6 delle vigenti norme di RUE e la sua attuazione mediante "permesso di costruire convenzionato" di cui all'art. 28-bis del DPR 380/2001;

RICHIAMATO il comma 2 dell'articolo 28-bis del D.P.R. n.380/2001, laddove si affida alla convenzione, da approvarsi con delibera del Consiglio Comunale, il compito di specificare gli obblighi in capo al soggetto attuatore al fine di conseguire il rilascio del permesso di costruire: obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico, rappresentato dalla rispondenza dell'intervento proposto agli obiettivi strategici di gestione del territorio espressi negli strumenti di pianificazione ai quali l'intervento edilizio da attuazione, anche con riferimento al sistema delle dotazioni pubbliche;

CONSIDERATO che il citato art. 28-bis è direttamente efficace ed applicabile nel nostro territorio, si ritiene di procedere con l'approvazione dell'allegato schema di Convenzione Allegato B) al presente atto, avente ad oggetto le modalità esecutive ed i rispettivi obblighi delle parti, in merito all'intervento di ristrutturazione urbanistica con ampliamento, in virtù della capacità edificatoria riconosciuta dal vigente RUE all'area di TE2A, di cui al permesso di costruire convenzionato prot. 3512 del 8 aprile 2019 e successive integrazioni, così come descritto e rappresentato negli elaborati tecnici, che firmati e timbrati dal Segretario Comunale, resteranno depositati agli atti della pratica presso l'Area Urbanistica Edilizia ed Ambiente;

VISTA La convenzione Allegato B) ed il progetto redatto dagli Architetti Francesco Verna e Andrea Pezzi, costituito dai seguenti elaborati tecnici:

- | | |
|--------|--|
| ARC.01 | Stato attuale – PLANIMETRIA, PROFILI TERRITORIALI |
| ARC.02 | Stato modificato – PLANIMETRIA, PROFILI TERRITORIALI |
| ARC.03 | Stato modificato – PIANO INTERRATO |
| ARC.04 | Stato modificato – PIANO TERRA |
| ARC.05 | Stato modificato – PIANO COPERTURE |
| ARC.06 | Stato modificato – PROSPETTI E SEZIONI ARCHITETTONICHE |

ARC.06a	Stato modificato – DETTAGLIO COSTRUTTIVO
ARC.06b	Stato modificato – DETTAGLIO FINITURE
ARC.07	Stato comparato – PLANIMETRIA, COMPAGINE VEGETAZIONALE
ARC.07a	Stato comparato – PIANI INTERRATO / TERRA
ARC.08	Stato modificato – SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE /
ex art.82 Dpr 380-01	
ARC.09	Stato modificato – RIEPILOGO DOTAZIONI AUSL
ARC.10	Stato modificato – RIEPILOGO E RELAZIONE IMPIANTO FOGNARIO /
SCARICHI	
ARC.11	Stato modificato – DOTAZIONI URBANISTICHE
ARC.A01	Estratto mappe catastali
ARC.A02	Relazione Fotografica
ARC.A03	Relazione Tecnica
ARC.A04	Relazione Tecnica ex art.82 Dpr 380-01 / Superamento barriere
architettoniche	
ARC.A05	Relazione di impatto acustico ex.LR 15/01

RICHIAMATI gli obblighi attuativi della norma ordinaria del vigente RUE di cui all'art. 5.1.1 "NTA disposizioni particolareggiate" in ordine all'attuazione degli interventi: dotazioni territoriali e contributo di costruzione e all'art. 2.3.1 "NTA Parte prima disposizioni generali e regolamentari in ordine ai requisiti e monetizzazioni dei parcheggi pubblici;

DATO ATTO che l'intervento proposto, in luogo alla cessione delle aree, prevede la monetizzazione delle aree a Parcheggio pubblico e quelle a Verde Pubblico;

SI CONCEDE la monetizzazione delle dotazioni territoriali per le seguenti motivazioni:

- con riferimento al dimensionamento delle dotazioni effettuato nell'ambito del primo POC risulta che la superficie a parcheggio pubblico e quella a verde pubblico sono in eccesso rispetto a quelle previste per legge;
- presenza di spazi a parcheggio pubblico e verde pubblico nelle immediate vicinanze dell'area di intervento;
- l'area di intervento non consente una distribuzione funzionale ed accessibile in sicurezza per la realizzazione di un parcheggio pubblico;
- il progetto prevede un adeguato numero di parcheggi pertinenziali da realizzare all'interno del parco senza comprometterne i tratti ambientali/paesaggistici e senza effettuare importanti abbattimenti di alberature;
- l'attività verrà svolta prevalentemente negli orari diurni, pertanto non verranno sottratti parcheggi alla popolazione residente;
- in ragione della localizzazione e delle oggettive difficoltà a reperirli;

SI RITIENE altresì, stante le motivazioni sopra espresse, che la monetizzazione possa rappresentare una modalità adeguata al raggiungimento dell'interesse per la pubblica amministrazione ad acquisire risorse da destinare alla gestione e manutenzione delle dotazioni per i parcheggi pubblici e per il verde pubblico, già ampiamente disponibili nel nostro territorio.

RITENUTO per quanto fin qui esposto, ampiamente soddisfatto l'interesse pubblico di cui all'art.28.bis comma 2 del D.P.R. n.380/2001;

PRESO ATTO della determina dirigenziale n. 22 del 28/10/2019 con la quale è stata approvata la conclusione della conferenza dei servizi con esito positivo, allegato A) al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

PRESO ATTO dello schema di Convenzione Urbanistica allegato al presente atto del quale costituisce parte integrante e sostanziale, allegato B) e del progetto a firma dagli Architetti Francesco Verna e Andrea Pezzi

PRESO ATTO dei contenuti tecnici dimensionali e funzionali descritti e rappresentati negli elaborati tecnici che, timbrati e firmati dal Segretario Comunale, resteranno depositati agli atti della pratica presso l'Area Urbanistica Edilizia ed Ambiente;

Acquisito il parere favorevole, espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 dal Responsabile dell'Area Urbanistica, Edilizia e Ambiente Ing. Fabrizio Di Lorenzo per la regolarità tecnica;

EVIDENZIATA l'opportunità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile – ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. 267 del 18/08/2000 – al fine di consentire gli adempimenti conseguenti ed avviare tempestivamente i lavori per la realizzazione delle opere e garantire il loro utilizzo nel più breve tempo possibile;

Visto l'esito della votazione sopra riportato, espresso in forma palese nei modi e nelle forme di legge;

DELIBERA

DI PRENDERE ATTO della determinazione dirigenziale n. 22 del 28/10/2019 con la quale è stata approvata la conclusione della conferenza dei servizi con esito positivo, allegato A) al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

DI APPROVARE, per le motivazioni espresse in premessa qui integralmente richiamate, l'allegato B) Schema di Convenzione, avente ad oggetto le modalità esecutive ed i rispettivi obblighi solidali delle parti, in merito agli interventi di cui al Permesso di Costruire prot3512 del 8 aprile 2019 , con il quale si prevede la ristrutturazione urbanistica con ampliamento, e la realizzazione di un nuovo edificio, così come descritto nelle premesse e meglio rappresentato negli elaborati tecnici che, timbrati e firmati dal Segretario Comunale, resteranno depositati agli atti della pratica presso l'Area Urbanistica Edilizia ed Ambiente, di seguito elencati:

ARC.01 Stato attuale – PLANIMETRIA, PROFILI TERRITORIALI

ARC.02 Stato modificato – PLANIMETRIA, PROFILI TERRITORIALI

ARC.03 Stato modificato – PIANO INTERRATO

ARC.04 Stato modificato – PIANO TERRA

ARC.05 Stato modificato – PIANO COPERTURE

ARC.06 Stato modificato – PROSPETTI E SEZIONI ARCHITETTONICHE

ARC.06a Stato modificato – DETTAGLIO COSTRUTTIVO

ARC.06b Stato modificato – DETTAGLIO FINITURE

ARC.07 Stato comparato – PLANIMETRIA, COMPAGINE VEGETAZIONALE

ARC.07a Stato comparato – PIANI INTERRATO / TERRA

ARC.08 Stato modificato – SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE /
ex art.82 Dpr 380-01

ARC.09	Stato modificato – RIEPILOGO DOTAZIONI AUSL
ARC.10	Stato modificato – RIEPILOGO E RELAZIONE IMPIANTO FOGNARIO /
SCARICHI	
ARC.11	Stato modificato – DOTAZIONI URBANISTICHE
ARC.A01	Estratto mappe catastali
ARC.A02	Relazione Fotografica
ARC.A03	Relazione Tecnica
ARC.A04	Relazione Tecnica ex art.82 Dpr 380-01 / Superamento barriere
architettoniche	
ARC.A05	Relazione di impatto acustico ex.LR 15/01

DI DARE ATTO che il suddetto Permesso di Costruire Convenzionato sarà rilasciato a seguito di sottoscrizione della Convenzione Urbanistica;

DI CONCEDERE, così come motivato in premessa e come descritto nell'allegato schema di convenzione, la monetizzazione delle dotazioni territoriali in luogo alla loro cessione ;

DI NOMINARE per la stipula della suddetta convenzione il responsabile dell'Area Urbanistica Edilizia ed Ambiente Dott. in Ing. Fabrizio Di Lorenzo; in caso di assenza o impedimento potrà intervenire il Sindaco o altro responsabile delegato;

DI DARE ATTO che la scelta del notaio e le relative spese notarili per la stipula della convenzione sono tutte a carico del soggetto richiedente;

DI STABILIRE il termine di trenta giorni dall'approvazione della presente deliberazione, entro il quale dovrà essere stipula la convenzione di cui all'allegato B);

DI DARE ATTO atto che il responsabile del procedimento è l'Ing Fabrizio Di Lorenzo, Responsabile dell'Area Urbanistica, Edilizia ed Ambiente, il quale dichiara di non essere a conoscenza di trovarsi in una situazione di conflitto di interessi neanche potenziale e di essere a conoscenza delle sanzioni penali in cui incorre nel caso di dichiarazione mendace

DELIBERA

Inoltre, con separata votazione espressa in forma unanime e palese, dichiara il presente provvedimento immediatamente eseguibile, stante l'urgenza di provvedere in merito, per le motivazioni in premessa espresse, ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Il presente verbale, da sottoporsi all'approvazione del Consiglio in una successiva seduta, viene così sottoscritto.

**Il Presidente
MARIANNA TONELLATO**

**Il Segretario Comunale
DOTT.SSA SILVIA SANTATO**

Num. dell'Albo Pretorio.

Copia della deliberazione viene pubblicata all'Albo Informatico del Comune per quindici giorni consecutivi da oggi.

Lì _____

**L'Istruttore di Segreteria
Federica Bonavita**

Certificato di pubblicazione ed esecutività della delibera consiliare n. 82 del 04/11/2019

Visti gli artt.124 e ss. del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti Locali approvato con il D. Lgs. 18.08.2000 n.267 e gli atti d'ufficio, si certifica che detta deliberazione:

θ è stata pubblicata all'Albo Informatico del Comune per il sopraindicato periodo;

La deliberazione è divenuta esecutiva a termini di legge perché:

θ dichiarata immediatamente eseguibile per l'urgenza;

θ decorsi 10 giorni dall'inizio della pubblicazione.

Dalla Residenza Municipale, lì _____

**L'Istruttore di Segreteria
Federica Bonavita**