

STUDIO NOTARILE
Dott. ANNAMARIA CONTE
Dott. PIERO PIRACCINI
Dott. GIAN PAOLO TOSCANO RIVALTA
Via IX Febbraio, 12
48100 RAVENNA

Repertorio N.57934

Raccolta N.11849

CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE
DI UN' AREA UBICATA NEL PEEP LAMA SUD PER LA COSTRUZIONE
DELLA SEDE CENTRO ANZIANI - ASSOCIAZIONE AMARE RAVENNA.

Repubblica Italiana

L' anno millenovecentonovantaquattro, il giorno dieci del
mese di novembre.

In Ravenna nella Casa Comunale in piazza del Popolo n.1.
Davanti a me dr.Gian Paolo Toscano Rivalta notaio in Ravenna
iscritto nel Ruolo di questo Distretto Notarile, sono pre-
senti i signori

Gloria Dradi nata a il , dirigente,
domiciliata per la carica a Ravenna piazza del Popolo 1, che
dichiara di intervenire ed agire in questo atto non in
proprio ma in nome e per conto del COMUNE DI RAVENNA con se-
de a Ravenna piazza del Popolo 1 (codice fiscale 00354730-
392) ai sensi della legge 8.6.90 n.142 e degli artt.19, 30 e
33 dello Statuto del Comune di Ravenna approvato dal Consi-
glio Comunale l' 11 giugno 1991 con deliberazione
n.343/23244, modificato con delibera n.488/29767 del 25
luglio 1991 controllato dal CO.RE.CO nella seduta del 20
agosto 1991 atti n.ri 3935 e 5118 pubblicato sul Bollettino
Ufficiale della Regione Emilia Romagna - parte 2 n.61 del 13
settembre 1991 nella sua qualita' di Dirigente - Capo servi-
zio Casa e Servizio di tale Comune, come da comunicazione
del Sindaco del Comune di Ravenna in data 12 novembre 1991
che e' stata allegata al mio atto 31 gennaio 1992 Rep.
41004/10876 trascritto con nota 8 febbraio 1992 art.2286
per dare esecuzione alla deliberazione del Consiglio Comu-
nale in data 29 marzo 1988 prot.gen.n.18544 prot.verb.n.
417 - oggetto 8 (315) - debitamente affissa all' Albo Comu-
nale e dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'
art.3 della Legge 9.6.47 n.530 controllata senza rilievi del
CO.RE.CO. sezione di Ravenna nella seduta del 31 maggio 1988
n.8154, che in copia si allega sotto "A", integrata con suc-
cessiva delibera della Giunta Municipale in data 13 luglio
1993 PG.n.31644 Prot.verb.n.1944 oggetto 7 (o.d.g. n.14)
debitamente affissa all' Albo Comunale e divenuta esecutiva
ai sensi e per gli effetti dell' art.47 legge 8.6.90 n.142
in data 2 agosto 1993, che in copia si allega sotto "B";

DANIELE PERINI nato a il (codice
fiscale) residente a Ravenna e domici-
liato per la carica in Ravenna via IX Febbraio 3, operatore
sociale, il quale interviene in quest' atto non in proprio
ma nella sua qualita' dei Presidente del Consiglio di Ammi-
nistrazione e legale rappresentante della associazione di
volontariato "AMARE RAVENNA - ASSOCIAZIONE PER LA CONO-
SCENZA DELLA TERZA ETA'" con sede in Ravenna via IX Febbraio
3 (codice fiscale 00948960398) e quindi in nome e per conto

VENDITORE

REGISTRATO
A RAVENNA
ATTI PUBBLICI
Il 25.11.1994
N. 2816
Tassa L. 153000
di cui L. /
per I.N.V.I.M.
di cui L. /
per Trascrizione
IL DIRETTORE
IL CASSIERE



DOTT. ANNAMARIA CONTE - DOTT. PIERO PIRACCINI - DOTT. GIAN PAOLO TOSCANO RIVALTA
48100 Ravenna - Via IX Febbraio, 12 - Tel. 388889 □ 48015 Cervia - Piazza A. Costa, 15 - Tel. 973433

della stessa debitamente autorizzato a quanto appresso da delibera di consiglio in data 27 settembre 1994 che in copia si allega sotto "C".

Detti comparenti della cui identita' personale qualifica e poteri di firma io Notaio sono certo, rinunciano innanzitutto d' accordo tra loro e col mio consenso, alla assistenza dei testimoni e quindi mi richiedono di ricevere il presente atto mediante il quale

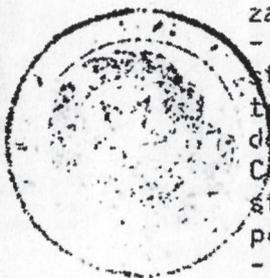
premesse

- che il Comune di Ravenna, con delibera del Consiglio Comunale PG.n.25735/1501 del 19 luglio 1978 ha adottato il progetto di aggiornamento al Piano per l' acquisizione di aree da destinarsi all' edilizia economica e popolare, approvato con deliberazione n.10 dell' Ufficio di Presidenza del Comprensorio di Ravenna-Cervia-Russi del 31 marzo 1980,
- che inserito in tale progetto di aggiornamento vi e' il PEEP Lama Sud in cui e' stata prevista un' area per la realizzazione di un fabbricato da adibire a sede sociale;
- che l' Associazione "AMARE RAVENNA", con sede in via IX Febbraio n.3 Ravenna, in data 12 novembre 1987 ha fatto richiesta per ottenere in concessione un' area per la realizzazione, in forma convenzionata, della sede centro Anziani,
- che il 7° comma dell' art.35 della Legge 22.10.71 n.865, stabilisce che la concessione del diritto di superficie su terreno appartenente al patrimonio comunale indisponibile delle aree PEEP, oltre ad essere deliberata dal Consiglio Comunale, deve essere accompagnata da una convenzione, da stipularsi per atto pubblico, da trascriversi presso il competente Ufficio dei Registri Immobiliari;
- che il Consiglio Comunale con proprio atto del 29 marzo 1988 PG.n.18544 Prot.verb.n.417 controllato senza rilievi dal competente Organo Regionale nella seduta del 31 maggio 1988 prot.n.8154, ha deliberato la concessione del diritto di superficie a favore della Associazione "Amare Ravenna" dell' area proposta in assegnazione dalla Commissione Consiliare competente;

cio' premesso

Le parti convengono quanto segue:

- = Art.1) - Conferma delle premesse che formano parte integrante della presente convenzione.
- = Art.2) - Il COMUNE DI RAVENNA concede il diritto di superficie su aree del PEEP LAMA SUD in Comune di Ravenna alla associazione "AMARE RAVENNA - ASSOCIAZIONE PER LA CONSCENZA DELLA TERZA ETA'" con sede in Ravenna, che accetta a mezzo del suo legale rappresentante sig.Daniele Perini, e quindi il diritto di costruire e mantenere sul terreno sottoindicato, che restera' a far parte del patrimonio indisponibile dello stesso Comune di Ravenna, gli impianti necessari per la realizzazione del Centro ricreativo per Anziani.



= Art.3) - Il Comune di Ravenna e' proprietario delle aree, oggetto della presente convenzione, comprese nel Piano di zona sopra citato, a seguito di espropriazione, come la pronuncia di esproprio con deliberazione consiliare n.10482/423 del 15 marzo 1983 esecutiva a termini di legge, registrata a Ravenna il 6 aprile 1983 al n.5851 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ravenna con nota 22 aprile 1983 mod.60 n.4645 art.3189.

= Art.4) - Il Comune di Ravenna garantisce che il terreno oggetto della convenzione e' di sua piena ed esclusiva proprieta' ed e' libero da pesi, vincoli, ipoteche e di quant' altro ne possa limitare il possesso ed il godimento del diritto di superficie.

Il terreno, su cui viene concesso il diritto di superficie, presenta le seguenti individuazioni:

terreno in comune di Ravenna zona PEEP Lama sud, via Falconieri distinto al Castasto Rustico del Comune di Ravenna sezione Ravenna Foglio 126 mappale 166 della superficie catastale, pari a quella rilevata, di mq.1228; confini: via Falconieri, Comune di Ravenna per due lati, salvie cc.

= Art.5) - I diritti di superficie concessi ai sensi dell' art.35 della Legge n.865/'71 su aree ubicate all' interno del P.E.E.P. e gli immobili su di esse realizzati che diverranno oggetto di proprieta' superficaria, potranno essere ipotecati solo a garanzia di mutui contratti per ottenere finanziamenti necessari a provvedere alla costruzione dell' immobile stesso.

= Art.6) - La presente costituzione di diritto di superficie e' stipulata per la durata di anni 22 (ventidue) a decorrere dalla data della presente stipula. Scaduto il termine finale della concessione, il diritto di concessione si estingue ed il Comune di Ravenna diviene automaticamente proprietario di tutte le strutture, impianti ed opere realizzate, ottenendo altresì la piena disponibilita' dell' area.

Nel corso degli ultimi 5 (cinque) anni di validita' del diritto di superficie il Comune di Ravenna ha la facolta' di richiedere ed ottenere la realizzazione di quelle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che ritenesse necessarie per la buona conservazione del manufatto.

= Art.7) - Scaduta la presente concessione e' facolta' dell' Amministrazione Comunale o di gestire direttamente l' intero impianto o di appaltare la concessione in diritto di superficie delle attrezzature e la gestione dell' intero impianto o di sue parti.

L' esperimento della gara di appalto avverra' previa predisposizione di apposito contratto contenente le apposite clausole a quel tempo opportune e necessarie.

La concessionaria sara' comunque invitata alla gara di ap-

211



palto, salva esplicita richiesta da parte della medesima a non essere invitata.

Esperita la gara di appalto la Societa' concessionaria, qualora abbia fatto, a parita' di condizione con altri concorrenti, l' offerta piu' vantaggiosa per il Comune di Ravenna, avra' diritto di prelazione.

= Art.8) - Il corrispettivo della presente concessione e' convenuto dalle parti in L.5.000 (cinquemila) al mq. pari ad un costo complessivo di L.6.140.000 (seimilionicentoquarantamila) da pagarsi

- quanto al 30% prima del ritiro della concessione edilizia;
- quanto al 60% entro dodici mesi dalla stipula;
- quanto al residuo 10% entro tre anni dalla stipula.

In caso di mancato pagamento di una rata, l' Amministrazione Comunale potra' concedere, qualora ricorrano motivi di comprovata gravita', una o piu' proroghe non superiori a complessivi mesi 12 (dodici).

In tal caso il concessionario sara' tenuto a pagare una penale pari all' interesse del 15% (quindici per cento) calcolato sull' ammontare dell' importo della rata stessa, al momento dell' inadempienza.

Si da' atto che il Concessionario ha gia' pagato al Comune la somma di L.2.947.200 (duemilioninovecentoquarantasette-miladuecento) pari al 30% del prezzo di cui sopra oltre all' IVA al 19% sull' intero prezzo, come da ricevuta della Tesoreria Comunale n.1732/'88.

= Art.9) - Il Concessionario e' entrato in possesso dell' area dal 29 marzo 1988.

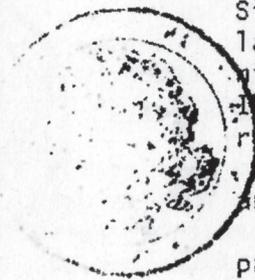
= Art.10) - La Concessionaria si impegna a redigere a propria cura e spese il progetto esecutivo di tutte le opere menzionate sentiti i competenti uffici tecnici comunali, in conformita' alle prescrizioni di P.R.G..

Il progetto dovra' essere redatto nel rispetto delle disposizioni di legge in materia di tutela ambientale, di sicurezza e nel rispetto delle normative specifiche emanate dagli enti preposti al controllo ed omologazione degli impianti sportivi, nonche' delle prescrizioni del Regolamento Edilizio, dell' Ufficio Tecnico Comunale e delle Aziende Municipalizzate, nonche' di tutte le normative vigenti in materia di agibilita' e fruibilita' delle strutture realizzate.

= Art.11) - Sono fatte salve le disposizioni previste dalla legge n.47/1985 e sue successive modificazioni.

= Art.12) - L' intero complesso dovra' essere integralmente realizzato entro anni due dalla data di sottoscrizione del presente atto e i lavori dovranno essere iniziati entro mesi 9 (nove) dalla data della presente stipula.

= Art.13) - Il Concessionario, che assume veste e natura di imprenditore-conduttore delle attivita' previste dal presente



atto, si riserva la facoltà di concedere a terzi la conduzione e gestione di parte delle suddette attività sia a titolo gratuito che oneroso (affitto, comodato, precario), sia a tempo determinato che indeterminato, nei limiti della durata temporale della presente concessione; e ciò solo dopo l'integrale realizzazione di tutte le opere e la loro relativa agibilità.

Il Concessionario ha facoltà di utilizzare secondo destinazione gli impianti previsti dalla presente convenzione man mano che essi saranno ultimati e collaudati nel rispetto delle vigenti formalità di legge e regolamenti; si assume il pieno e completo rischio ed esonera e manleva il Comune di Ravenna da ogni responsabilità civile, penale ed amministrativa che possa derivare dalle attività tutte considerate, così come dalla realizzazione e dall'uso delle opere e dalla loro gestione.

= Art.14) - Le attrezzature che saranno costruite sul terreno come sopra descritto, saranno esclusivamente di proprietà del Concessionario, sino al termine di scadenza della concessione. La disponibilità di tali immobili non potrà essere trasferita, se non previo espresso consenso del Comune agli effetti della verifica delle procedure di cui alle leggi antimafia e della conoscenza del subentrante.

= Art.15) - Il concessionario riconosce esplicitamente fin da ora, con rinuncia a qualsiasi eccezione riserva od azione, che gli impianti, i manufatti e le loro pertinenze e quanto altro previsto negli impegni assunti con il presente atto e nei progetti che presenterà, nulla escluso od eccettuato, passeranno, per il principio di accessione, di piena ed esclusiva proprietà del Comune di Ravenna corporalmente alla scadenza del diritto di superficie di cui al presente atto. Tali impianti e le attrezzature diventeranno di piena ed esclusiva proprietà comunale, liberi da ipoteche, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi, censi, livelli, oneri reali in genere ed in piena efficienza, agibilità, fruibilità. Nessun corrispettivo, indennizzo o risarcimento, nemmeno in forza di arricchimento indebito, potrà essere chiesto dalla Concessionaria. Il Concessionario s'impegna quindi alla materiale consegna degli impianti fissi - strutture fisse ed arredi fissi - perfettamente funzionanti con ogni loro accessorio senza che nemmeno per questi debba essere corrisposto alcun compenso.

= Art.16) - Scaduto il presente contratto il Concessionario non potrà pretendere dal Comune o da eventuali acquirenti o concessionari, nessuna somma, nemmeno a titolo di avviamento degli impianti ed attrezzature e col presente atto, espressamente rinuncia ad ogni eventuale somma quantificabile.

= Art.17) - Il Concessionario dovrà contrarre una polizza di assicurazione per responsabilità civile verso terzi, e-



sonerando il Comune da qualsiasi responsabilita' al riguardo. Inoltre il Concessionario dovra' assicurare gli impianti oggetto del presente contratto, contro qualsiasi danno. Le polizze assicurative dovranno essere vincolate a favore dell' amministrazione per il periodo di durata della convenzione; tale circostanza non libera il Concessionario dalla responsabilita' sulla regolarita' dei pagamenti alla Compagnia Assicuratrice. Nel caso di totale distruzione delle opere erette, l' indennizzo pagato dalla Compagnia Assicuratrice dovra' essere utilizzato per la ricostruzione degli impianti, salva la facolta' del Comune di utilizzare diversamente la somma di intesa con la controparte. Nel caso di semplice danneggiamento, l' indennizzo andra' al Concessionario, il quale restera' obbligato a riparare i danni ripristinando l' efficienza dell' impianto.

= Art.18) - Il Comune di Ravenna si riserva il diritto di pronunciare la decadenza della concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie, senza che il Concessionario possa vantare alcuna pretesa al risarcimento o indennizzo di sorta compreso il valore di avviamento nei seguenti casi:

- a) - inadempimento grave, ingiustificato, reiterato, o permanente degli obblighi derivanti dalla concessione nonche' il trasferimento o la cessione del rapporto o dell' uso del bene senza l' autorizzazione del Comune di Ravenna, ovvero dell' esercizio irregolare, negligente o abusivo dell' attivita' connessa al rapporto di concessione;
- b) - mancato esercizio, protratto ingiustificamente, delle facolta' dei diritti all' edificazione derivanti dal provvedimento di concessione con particolare riferimento alle seguenti ipotesi:
 - b/1) - per mancato inizio lavori di costruzione degli edifici entro il termine stabilito dalle concessioni edilizie sempre che la violazione dell' obbligo sia imputabile all' inerzia del Concessionario;
 - b/2) - per mancata ultimazione dei lavori entro i termini stabiliti sempre che la violazione dell' obbligo sia imputabile all' inerzia del Concessionario;
- c) - inosservanza del divieto di accendere ipoteche sui diritti di superficie e sugli immobili oggetto di proprieta' superficaria se non a garanzia di mutui per finanziamenti necessari a provvedere alla costruzione degli immobili stessi.

La pronuncia di decadenza della concessione deve essere preceduta dalla preventiva contestazione dei fatti addebitati, ovvero dalla diffida ad adempiere, laddove ancora possibile, con contemporanea prefissione di un congruo termine entro il quale puo' presentare le proprie deduzioni alle inosservanze contestate, ovvero procedere agli adempimenti.

In caso di decadenza totale il Comune di Ravenna tratterrà a titolo di penale il 50% (cinquanta per cento) del corrispettivo della concessione.

Nell' ipotesi che questo 50% non fosse stato già corrisposto per intero, permane l' obbligo di versare la quota residua.

Sempre in caso di decadenza, nell' ipotesi in cui l' area della quale è stato concesso il diritto di superficie risultasse totalmente o parzialmente edificata, il Comune sarà tenuto a versare un importo in corrispettivo dei locali realizzati, stimato con perizia da redigersi in contraddittorio entro quarantacinque giorni dalla pronuncia della decadenza, importo decurtato a titolo di ulteriore penalità del 10% (dieci per cento).

Le spese di valutazione dell' indennizzo da corrispondere nonché tutti gli oneri inerenti e conseguenti la pronuncia di decadenza della concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie saranno ad esclusivo carico dei soggetti inadempienti.

Qualora per effetto della pronuncia della decadenza della concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie insorgesse per il Comune, ai sensi dell' art.37 della Legge n.865/71, l' obbligo di subentrare nei rapporti obbligatori derivanti dai mutui contratti il corrispettivo come sopra determinato verrà ulteriormente ridotto di una somma pari alla quota del mutuo non ancora estinta salvo i maggiori danni.

Ulteriori detrazioni saranno applicate qualora l' immobile sia gravato da oneri di natura reale.

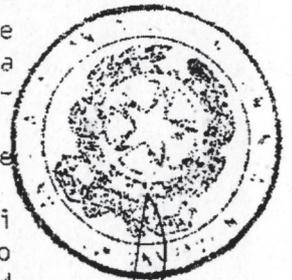
= Art.19) - Le eventuali controversie in materia di diritti e di obblighi derivanti dalla presente convenzione, saranno rimesse ad arbitrato rituale con l' obbligo di accettare ed eseguire il lodo arbitrale emesso dal collegio arbitrale composto da un arbitro nominato dal presidente del Tribunale di Ravenna ed altri due membri, dei quali uno nominato dal Comune di Ravenna e l' altro nominato dall' Ente concessionario.

= Art.20) - Il Comune di Ravenna rinunzia all' ipoteca legale, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari di Ravenna da ogni responsabilità al riguardo e dispensandolo da ogni ingerenza in ordine al reimpiego del ricavato della presente concessione.

= Art.21) - Le spese e le competenze inerenti al presente atto e conseguenti sono a carico della Associazione "Amare Ravenna".

= Art.22) - La validità del presente atto è subordinata al visto di esecutività degli Organi di Controllo.

= Art.23) - La presente convenzione dovrà essere registrata e trascritta a cura e spese della Associazione "Amare Ra-



Handwritten signature or initials.

venna".

Da ultimo la sig. Gloria Dradi per conto del Comune di Ravenna dichiara che la presente vendita e' soggetta ad IVA e mi consegna la dichiarazione di cui al DPR n.643/'72 sottoscrivendola nel nome; la stessa sig. Dradi dichiara che il terreno di cui viene ceduto il diritto di superficie attualmente, secondo le vigenti norme del P.R.G. del Comune di Ravenna, ha le destinazioni indicate nel Certificato rilasciato, ai sensi e per gli effetti dell' art.18 legge n.47/'85, da tale Comune in data 7 novembre 1994 che mi consegna dispensandomi dal darne lettura e dichiarandomi che successivamente alla data di rilascio non sono intervenute modifiche nelle norme del P.R.G. per la zona; tale certificato viene da me Notaio allegato al presente atto sotto la lettera "D".

A sua volta il sig. Perini chiede che, ai sensi dell' art. 2659 - I comma C.C., il presente atto venga trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ravenna a favore "AMARE RAVENNA - ASSOCIAZIONE PER LA CONOSCENZA DELLA TERZA ETA'" con sede in Ravenna codice fiscale 00948960398 - legale rappresentante Daniele Perini nato a _____ il _____ residente a Ravenna codice fiscale _____

Per espressa dispensa delle Parti io Notaio ho ommesso la lettura degli allegati.

Richiesto io notaio ho ricevuto quest' atto scritto a macchina da persona di mia fiducia e da me completato e ne ho dato lettura ai componenti che lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio. Consta di quattro fogli di carta bollata di cui occupa pagine intere quindici e quanto di questa sin qui.

Fto Gloria Dradi

Fto Daniele Perini

Fto Gian Paolo Toscano Rivalta Notaio