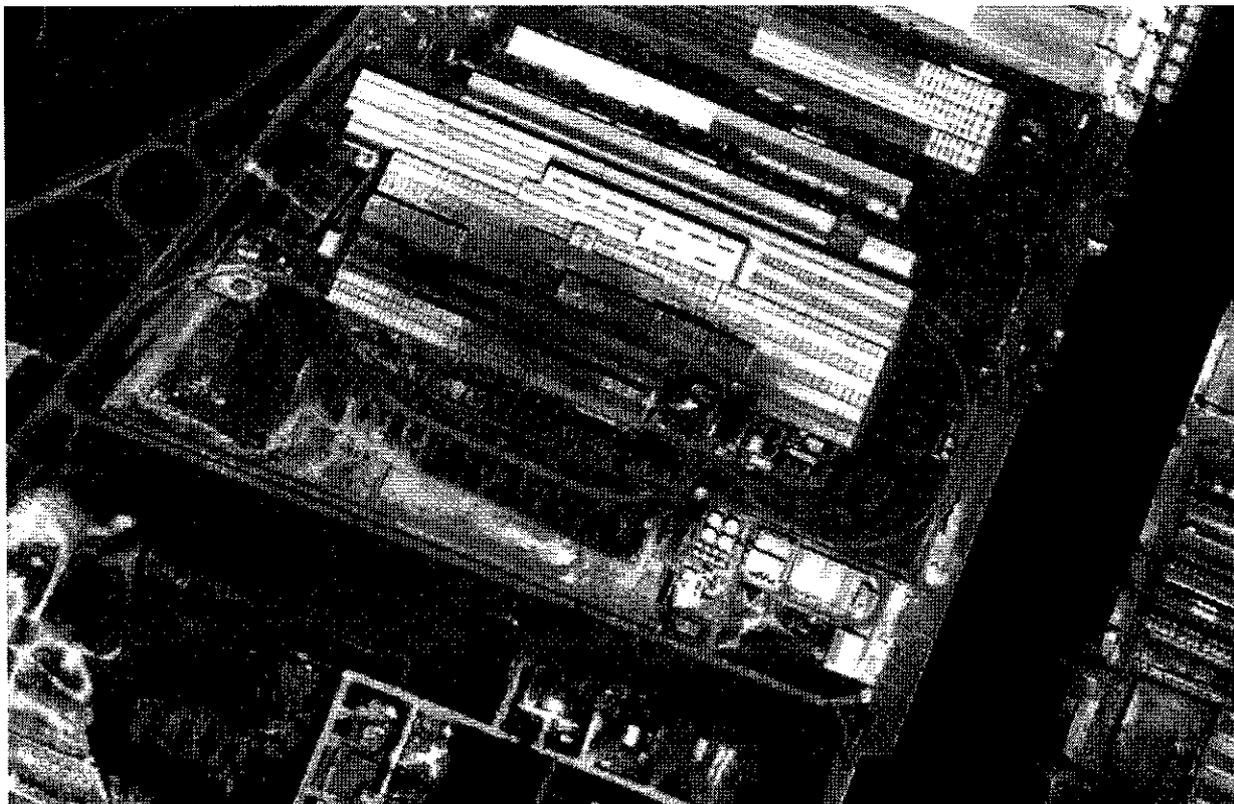




COMUNE DI RAVENNA
Area Infrastrutture Civili
Servizio Patrimonio

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

**DETERMINAZIONE VALORE A BASE D'ASTA PER LA VENDITA DI
TERRENI DI PROPRIETA' COMUNALE SITI A RAVENNA IN FREGIO AL
LATO SINISTRO CANALE CANDIANO
CESPITE 2- CESPITE 3**



Il Capo Servizio
Ing. A. Ferri

Ravenna, lì 31/01/2013

Indice

- 1. Premessa**
- 2. Identificazione dell'area oggetto di alienazione**
- 3. Descrizione sommaria e stato dei luoghi**
- 4. Stato di possesso**
- 5. Identificazione urbanistica**
- 6. Criteri e metodi di stima**
- 7. Determinazione del valore**
- 8. Conclusioni**

SERVIZIO PATRIMONIO
IL CAPO SERVIZIO
M. Anna Ferri

Allegati

- estratto di mappa catastale
- visure catastali
- contratto di affitto Rep. N. 3317 in data 12/12/2007
- contratto di affitto Rep. N. 3313 in data 10/12/2007
- contratto di affitto Rep. N. 824 in data 31/1/2012

SERVIZIO PATRIMONIO
IL CAPO SERVIZIO
Ing. Anna Ferri

1. Premessa

La presente relazione tecnica è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dell'area di proprietà comunale sita a Ravenna in fregio al lato sinistro Canale Candiano, che verrà identificata in due lotti denominati Cespite 2 e Cespite 3, allo scopo di procedere alla sua alienazione e valorizzazione immobiliare. Al fine di reperire risorse finanziarie straordinarie per il sostegno degli investimenti locali, stante la necessità di contenimento del ricorso all'indebitamento, in considerazione delle analisi effettuate sui beni di proprietà comunale e dato atto che trattasi di beni non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Amministrazione comunale, si ritiene di proporre l'alienazione mediante esperimento di asta pubblica, come previsto dal R.D. n. 827 del 1924, dall'art. 60 comma 3 dello Statuto comunale e dall'art. 49 del Regolamento per la disciplina dei contratti del Comune di Ravenna.

Le aree in oggetto verranno inserite nel piano delle alienazioni ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25/06/2008 n. 112, convertito con modificazioni dalla L. 06/08/2008 n. 133, che costituirà allegato al bilancio di previsione 2013.

2. Identificazione dell'area oggetto di alienazione

Le aree sono ubicate nel Comune di Ravenna e distinte al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna come segue :

CESPITE 2 di mq. 4124 :

| DATI CLASSAMENTO | | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|--|------------|---------|--------|------------|-------------------|---------|
| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Superficie | Reddito | |
| | | | | Ha are ca | Dominicale | Agrario |
| 13 | 623 | Pascolo | 2 | 41 42 | 6,42 | 4,28 |
| Frazionamento del 16/02/2007 n. 26358.1/2007 in atti dal 16/02/2007 (protocollo n. RA 0026358) | | | | | | |

CESPITE 3 di mq. 2458:

| DATI CLASSAMENTO | | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|--|------------|-------------|--------|------------|-------------------|---------|
| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Superficie | Reddito | |
| | | | | Ha are ca | Dominicale | Agrario |
| 13 | 624 | Pascolo | 2 | 23 63 | 3,66 | 2,44 |
| Frazionamento del 16/02/2007 n. 26358.1/2007 in atti dal 16/02/2007 (protocollo n. RA 0026358) | | | | | | |
| 13 | 753 | Relit Strad | | 00 95 | - | - |
| Tabella di variazione del 8/11/2011 n. 122486.1/2011 in atti dal 08/11/2011 (protocollo n. RA 0122486) presentato il 8/11/2011 | | | | | | |

Le particelle 623 e 624 derivano dal frazionamento della particella 308 e a sua volta la particella 308 è stata originata dal frazionamento della particella 258, mentre la particella 258 ha avuto origine dalla particella 5.

Le aree confinano a nord con area di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato, rispettivamente mappali 258, 506 e a sud con le aree su cui sono insediati gli stabilimenti industriali di Fosfitalia (mappale 415) e Marcegaglia (mappale 75), il tutto rappresentato nell'allegato estratto di mappa catastale.

3. Descrizione sommaria e vincoli

Le aree sono ubicate nel quadrante urbanistico nord est del territorio comunale in zona periferica di contesto industriale e sono poste in fregio alla riva sinistra del Canale Candiano, canale navigabile - propriamente detto "Canale Corsini" - che collega l'abitato di Ravenna con il mare (distante 8 km) e che ne costituisce il porto commerciale e industriale. Alle aree si accede dalla viabilità comunale in particolare dalla Via Baiona, che risulta interconnessa con la rete ferroviaria e con la viabilità principale che porta verso il sistema autostradale nazionale tramite la tangenziale di Ravenna, costituita da tratti della SS 16 Classicana e della SS 309 dir. L'area nel suo complesso ha una forma rettangolare allungata ed una conformazione morfologica pianeggiante .

Per il cespite 2 si evidenzia che con atto Rep. n. 3317 in data 12/12/2007, Pg n. 104522/2007, registrato a Ravenna il 20/12/2007 al n. 9184 mod.3, la particella 623 del Foglio 13, della superficie di mq. 4.142, è stata affittata alla Società Marcegaglia S.p.A. L'affitto ha durata sei anni con decorrenza dal 12/12/2007. L'articolo 12 del contratto di cui sopra prevede quanto segue: *"Il Comune di Ravenna, riconosce all'affittuario il diritto di prelazione, in caso di vendita"*.

Per il cespite 3 si evidenzia che :

- con atto Rep. n. 3313 in data 10/12/2007, Pg n. 104516/2007, registrato a Ravenna il 20/12/2007 al n. 9182 mod.3, la particella 624 del Foglio 13, della superficie di mq. 2.363, è stata affittata alla Società Fosfitalia S.p.A.; l'affitto ha durata sei anni con decorrenza dal 10/12/2007; l'articolo 12 del contratto di cui sopra prevede quanto segue : *"Il Comune di Ravenna, riconosce all'affittuario il diritto di prelazione, in caso di vendita"*;

- con atto Rep. n. 824 in data 31/1/2012, Pg n. 123986/2011, registrato a Ravenna il 14/02/2012 al n. 1044 serie.3, la particella 753 del Foglio 13, della superficie di mq. 95, è stata affittata alla Società Fosfitalia S.p.A. ad integrazione dell'area già in affitto

con contratto avente Repertorio n. 3313 del 10/12/2007, registrato a Ravenna in data 20/12/2007 al 9182 mod. 3; l'affitto ha decorrenza dal 31/01/2012 e scade il 09/12/2013; l'articolo 8 del contratto integrativo prevede quanto segue: "Per quanto non modificato, restano confermate le condizioni di cui al precedente contratto d'affitto n. 3313 del 10/12/2007, registrato a Ravenna in data 20/12/2007 al 9182 mod. 3"; di conseguenza anche per questa particella 753 il Comune di Ravenna riconosce all'affittuario il diritto di prelazione, in caso di vendita.

Il terreno in oggetto pervenne al Comune di Ravenna dall'Ente per la Colonizzazione del Delta Padano a seguito di permuta con atto 12 aprile 1955, n. 19200 di repertorio, del Dott. Aldo Vico Notaio in Bologna, registrato a Bologna il 13 maggio 1955 al n. 16304 mod. I e trascritto a Ravenna il 29 maggio 1955 all'art. 2639.

Si dà atto che a carico di originali mappali, dai quali a seguito di frazionamenti successivi sono derivati quelli che identificano il terreno in oggetto, sono state trascritte le servitù di seguito indicate.

- atto di costituzione di servitù, autenticato nelle firme dal notaio Dott. G. Mirri in data 29/05/1998, Rep. n. 45162, a favore di ENEL S.p.A. per mantenimento elettrodotto interrato da "cabina IFA a cabina Fosfitalia", che interessa come fondo servente la particella 308;
- atto di costituzione di servitù, autenticato nelle firme dal notaio Dott. E. E. Errigo in data 09/03/2001, Rep. n. 109309/11547 a favore di Marcegaglia S.p.A. per il mantenimento di una condotta interrata di fognatura per il convogliamento delle acque prodotte dallo stabilimento della società sita in Ravenna nel Canale Corsini ad una profondità di ml. 1,20. L'area che è stata asservita in perpetuo ha una lunghezza di m. 20 (venti) per una larghezza di m. 1,00 pari ad una superficie di mq. 20 e corrisponde a parte della particella 308 del Foglio 13;
- con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Dott. V. Fortuna di Ravenna, rispettivamente in data 29/9/1992 Rep. n. 3162 e in data 25/11/1992 Rep. n. 3297, registrato il 4/12/1992 al n. 2729 e trascritto a Ravenna il 16/12/1992 al n. 10373, il Comune di Ravenna ha costituito a favore della Snam S.p.A. servitù per il mantenimento del metanodotto Collegamento Ravenna Mare-Ravenna Terra Variante Att.to Canale Candiano DN 24" sui terreni identificati con le particelle 145-308-414 del Foglio 13.

Nelle vicinanze dei terreni identificati con le particelle 623, 624 e 753 è presente un elettrodotto 132 Kv in Doppia Terna n.792/797 che come precisato nella risposta

inviata da Terna Rete Italia in merito all'esame delle interferenze con elettrodotti presenti in zona, PG 3250 del 09/01/2013, non interferisce con la servitù e nemmeno con la distanza di Prima Approssimazione.

4. Identificazione Urbanistica

L'area censita al N.C.T. del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, Foglio 13, mappali 623,624 e 753 è destinata :

- **dal piano strutturale (PSC) approvato con delibera di Consiglio Comunale PV n. 25/2007 in data 27/02/2007:**

- o parte a "aree consolidate per attività portuale", regolamentata dall'art. 83 delle Norme Tecniche di Attuazione, spazio portuale, Titolo V;
- o parte a "zona del canale portuale", regolamentata dall'art. 44 delle Norme tecniche di Attuazione, sistema della mobilità, Titolo II, Capo 2°;

- **dal Regolamento Edilizio Urbanistico (RUE approvato con delibera del Consiglio comunale n. 77035/133 del 28/07/2009, pubblicato sul B.U.R. il 26/08/2009 n. 152 e modificato con delibera di Consiglio comunale n. 23970/37 del 10/03/2011 Variante approvazione del POC 2010/2015):**

- o parte a "aree consolidate per attività produttive industriali", regolamentata dall'art. V.6 delle Norme Tecniche di Attuazione, componenti dello spazio portuale, Titolo V, art. V.2;
- o parte a "area per canale portuale", regolamentata dall'art. II.25, comma 1 delle Norme Tecniche di Attuazione, sistema della mobilità, Titolo II, nodi di scambio e di servizio parcheggi, art.II.24.

Parte dell'area ricade nella fascia di rispetto degli elettrodotti (132-220-380Kv), regolamentata dall'art. II 38, comma 2 delle Norme di Attuazione, sistema delle dotazioni territoriali, Titolo II, impianti tecnologici, art. II.38.

L'area ricade all'interno di "Contesti Paesistici Locali", regolamentato dall'art. II.7 delle Norme di Attuazione, Paesaggio art. II.6.

Le sole previsioni degli strumenti urbanistici vigenti non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino e/o siano inadeguate o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle e/o adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali e fornendo garanzia fidejussoria.

5. Criteri e metodi di stima

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'area in tutta la sua potenzialità ai fini della vendita in una procedura di asta pubblica, attribuendo quel valore che avrebbe la maggiore probabilità tra i possibili valori, di segnare un punto di incontro fra domanda e offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato.

Il metodo di stima che si intende utilizzare è quello di tipo sintetico comparativo attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili, mediante la consultazione degli atti di compravendita di terreni effettuati nel comprensorio dell'area in questione e per terreni di caratteristiche simili a quello oggetto di stima. Dall'analisi dei suddetti valori delle aree fabbricabili, utilizzando il detto criterio di stima sintetico-comparativa sono effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area che possono risultare discriminanti, distinti in fattori esterni e fattori specifici di seguito elencati:

Fattori esterni

Grado di urbanizzazione del terreno

Ubicazione fisico-geografica

Ubicazione nel tessuto urbanistico

Sistema viario di comunicazione

Dinamica del sistema immobiliare

Andamento generale dell'economia

Livello di appetibilità del bene

Fattori specifici

Dimensione ed estensione dell'area

Destinazione urbanistica.

6. Determinazione del valore

Si precisa che l'area oggetto di stima viene valutata non solo in ordine alla superficie dei mappali ma soprattutto in considerazione della potenzialità edificatoria assegnata, e della posizione strategica della medesima che è confinante con insediamenti produttivi che offrono servizi di sbarco e imbarco di materiali, che consente di potere accedere direttamente al canale navigabile e quindi di utilizzare il trasporto marittimo per lo smistamento della merce.

Nel caso in esame, ai fini della determinazione del valore di mercato del terreno, si procede adottando il metodo più idoneo allo specifico caso in esame ossia quello sintetico comparativo. La comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima (cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo) e dei quali si conosca il valore di mercato. Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato.

Per la determinazione del valore di mercato del terreno facciamo riferimento alle transazioni immobiliari relative ad aree di proprietà comunale situate nel territorio comunale di Ravenna in fregio al Canale Candiano e più precisamente:

- A. atto pubblico del 12/02/2008, Rep. n. 37871/10167, a rogito Notaio Dott. V. Visco, relativo alla alienazione al Gruppo Ormezzatori del Porto di Ravenna di due aree site a Marina di Ravenna, della superficie complessiva di mq. 6243 , già concesse in diritto di superficie al Gruppo stesso in data 09/07/93 ed in data 25/09/98, da cui si rileva che il valore di vendita di piena proprietà dell'area è 160 €/mq;
- B. atto pubblico 01/10/2008, Rep. n. 2907/1950, a rogito Notaio Dott. Gradassi Fabrizio, relativo alla costituzione del diritto di superficie per anni 50 su un area di proprietà comunale della superficie complessiva di mq. 1496 sita a Marina di Ravenna a favore della Società Bambini Srl, stipulato in data 01/10/2008, da cui si rileva che il valore dell'area in piena proprietà è pari a 181 €/mq;
- C. atto pubblico 19/9/2011, Rep. n. 132853/31420, a rogito notaio E. Scarano, relativo all'atto di compravendita di un appezzamento di terreno di mq. 18.325 (sul quale insistono fabbricati industriali di proprietà dell'acquirente in diritto di superficie) sito in Ravenna, avente accesso dalla Via del Marchesato ed avente destinazione ad "aree per cantieristica", da cui si rileva che il valore in piena proprietà dell'area è pari a €. 194,98 calcolato come sotto riportato :
- | | | | | |
|---|----|------------------------------------|-------------------|--------------|
| Corrispettivo versato per l'acquisto della nuda proprietà del terreno | €. | 4.151.000,00 | | |
| Corrispettivo piena proprietà | €. | 4.151.000 x 1,03 ⁷ = €. | 5.105.206,42 | |
| Valore edificio | €. | 1.532.160,00 | | |
| Valore terreno | €. | 5.105.206,42 - €. | 1.532.160,00 = €. | 3.573.046,42 |
| Valore unitario terreno = | € | 3.573.046,42/18325 mq = | €/mq. | 194,98. |

I dati relativi alle singole transazione sono stati rettificati per tenere conto della diversa localizzazione, delle destinazioni urbanistiche, del livello di appetibilità del bene.

A tal fine si riporta la seguente tabella:

| Bene comparabile | A | B | C |
|---|-----------|-----------|-----------|
| Prezzo unitario di vendita | € .160,00 | € .181,00 | € .194,98 |
| Parametri allineamento fra le caratteristiche del bene oggetto di valutazione e le caratteristiche dei beni individuati a comparazione | | | |
| | A | B | C |
| Localizzazione | -5% | -5% | 0% |
| Destinazioni urbanistiche | -5% | -5% | -10% |
| Livello di appetibilità del bene | 0% | 0% | -5% |
| Totale aggiustamenti | -10% | -10% | -15% |
| Prezzo rettificato unitario | € .144,00 | € .162,90 | € .165,73 |

Nel processo di omogeneizzazione laddove la percentuale di adeguamento è risultata positiva, è da intendersi che l'immobile oggetto di stima presenta, per quella caratteristica, una condizione migliore rispetto al bene preso a confronto; nel caso in cui la percentuale utilizzata è negativa, si intende invece che il bene presenta un minore apprezzamento sul mercato rispetto a quello proposto; quando è pari a 0 si intende che il bene preso a riferimento è del tutto simile.

Dalla tabella sopra riportata si ritiene più appropriato calcolare una media ponderata dei valori, applicando i prezzi unitari omogeneizzati come sopra alle superfici degli appezzamenti in riferimento, e dividendo il totale per la superficie complessiva:

$$€/mq\ 144,00 \times 6243\ mq = €.\ 898.992,00$$

$$€/mq\ 162,90 \times 1496\ mq = €.\ 243.698,40$$

$$€/mq\ 165,73 \times 18325\ mq = €.\ 3.037.057,00$$

e complessivamente € 4.179.748,00

la superficie complessiva è pari a mq, 26.064 da cui:

$$€\ 4.179.748,00 : mq.\ 26.064 = €/mq\ 160,36.$$

Di conseguenza, assunto come valore unitario di mercato il valore in cifra tonda pari a €/mq 160,00, il valore di mercato dei lotti che saranno oggetto di vendita è il seguente:

SERVIZIO PATRIMONIO
IL CAPO SERVIZIO
Lucia Ferri

- **CESPITE 2** corrispondente al mappale 623 di mq. 4142, oggetto di contratto di affitto Rep. n. 3317 del 12/12/2007:
160 €/mq x 4142 mq = €. 662.720
- **CESPITE 3** , corrispondente al mappale 624 e 753 di complessivi mq. 2485, oggetto rispettivamente dei contratti di affitto Rep. n. 3313 del 10/12/2007, e relativo atto integrativo Rep. n. 824 del 31/1/2012:
160 €/mq x 2485 mq = € 393.280 .

In merito ai contratto di affitto gravante sui due lotti, tenuto conto che i contratti sono in scadenza a dicembre 2013, si ritiene tale fattore non influente nei fattori economici della stima.

7.Considerazioni finali

In relazione alle ricerche effettuate, ai dati reperiti da pubblicazioni specialistiche ed osservatori, ai valori scaturiti dalla disamina degli atti di compravendita e dalle opportune ponderazioni, si è determinato quanto segue:

Valore di mercato Cespite 2 €. 662.720

Valore di mercato Cespite 3 €. 393.280

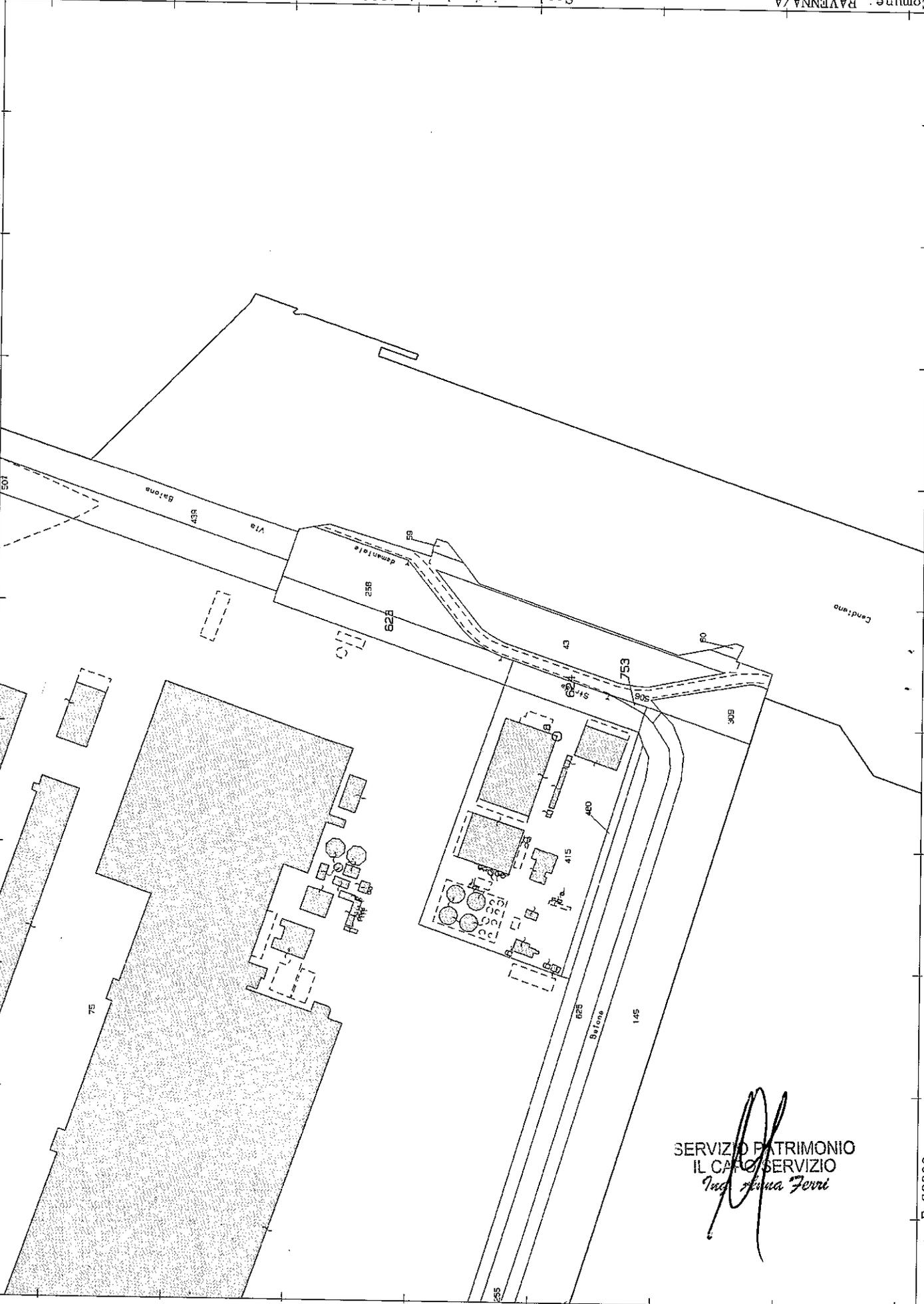
Si esplicita che i beni in questione saranno posti sul mercato per una libera offerta d'acquisto tramite asta pubblica. Di norma questo tipo di vendita prevede la possibilità di utilizzare coefficienti di riduzione variabili tra un 10% ed un 20% per favorire la partecipazione di una pluralità di operatori del settore. Nel caso di specie, tenuto conto delle attuali condizioni di contrazione del mercato immobiliare, in assenza di segnali macro e micro economici di realistica ripresa, al fine di incontrare le aspettative della domanda si ritiene di scontare il valore di mercato applicando, ai valori complessivi sopra determinati, un coefficiente di riduzione pari al 10%.

Si determinano quindi i seguenti valori da porre a base d'asta:

CESPITE 2 Valore a base d'asta €. 596.000

CESPITE 3 Valore a base d'asta €. 354.000

SERVIZIO PATRIMONIO
IL CAPO SERVIZIO
Ing. Anna Ferri



SERVIZIO PATRIMONIO
 IL CAPO SERVIZIO
Ing. Anna Ferri

E=39000



Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/01/2013

Data: 13/01/2013 - Ora: 10.31.26

Visura n.: T2321 Pag: 1

Segue

| | |
|-----------------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di RAVENNA (Codice: H199A) |
| Catasto Terreni | Sezione di RAVENNA (Provincia di RAVENNA) Foglio: 13 Particella: 623 |

INTESTATO

| | | |
|---|---------------------------------------|--------------|
| 1 | COMUNE DI RAVENNA con sede in RAVENNA | 00354730392* |
|---|---------------------------------------|--------------|

Situazione dell'Immobile dal 16/02/2007

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|----------|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|-----------------------------|-------|-------------------------|----------------------|--|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | | Reddito | |
| 1 | 13 | 623 | | - | PASCOLO 2 | 41 42 | | Dominicale Euro 6,42 | Agrario Euro 4,28 | FRAZIONAMENTO del 16/02/2007 n. 26358.1/2007 in atti dal 16/02/2007 (protocollo n. RA0026358) |
| Notifica | | | | Partita | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 308

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 624 - foglio 13 particella 625

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 16/02/2007

| N. | DATI ANAGRAFICI | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|---------------------------------------|--|----------------|-----------------------|
| 1 | COMUNE DI RAVENNA con sede in RAVENNA | | 00354730392 | |
| DATI DERIVANTI DA | | FRAZIONAMENTO del 16/02/2007 n. 26358.1/2007 in atti dal 16/02/2007 (protocollo n. RA0026358) Registrazione: | | |

SERVIZIO PATRIMONIO
IN CAPO SERVIZIO
Ing. Anna Ferri

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/01/2013

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 07/06/1983

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|----------|---------------------|------------|-----|---------|------------------|--|-------|---------------------------------------|------------------------------------|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m ²) ha are ca | Deduz | Reddito | | |
| 1 | 13 | 308 | - | - | PASCOLO 2 | 1 44 19 | | Dominicale Euro 22,34 L. 43.257 | Agrario Euro 14,89 L. 28.838 | VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/06/1983 n. 28483 in atti dal 14/09/1983 |
| Notifica | | | | Partita | | 669 | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 258

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 07/06/1983

| N. | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--|---------------------------------------|-------------|----------------|-----------------------|
| | COMUNE DI RAVENNA con sede in RAVENNA | | | |
| DATI DERIVANTI DA | | 00354730392 | | fino al 16/02/2007 |
| VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/06/1983 n. 28483 in atti dal 14/09/1983 Registrazione: | | | | |

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 30/07/1975

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|----------|---------------------|------------|-----|---------|------------------|--|-------|-------------------------|----------------------|--|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m ²) ha are ca | Deduz | Reddito | | |
| 1 | 13 | 258 | - | - | PASCOLO 2 | 2 10 99 | | Dominicale L. 63.297 | Agrario L. 42.198 | FRAZIONAMENTO del 30/07/1975 n. 53176 in atti dal 29/04/1976 |
| Notifica | | | | Partita | | 669 | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 5 - foglio 13 particella 257 - foglio 13 particella 259

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 08/09/1980

| N. | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--|--|------------|----------------|-----------------------|
| | PORTO INTERMODALE RAVENNA S.P.A. con sede in RAVENNA | | | |
| DATI DERIVANTI DA | | 0080540396 | | fino al 07/10/1983 |
| SCRITTURA PRIVATA del 08/09/1980 Voluntas n. 28483 in atti dal 14/09/1983 Repertorio n.: 81665 Rogante: AMADESI L Sede: RAVENNA Registrazione: UR Sede: RAVENNA n. 2186 del 26/09/1980 | | | | |

SEMPRE DATI
COPIOSE
C. Anzani
S. Ferri



Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 13/01/2013 - Ora: 10.31.27

Visura n.: T2321 Pag: 3

Fine

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/01/2013

Situazione degli intestati dal 30/07/1975

| | | | | | | |
|---|---------------------------------------|--|----------------|--|-----------------------|--|
| N. | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE | | DIRITTI E ONERI REALI | |
| 1 | COMUNE DI RAVENNA con sede in RAVENNA | | 00354730392 | | fino al 08/09/1980 | |
| DATI DERIVANTI DA | | | | | | |
| FRAZIONAMENTO del 30/07/1975 n. 53176 in atti dal 29/04/1976 Registrazione: | | | | | | |

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|----------|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------|--|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | | Deduz | Reddito |
| 1 | 13 | 5 | - | PASCOLO | 2 | 21 25 00 | Dominicale L. 637.500 | Agrario L. 425.000 | Impianto meccanografico del 01/11/1971 |
| Notifica | | | | | | | Partita | 669 | |

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/07/1975

| | | | | | | |
|--|---------------------------------------|--|----------------|--|-----------------------|--|
| N. | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE | | DIRITTI E ONERI REALI | |
| 1 | SPA MARIO MARALDI CON SEDE IN BOLOGNA | | | | fino al 30/09/1981 | |
| DATI DERIVANTI DA | | | | | | |
| ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/07/1975 Voltura n. 53176 in atti dal 29/04/1976 Repertorio n. : 18405 Rogante: TROILI G Sede: ALFONSINE Registrazione: UR Sede: RAVENNA n: 2055 del 16/09/1975 | | | | | | |

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

| | | | | | | |
|--|---------------------------------------|--|----------------|--|-----------------------|--|
| N. | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE | | DIRITTI E ONERI REALI | |
| 1 | COMUNE DI RAVENNA con sede in RAVENNA | | 00354730392 | | fino al 30/07/1975 | |
| DATI DERIVANTI DA | | | | | | |
| Impianto meccanografico del 01/11/1971 | | | | | | |

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

SERVIZIO PATRIMONIO
IL CAPO SERVIZIO
Ing. Anna Ferri

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/01/2013

| | |
|-----------------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di RAVENNA (Codice: H199A) |
| Catasto Terreni | Sezione di RAVENNA (Provincia di RAVENNA) Foglio: 13 Particella: 624 |

INTESTATO

| | | |
|---|---------------------------------------|--------------|
| 1 | COMUNE DI RAVENNA con sede in RAVENNA | 00354730392* |
|---|---------------------------------------|--------------|

Situazione dell'Immobile dal 16/02/2007

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|-----------------|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | | Reddito |
| 1 | 13 | 624 | - | - | PASCOLO 2 | 23 63 | | | |
| | | | | | | | Dominicale Euro 3,66 | Agrario Euro 2,44 | FRAZIONAMENTO del 16/02/2007 n. 26358 .1/2007 in atti dal 16/02/2007 (protocollo n. RA0026358) |
| Notifica | | | | | | Partita | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 308

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 623 - foglio 13 particella 625

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 16/02/2007

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|---------------------------------------|--|-----------------------|
| 1 | COMUNE DI RAVENNA con sede in RAVENNA | 00354730392 | |
| DATI DERIVANTI DA | | FRAZIONAMENTO del 16/02/2007 n. 26358.1/2007 in atti dal 16/02/2007 (protocollo n. RA0026358) Registrazione: | |

SERVIZIO PATRIMONIO
IL CAPO SERVIZIO
Ing. Anna Ferri



Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/01/2013

Data: 13/01/2013 - Ora: 10.30.22

Visura n.: T2291 Pag: 2

Segue

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 07/06/1983

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|----|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|-----------------------------|-------|-------------------|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | | Reddito |
| 1 | 13 | 308 | | - | PASCOLO 2 | 1 44 19 | | | VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/06/1983 n. 28483 in atti dal 14/09/1983 L. 28.838 |
| | | | | | | Partita | 669 | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 258

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 07/06/1983

| N. | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---------------------------------------|---|----------------|-----------------------|
| | COMUNE DI RAVENNA con sede in RAVENNA | VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/06/1983 n. 28483 in atti dal 14/09/1983 | | |
| 1 | COMUNE DI RAVENNA con sede in RAVENNA | VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/06/1983 n. 28483 in atti dal 14/09/1983 | 00354730392 | fini al 16/02/2007 |

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 30/07/1975

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|----|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|-----------------------------|-------|-------------------|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | | Reddito |
| 1 | 13 | 258 | | - | PASCOLO 2 | 2 10 99 | | | FRAZIONAMENTO del 30/07/1975 n. 53176 in atti dal 29/04/1976 |
| | | | | | | Partita | 669 | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 5 - foglio 13 particella 257 - foglio 13 particella 259

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 08/09/1980

| N. | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|--|--|----------------|-----------------------|
| | PORTO INTERMODALE RAVENNA S.P.A. con sede in RAVENNA | SCRITTURA PRIVATA del 08/09/1980 Voltura n. 28583 in atti dal 14/09/1983 | | |
| 1 | PORTO INTERMODALE RAVENNA S.P.A. con sede in RAVENNA | SCRITTURA PRIVATA del 08/09/1980 Voltura n. 28583 in atti dal 14/09/1983 | 00080540396 | fini al 07/10/1983 |

SP
UFFICIO PATRIMONIO
CAPO SERVIZIO
Ing. Anna Ferri



Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/01/2013

Data: 13/01/2013 - Ora: 10.30.22

Visura n.: T2291 Pag: 3

Fine

Situazione degli intestati dal 30/07/1975

| | | | | | | |
|---|---------------------------------------|--|----------------|--|-----------------------|--|
| N. | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE | | DIRITTI E ONERI REALI | |
| 1 | COMUNE DI RAVENNA con sede in RAVENNA | | 00354730392 | | fino al 08/09/1980 | |
| DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 30/07/1975 n. 53176 in atti dal 29/04/1976 Registrazione: | | | | | | |

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|----------|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------|--|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | | Deduz | Reddito |
| 1 | 13 | 5 | - | PASCOLO | 2 | 21 25 00 | Dominicale L. 637.500 | Agrario L. 425.000 | Impianto meccanografico del 01/11/1971 |
| Notifica | | | | | | | Partita | 669 | |

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/07/1975

| | | | | | | |
|---|---------------------------------------|--|----------------|--|-----------------------|--|
| N. | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE | | DIRITTI E ONERI REALI | |
| 1 | SPA MARIO MARALDI CON SEDE IN BOLOGNA | | | | fino al 30/09/1981 | |
| DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/07/1975 Voltura n. 53176 in atti dal 29/04/1976 Repertorio n.: 18405 Rogante: TROILI G Sede: ALFONSINE Registrazione: UR Sede: RAVENNA n: 2055 del 16/09/1975 | | | | | | |

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

| | | | | | | |
|--|---------------------------------------|--|----------------|--|-----------------------|--|
| N. | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE | | DIRITTI E ONERI REALI | |
| 1 | COMUNE DI RAVENNA con sede in RAVENNA | | 00354730392 | | fino al 30/07/1975 | |
| DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 01/11/1971 | | | | | | |

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

SERVIZIO PATRIMONIO
IL CAPO SERVIZIO
Ing. Anna Ferri

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

Il Comune di Ravenna, come sopra rappresentato, affitta alla Società "Marcegaglia S.p.A.", come sopra rappresentata, un'area di terreno di proprietà comunale, appartenente al patrimonio disponibile, sita in via Baiona a Ravenna, della superficie di mq. 4.142 distinta al C.T. del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, Foglio 13, Mappale 623, meglio evidenziata nell'allegata planimetria, alle seguenti condizioni:

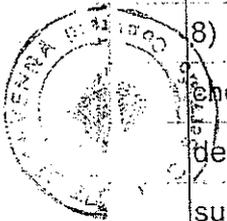
- 1) l'affitto avrà una durata di sei anni a decorrere dal 12 DIC. 2007 al termine dei quali scadrà senza bisogno di preventiva disdetta ed è escluso il tacito rinnovo;
- 2) il canone d'affitto per il primo anno sarà di € 53.017,60= (pari ad € 12,80 al mq.) e dovrà essere versato anticipatamente, in un'unica soluzione, alla Società "Ravenna Entrate S.p.A." con sede in via Magazzini Anteriori 1/3/5 a Ravenna, concessionaria del servizio di riscossione per conto del Comune di Ravenna;
- 3) il suddetto il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura del 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto, a semplice richiesta del locatore;
- 4) se l'ammontare dell'indicizzazione ISTAT, prevista al precedente punto "3" per il periodo di riferimento, risulta inferiore a Euro 5,00, la quota dovuta verrà addebitata unitamente alla rata successiva senza nessuna comunicazione alla ditta; se risulta superiore, od uguale, verrà richiesta al momento dell'indicizzazione;



A handwritten signature in black ink, appearing to be "P. M. S.", written in a cursive style.

A second handwritten signature in black ink, appearing to be "S. S.", written in a cursive style.

- 5) qualora il pagamento del canone non venisse effettuato entro cinque giorni dalla scadenza, saranno dovuti gli interessi di mora, calcolati al tasso legale, più un rimborso pari a € 10,33;
- 6) l'affittuario è costituito custode dell'area, egli s'impegna a mantenerla pulita ed ordinata;
- 7) col presente contratto l'affittuario dichiara di accettare tutte le servitù esistenti nel terreno affittato;
- 8) l'Amministrazione Comunale declina ogni responsabilità, sia civile che penale, per eventuali danni arrecati a persone, animali o cose, derivanti dall'utilizzo dell'area; pertanto il Comune si riserva il diritto di agire sull'affittuario nel caso in cui, chi avesse ricevuto il danno, agisse giudizialmente contro la proprietà;
- 9) il Comune di Ravenna si riserva la facoltà di recedere dal contratto con preavviso di novanta giorni, qualora ritenesse necessario rientrare in possesso dell'area per cause di forza maggiore o per pubblica utilità. In tal caso l'affittuario non avrà diritto ad alcun indennizzo o compenso e dovrà rimettere l'area in pristino stato; se non vi provvede, i lavori verranno eseguiti dal Comune con spese a suo carico;
- 10) il Comune di Ravenna avrà la facoltà di accedere all'area oggetto del contratto d'affitto in qualsiasi momento, al fine di eseguire interventi di manutenzione negli impianti tecnologici esistenti sopra e sotto suolo;
- 11) il Comune di Ravenna si riserva altresì la facoltà di occupare o vendere, in qualsiasi momento, l'area affittata o parte di essa, senza



che ciò comporti obbligo di corresponsione d'indennità alcuna;

12) il Comune di Ravenna, riconosce all'affittuario il diritto di prelazione, in caso di vendita;

13) in tutti i casi di retrocessione dell'area o alla scadenza del contratto, l'affittuario dovrà eseguire, a proprie cura e spese, tutti i lavori necessari a rimettere l'area in pristino stato;

14) è vietata qualsiasi forma di subaffitto, anche parziale, eccezion fatta per società controllate o collegate, pena l'immediata risoluzione del contratto;

15) l'affittuario dovrà aver cura di non arrecare alcun danno alle aree adiacenti quella oggetto di contratto;

16) tutte le spese inerenti e conseguenti il contratto saranno a totale carico dell'affittuario;

17) l'inadempienza da parte dell'affittuario di uno dei patti contenuti nel presente atto, produrrà ipso jure, la sua risoluzione;

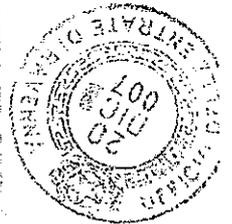
18) eventuali controversie, che dovessero insorgere in relazione al presente contratto, saranno devolute alla competente autorità giudiziaria;

19) per quanto non previsto, le parti si rimettono alle norme del codice civile ed alle disposizioni vigenti in materia.

Letto, approvato e sottoscritto.

p. IL COMUNE DI RAVENNA

L'AFFITTUARIO



Agencia delle Entrate
UFFICIO DI RAVENNA

REGISTRATO A RAVENNA

20 DIC. 2007

AL N. *8184*

PROF. M. GARINOTTO *6370, 26*

581 MIL AT VIA CANTO S. T. 4 WY 26

DI CUI COT.

IL CAPO



COMUNE DI RAVENNA

Codice Fiscale n. 00354730392

PG.n.104516/2007

Repertorio n. *3313*

CONTRATTO D'AFFITTO DI UN'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE, SITA IN VIA BAIONA A RAVENNA, ALLA "FOSFITALIA SPA".

Ravenna, **10 DIC. 2007**

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di ragione e di legge, tra l'Ing. Ferri Anna, nata a Fusignano (RA) il 09.12.1961, che agisce nel nome e per conto del Comune di Ravenna, ai sensi dell'art.107 - 3° comma del D.Lgs. n°267 del 18.08.2000, dell'art.43 dello Statuto del Comune di Ravenna e dell'art. 36 del Regolamento per la Disciplina dei Contratti del Comune, nella sua qualità di Dirigente del Servizio Patrimonio, per dare esecuzione alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 471 del 13 novembre 2007, divenuta esecutiva in data 26 novembre 2007, ai sensi e per gli effetti dell'art.134 del D.Lgs. n°267 del 18.08.2000

E

la Società "Fosfitalia S.p.A.", con sede legale a Verona in via Del Perlar n° 2 (C.F.: 00810480152) e per essa l'Ing. Giampaolo Di Campi San Vito nato a Malles Venosta (BZ) il 19 ottobre 1936, che agisce in nome e per conto della società in qualità di Amministratore unico

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

Il Comune di Ravenna, come sopra rappresentato, affitta alla Società "Fosfitalia S.p.A.", come sopra rappresentata, un'area di terreno di



9182
36 38 26
Tramleria... 26

proprietà comunale, appartenente al patrimonio disponibile, sita in via Baiona a Ravenna, della superficie di mq. 2.363 distinta al C.T. del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, Foglio 13, Mappale 624, meglio evidenziata nell'allegata planimetria, alle seguenti condizioni:

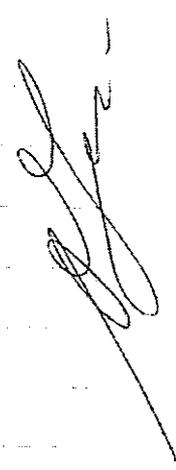
1) l'affitto avrà una durata di sei anni a decorrere dal 10 DIC. 2007, al termine dei quali scadrà senza bisogno di preventiva disdetta ed è escluso il tacito rinnovo;

2) il canone d'affitto per il primo anno sarà di € 30.246,40= (pari ad € 12,80 al mq.) e dovrà essere versato anticipatamente, in un'unica soluzione, alla Società "Ravenna Entrate S.p.A." con sede in via Magazzini Anteriori 1/3/5 a Ravenna, concessionaria del servizio di riscossione per conto del Comune di Ravenna;

3) il suddetto il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura del 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto, a semplice richiesta del locatore;

4) se l'ammontare dell'indicizzazione ISTAT, prevista al precedente punto "3" per il periodo di riferimento, risulta inferiore a Euro 5,00, la quota dovuta verrà addebitata unitamente alla rata successiva senza nessuna comunicazione alla ditta; se risulta superiore, od uguale, verrà richiesta al momento dell'indicizzazione;

5) qualora il pagamento del canone non venisse effettuato entro cinque giorni dalla scadenza, saranno dovuti gli interessi di mora, calcolati al tasso legale, più un rimborso pari a € 10,33;





- 6) l'affittuario è costituito custode dell'area, egli s'impegna a mantenerla pulita ed ordinata;
- 7) col presente contratto l'affittuario dichiara di accettare tutte le servitù esistenti nel terreno affittato;
- 8) l'Amministrazione Comunale declina ogni responsabilità, sia civile che penale, per eventuali danni arrecati a persone, animali o cose, derivanti dall'utilizzo dell'area; pertanto il Comune si rivarrà sull'affittuario nel caso in cui, chi avesse ricevuto il danno, agisse giudizialmente contro la proprietà;
- 9) il Comune di Ravenna si riserva la facoltà di recedere dal contratto con preavviso di novanta giorni, qualora ritenesse necessario rientrare in possesso dell'area per cause di forza maggiore o per pubblica utilità. In tal caso l'affittuario non avrà diritto ad alcun indennizzo o compenso e dovrà rimettere l'area in pristino stato; se non vi provvede, i lavori verranno eseguiti dal Comune con spese a suo carico;
- 10) il Comune di Ravenna avrà la facoltà di accedere all'area oggetto del contratto d'affitto in qualsiasi momento, al fine di eseguire interventi di manutenzione negli impianti tecnologici esistenti sopra e sotto suolo;
- 11) il Comune di Ravenna si riserva altresì la facoltà di occupare o vendere, in qualsiasi momento, l'area affittata o parte di essa, senza che ciò comporti obbligo di corresponsione d'indennità alcuna;
- 12) il Comune di Ravenna, riconosce all'affittuario il diritto di prelazione, in caso di vendita;
- 13) in tutti i casi di retrocessione dell'area o alla scadenza del contratto, l'affittuario dovrà eseguire, a proprie cura e spese, tutti i

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

Il Comune di Ravenna, come sopra rappresentato, affitta alla Società "Fosfitalia S.p.A.", come sopra rappresentata, un'area di terreno di proprietà comunale, appartenente al patrimonio disponibile, sita in via Baiona a Ravenna, della superficie di mq.95 distinta al N.C.T. del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, Foglio 13, Mappale 753, ad integrazione dell'area già in affitto con contratto avente Repertorio n.3313 del 10/12/2007 registrato a Ravenna in data 20/12/2007 al n.9182 mod.3, distinta al N.C.T. del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, Foglio 13, Mappale 624 della superficie di mq.2.363, meglio evidenziate nell'allegato estratto di mappa catastale, alle seguenti condizioni:

1) l'affitto decorre dalla data di sottoscrizione del presente atto e cioè dal **31 GEN. 2012** e scadrà in data 09/12/2013, al termine dei quali scadrà senza bisogno di preventiva disdetta ed è escluso il tacito rinnovo;

2) il canone d'affitto per il primo anno sarà integrato dell'importo di € 1.277,75= (pari ad € 13,45 al mq.) oltre ad IVA 21% e dovrà essere versato anticipatamente, in un'unica soluzione, alla Società "Ravenna Entrate S.p.A." con sede in via Magazzini Anteriori 1/3/5 a Ravenna, concessionaria del servizio di riscossione per conto del Comune di Ravenna;

3) il suddetto il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura del 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli

impiegati verificatasi rispetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto, a semplice richiesta del locatore;

4) l'inadempienza da parte dell'affittuario di uno dei patti contenuti nel presente atto, produrrà ipso jure, la sua risoluzione;

5) eventuali controversie, che dovessero insorgere in relazione al presente contratto, saranno devolute alla competente autorità giudiziaria;

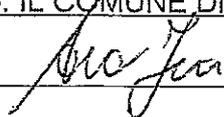
6) per quanto non previsto, le parti si rimettono alle norme del codice civile ed alle disposizioni vigenti in materia;

7) Tutte le spese, inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico dell'affittuario.

8) Per quanto non modificato, restano confermate le condizioni di cui al precedente contratto d'affitto n.3313 del 10/12/2007 registrato a Ravenna in data 20/12/2007 al n.9182 mod.3.

Letto, approvato e sottoscritto.

p. IL COMUNE DI RAVENNA



L'AFFITTUARIO

