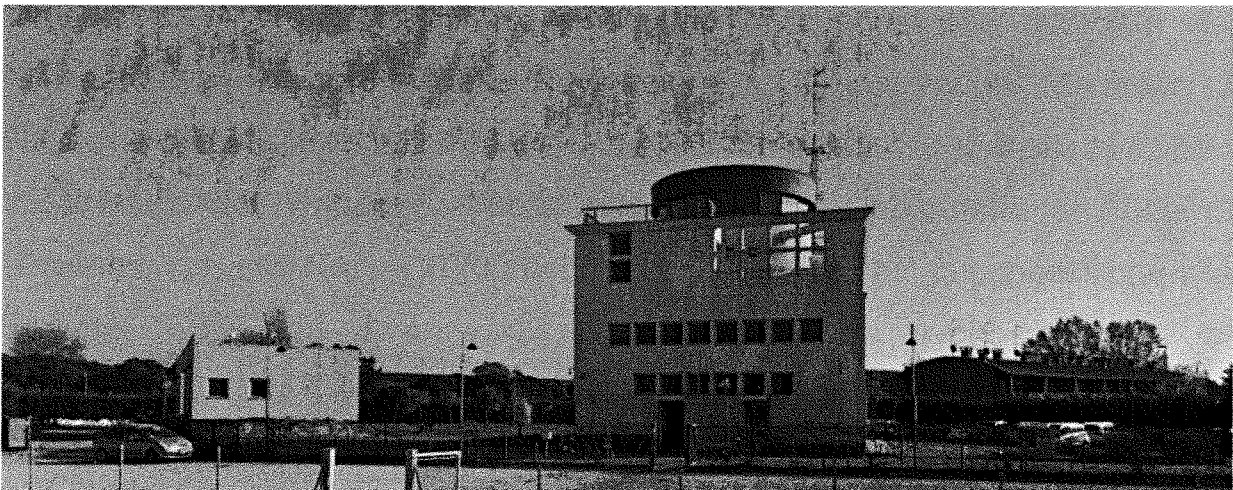




**COMUNE DI RAVENNA**  
**Servizio Patrimonio**  
**Ufficio Immobiliare**

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**

***Determinazione del valore a base d'asta per la vendita della proprietà di un immobile, gravato da diritto di superficie, sito a Marina di Ravenna, concesso in diritto di superficie alla Società Esercizio Rimorchi e Salvataggi S.E.R.S. S.r.l..***



Ravenna, li martedì 6 maggio 2014

## 1. OGGETTO

Perizia tecnica estimativa finalizzata alla determinazione del più probabile valore da porre a base d'asta per la vendita della proprietà dell'immobile, gravato da diritto di superficie, sito a Marina di Ravenna, concesso in diritto di superficie alla Società Esercizio Rimorchi e Salvataggi S.E.R.S. S.r.l.

## 2. PREMESSA

L'Amministrazione Comunale intende procedere all'alienazione della nuda proprietà dell'immobile sito a Marina di Ravenna e concesso in diritto di superficie alla Società Esercizio Rimorchi e Salvataggi S.E.R.S. S.r.l. mediante asta pubblica ai sensi degli artt. 73/c - 76 del Regolamento sulla Contabilità generale dello Stato (R.D. 23.05.1924 n. 827), dell'art.69 comma 3 dello Statuto Comunale e dell'art.49 del Regolamento per la disciplina contratti.

La società S.E.R.S. S.r.l. esercita ininterrottamente dal 1969 l'attività di servizio di rimorchio nel Porto a seguito di concessione rilasciata dal Ministero dei Trasporti e della Navigazione - Compartimento Marittimo di Ravenna con atto Rep.n. 20/00 del 6/3/2000 con scadenza al 5 marzo 2015.

Il Ministero dei Trasporti e della Navigazione – Capitaneria di Porto di Ravenna, con atto Rep.n. 20/00 del 6/3/2000 ha rilasciato la concessione alla Società SERS Srl il servizio di rimorchio viene svolto in base al "Regolamento per il servizio di rimorchio delle navi nella Rada e nel Porto di Ravenna" approvato con decreti del Ministero della Marina Mercantile del 4/5/1979 e 4/8/1981 resi esecutivi con le ordinanze N. 35/79 del 9/6/1979 e N. 32 del 22/10/1981 e parzialmente modificati dalle ordinanze N. 47/93 del 9/7/1993 nonché N.76/01 del 18/12/2001 .

La previsione di destinazione di aree site in Marina di Ravenna all'allocazione delle basi operative dei servizi tecnico nautici definita da tempo dagli strumenti urbanistici comunali, indusse la S.E.R.S. a richiedere al

Comune di Ravenna il diritto di superficie del terreno sul quale attualmente insiste la base operativa e d'ormeggio dei rimorchiatori .

Inoltre per lo svolgimento del servizio dalle citate connotazioni pubblicistiche, l'Autorità Portuale di Ravenna ha rilasciato alla S.E.R.S. concessione per l'utilizzo della banchina e del terreno demaniale frontistante il lotto .

### 3. ATTI E DATI CATASTALI

Con atto a rogito del notaio Dott. V. Visco in data 11/4/1997 Rep.n.9055 registrato a Ravenna il 30/4/1997 al n.262 è stato costituito il diritto di superficie di un'area di proprietà del Comune di Ravenna identificata al C.T. Sezione Ravenna Foglio 4 mappali 1341 e 1348 di complessivi 5903mq. per anni 60. Successivamente con atto a rogito del notaio Dott.V. Visco Rep.n.27447 in data 24/11/2004 è stato costituito il diritto di superficie a favore della società S.E.R.S. S.r.l su area di terreno di proprietà comunale identificata al C.T. del Comune di Ravenna Sezione Ravenna Foglio 4 mappale 1682 e 1345 per complessivi 2174mq. in estensione del diritto di superficie costituito con atto di cui sopra.

Gli identificativi catastali e le superfici dell'area oggetto del diritto di superficie hanno subito alcune variazioni e precisamente:

| FOGLIO | PARTICELLA | MQ.  | VARIAZIONI                            |
|--------|------------|------|---------------------------------------|
| 4      | 1341       | 5618 |                                       |
| 4      | 1348       | 285  | Soppresso ed unito al mappale<br>1341 |
| 4      | 1682       | 1977 |                                       |
| 4      | 1345       | 197  |                                       |

Con tipo mappale del 4/06/2002 (protocollo n. 80274), il mappale 1348 è stato soppresso ed unito al mappale 1341.

L'immobile pertanto risulta identificato al C. U. come segue:

| DATI IDENTIFICATIVI |            |      | DATI CLASSAMENTO |           |                | DATI DERIVANTI DA   |
|---------------------|------------|------|------------------|-----------|----------------|---|
| Foglio              | Particella | Sub. | Zona cens.       | Categoria | Rendita        |   |
| RA/4                | 1341       | 1    | 2                | D/7       | Euro 11.578,00 | Variazione per classamento del 23/05/2003 n. 8061.1/2003 in atti dal 23/05/2003 (protocollo n.74036 ) |

#### INTESTATI

| N | DATI ANAGRAFICI   | C.F.        | DIRITTI E ONERI REALI       |
|---|---|-------------|-----------------------------|
| 1 | Comune di Ravenna   | 00354730392 | Proprietà per l'area        |
| 2 | S.E.R.S. Società Esercizio Rimorchi e Salvataggi<br>S.R.L. con sede in Napoli | 00204190391 | Proprietà superficiaria 1/1 |

L'immobile al C.T. del Comune di Ravenna Sezione Ravenna è censito come segue:

#### UNITA' IMMOBILIARE

| DATI IDENTIFICATIVI |            |      | DATI CLASSAMENTO |        |            |            | DATI DERIVANTI DA |  |
|---------------------|------------|------|------------------|--------|------------|------------|-------------------|--|
| Foglio              | Particella | Sub. | Qualità          | Classe | Superficie | Reddito    |                   |  |
|                     |            |      |                  |        | Ha are ca  | Dominicale | Agrario           |  |
| 4                   | 1682       |      | Seminativo       | 5      | 19 77      | 6,13       | 10,21             | Frazionamento n.145029.1/2004 in atti dal 10/9/2004                                  |
| 4                   | 1345       |      | Seminativo       | 5      | 01 97      | 0,61       | 1,02              | Frazionamento n.788.1/1996 in atti dal 24/06/1996                                    |
| 4                   | 1341       |      | Ente Urbano      |        | 59 03      |            |                   | Tipo mappale del 4/6/2002 n. 31914.2/2002 in atti dal 4/6/2002 (protocollo n. 80274) |

#### 4. CONSIDERAZIONI E CRITERI DI STIMA

Il diritto di superficie è un diritto reale minore di godimento disciplinato dall'articolo 952 e seguenti del Codice Civile, che consiste nell' edificare e mantenere una costruzione al di sopra (o al di sotto) di un fondo di proprietà altrui. La costituzione di questo diritto vale a sospendere il principio di

accessione. In caso di cessione a tempo determinato, una volta scaduto il termine, il diritto di superficie si estingue e riprende vigore il principio di accessione, con la conseguenza dell'annessione della proprietà della costruzione da parte del proprietario del suolo .

Nel caso specifico nel 2057 alla scadenza del diritto di superficie il Comune diventerà proprietario delle costruzioni che sono state realizzate dagli assegnatari superficiali, a loro complete cure e spese. Pertanto nella vendita della proprietà dell'immobile gravato da diritto di superficie, il Comune, proprietario dell'area, dovrà ottenere un corrispettivo dato dal valore dell'area oltre che da quella della quota parte del fabbricato eretto dal superficario sul terreno oggetto di costituzione di diritto di superficie.

Ai fini della determinazioni di tale corrispettivo occorre individuare il valore di mercato dell'area. Facendo riferimento alle contrattazioni di mercato per le aree con caratteristiche simili si assume un valore pari a € 185,00/mq.

Valore area € 185,00/mq. x 8077,00mq. = € 1.494.245,00

Per quanto riguarda il fabbricato realizzato dal superficario, come evidenziato nella nota PG 19834 del 7/3/2007 e confermato dalle risultanze catastali e dall'andamento del mercato immobiliare desunto dai dati forniti dall'Agenzia delle Entrate, ha un valore pari a:

valore fabbricato € 1.200.821,57

Valore totale complesso immobiliare € 2.695.006,57

Occorre considerare che, se la trasformazione in piena proprietà avviene nell'anno 2014, vi sono ancora 43 anni residui prima della scadenza del diritto di superficie .

SERVIZIO PATRIMONIO  
UFFICIO IMMOBILIARE  
Geom. Michele Mariotti

Considerato che la formula per calcolare il valore del diritto di superficie K è:

$$K = Va * (q^n - 1) / q^n$$

Va = valore in piena proprietà

$$q = 1 + r$$

r = saggio di capitalizzazione

n = durata del diritto di superficie

Per la determinazione del corrispettivo relativo alla vendita della nuda proprietà nel periodo intermedio a 43 anni dalla scadenza del diritto di superficie la formula da applicare è la seguente :

$$V = Vn \times 1/q^{(m-n)}$$

Dove

Vn = valore del complesso immobiliare dato dalla somma del valore del fabbricato più il costo dell'area

m-n = anni residui di durata del diritto di superficie

$$q = 1 + r$$

r = saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione è il prezzo d'uso del fattore originario capitale quando è investito in beni immobili, indica il rendimento netto di quell'investimento. Il saggio di capitalizzazione segue le leggi che formano il prezzo come punto d'incontro tra domanda ed offerta. Il saggio medio ordinario attendibile dal capitale investito nel settore immobiliare per fabbricati analoghi situati nella medesima area geografica al netto delle spese di manutenzione, spese di amministrazione, spese di assicurazione, costi vari a carico della proprietà e oneri tributari si assume pari al 2% .

$$V = \text{€} . 2.695.006,57 \times 1/1,02^{43} = \text{€} . 1.150.170,20$$


In cifra tonda

**€ . 1.150.000,00**

## 5. DETERMINAZIONE VALORE A BASE D'ASTA

Sulla base delle valutazioni precedentemente eseguite si è ottenuto che il valore a base d'asta relativo alla vendita della proprietà dell'immobile gravato da diritto di superficie fino al 2057 è pari a €. **1.150.000,00** e rappresenta in sintesi il valore di mercato in una libera contrattazione. Detto valore è da ritenersi corretto all'interno di un'alea pari a  $\pm 10\%$  di errore, quindi accettabili per i crismi dettati dalla dottrina estimativa.

martedì 6 maggio 2014



SERVIZIO PATRIMONIO  
UFFICIO IMMOBILIARE  
*Geom. Michele Mazziotti*

## ALLEGATI

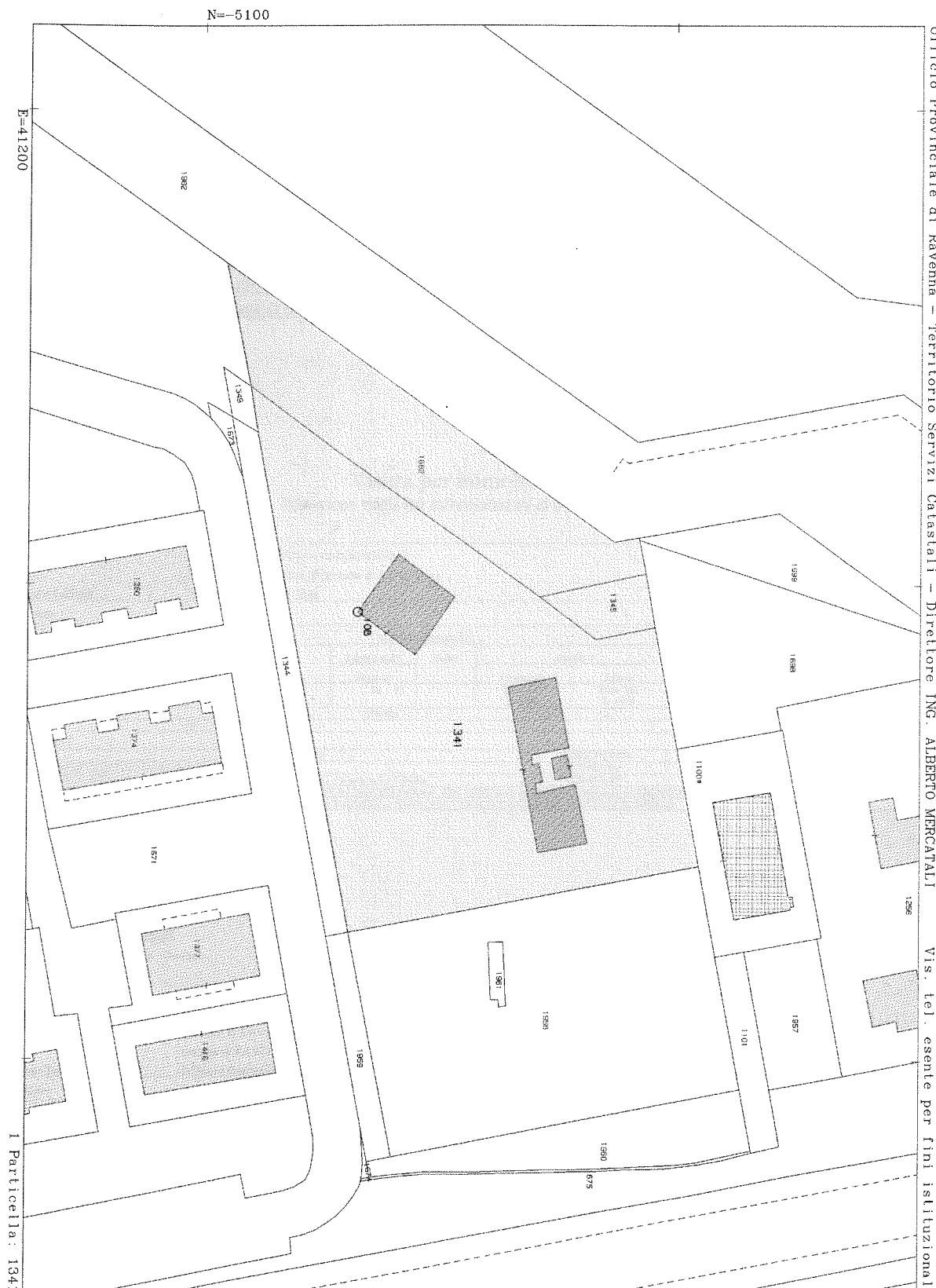
PLANIMETRIA CATASTALE

VISURE CATASTALI

CONTRATTI Rep.n.9055 del 11/4/1997 e Rep.n. 27447 del 24/11/2004







Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. ALBERTO MERCATALI  
 Vis. tel. esente per fini istituzionali

Comune: RAVENNA/A  
 Foglio: 4 All: B  
 Scala originale: 1:1000  
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
 8-Mag-2014 12:23  
 Prot. n. T140821/2014

I Particella: 1341

SERVIZIO PATRIMONIO  
 UFFICIO IMMOBILIARE  
 Geom. *Michele Maziotti*



Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2014

Data: 08/05/2014 - Ora: 12.18.50 Fine  
Visura n.: T138034 Pag: 1

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Dati della richiesta</b> | Comune di RAVENNA ( Codice: H199A)<br>Sezione di RAVENNA (Provincia di RAVENNA) |
| <b>Catasto Terreni</b>      | Foglio: 4 Particella: 1341  |

Area di enti urbani e promiscui

| N.          | DATI IDENTIFICATIVI |            |     |       | DATI CLASSAMENTO |  |        |            | DATI DERIVANTI DA |  |
|-------------|---------------------|------------|-----|-------|------------------|--|--------|------------|-------------------|--|
|             | Foglio              | Particella | Sub | Porz. | Qualità Classe   | Superficie(m <sup>2</sup> )<br>ha are ca | Deduz. | Reddito    |                   |  |
| 1           | 4                   | 1341       |     |       | ENTE URBANO      | 59 03                                    |        | Dominicale | Agrario           | Tipo mappale del 04/06/2002 n. 31914.2/2002 in atti dal 04/06/2002 (protocollo n. 80274) |
| Notifica    |                     |            |     |       |                  | Partita                                  | 1      |            |                   |  |
| Annotazioni |                     |            |     |       |                  | comprende il fg. 4 n. 1348               |        |            |                   |  |

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2014

Data: 08/05/2014 - Ora: 12.22.36 Fine  
Visura n.: T140240 Pag: 1

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Dati della richiesta</b> | Comune di RAVENNA ( Codice: H199A)<br>Sezione di RAVENNA (Provincia di RAVENNA) |
| <b>Catasto Terreni</b>      | Foglio: 4 Particella: 1345  |

Immobile

| N.          | DATI IDENTIFICATIVI |            |     |       | DATI CLASSAMENTO |  |        |                                     | DATI DERIVANTI DA                |  |
|-------------|---------------------|------------|-----|-------|------------------|--|--------|-------------------------------------|----------------------------------|--|
|             | Foglio              | Particella | Sub | Porz. | Qualità Classe   | Superficie(m <sup>2</sup> )<br>ha are ca | Deduz. | Reddito                             |                                  |  |
| 1           | 4                   | 1345       |     |       | SEMINATIVO 5     | 61 97                                    |        | Dominicale<br>Euro 0,61<br>L. 1.182 | Agrario<br>Euro 1,82<br>L. 1.970 | FRAZIONAMENTO del 24/06/1996 n. 788. 1/1996 in atti dal 24/06/1996 |
| Notifica    |                     |            |     |       |                  | Partita                                  |        |                                     |                                  |  |
| Annotazioni |                     |            |     |       |                  | sr                                       |        |                                     |                                  |  |

INTESTATI

| N.   | DATI ANAGRAFICI   | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI               |
|--|---|----------------|-------------------------------------|
| 1  | COMUNE DI RAVENNA con sede in RAVENNA   | 00354730392*   | (19) Proprietà per l'area           |
| 2  | SOCIETA' ESERCIZIO RIMORCHIE SALVATAGGI - S.E.R.S. S.R.L. con sede in RAVENNA | 00204190391*   | (16) Proprietà superficaria per 1/1 |
| <b>DATI DERIVANTI DA</b>   |   |                |                                     |
| ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/01/2004 Volturno n. 7369. 1/2005 in atti dal 03/01/2005 (protocollo n. RA000018) Repertorio n.: 27447 Rogante: VALERIO VISCO Sede: RAVENNA Registrazione: PU Sede: RAVENNA n. 101058 del 20/12/2004 ESTENSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE |   |                |                                     |

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2014

Data: 08/05/2014 - Ora: 12.19.38 Fine  
Visura n.: T138462 Pag: 1

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Dati della richiesta</b> | Comune di RAVENNA ( Codice: H199A)<br>Sezione di RAVENNA (Provincia di RAVENNA) |
| <b>Catasto Terreni</b>      | Foglio: 4 Particella: 1682  |

Immobile

| N.          | DATI IDENTIFICATIVI |            |     |       | DATI CLASSAMENTO |  |        |                         | DATI DERIVANTI DA     |   |
|-------------|---------------------|------------|-----|-------|------------------|--|--------|-------------------------|-----------------------|---|
|             | Foglio              | Particella | Sub | Porz. | Qualità Classe   | Superficie(m <sup>2</sup> )<br>ha are ca | Deduz. | Reddito                 |                       |   |
| 1           | 4                   | 1682       |     |       | SEMINATIVO 5     | 19 77                                    |        | Dominicale<br>Euro 6,13 | Agrario<br>Euro 10,21 | FRAZIONAMENTO del 18/09/2004 n. 145029. 1/2004 in atti dal 18/09/2004 (protocollo n. RA0145029) |
| Notifica    |                     |            |     |       |                  | Partita                                  |        |                         |                       |   |
| Annotazioni |                     |            |     |       |                  | sr                                       |        |                         |                       |   |

INTESTATI

| N.   | DATI ANAGRAFICI   | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI               |
|--|---|----------------|-------------------------------------|
| 1  | COMUNE DI RAVENNA con sede in RAVENNA   | 00354730392*   | (19) Proprietà per l'area           |
| 2  | SOCIETA' ESERCIZIO RIMORCHIE SALVATAGGI - S.E.R.S. S.R.L. con sede in RAVENNA | 00204190391*   | (16) Proprietà superficaria per 1/1 |
| <b>DATI DERIVANTI DA</b>   |   |                |                                     |
| ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/01/2004 Volturno n. 7369. 1/2005 in atti dal 03/01/2005 (protocollo n. RA000018) Repertorio n.: 27447 Rogante: VALERIO VISCO Sede: RAVENNA Registrazione: PU Sede: RAVENNA n. 101058 del 20/12/2004 ESTENSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE |   |                |                                     |

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2014

Data: 08/05/2014 - Ora 12.29.33 Fine

Visura n.: T144169 Pag: 1

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Dati della richiesta</b> | Comune di RAVENNA ( Codice: H199)<br>Provincia di RAVENNA |
| <b>Catasto Fabbricati</b>   | Sez. Urb.: RA Foglio: 4 Particella: 1341 Sub.: 1          |

**Unità immobiliare**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                      |                | DATI DERIVANTI DA  |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------------|--|
|    | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita        |  |
| 1  | RA                  | 4      | 1341       | 1   | 2                   |            | D/7       |        |             |                      | Euro 11.578,00 | VARIAZIONE PER CLASSAMENTO del 23/05/2003 n. 8061 1/2003 in atti del 23/05/2003 (protocollo n. 74036)<br>VARIAZIONE DI CLASSAMENTO |

**Indirizzo** VIA MARMARICA piano: T-1-2-3;

**Annotazioni** classamento proposto con decorso i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

**INTESTATI**

| N. | DATI ANAGRAFICI   | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI                |
|----|---|----------------|--------------------------------------|
| 1  | COMUNE DI RAVENNA con sede in RAVENNA   | 00354730392*   | (1) Proprieta' per l'uso             |
| 2  | S.E.R.S. SOCIETA' ESERCIZIO RIMORCHI E SALVATAGGI - S.R.L. con sede in NAPOLI | 00204190391*   | (1a) Proprieta' superficiale per l'1 |

**DATI DERIVANTI DA** RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 16/05/2002 n. 5951 1/2006 in atti del 08/09/2006 (protocollo n. RA0097029) Registrazione: Sede: RIPRISTINO DIRITTI DOM.PR. RA9633006

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

STUDIO NOTARILE Associato  
Dr. Lanfranco Amadesi e Dr. Valerio Visco  
Via XIII Giugno, 4 - 48100 Ravenna  
Tel. (0544) 38079 (2 linee)  
C.F. e P. IVA: 01290950391

|                                 |
|---------------------------------|
| <b>REGISTRATO<br/>A RAVENNA</b> |
| IL 30.6.97                      |
| N. 262 MOD.                     |
| ESATTE<br>L. 757.200            |
| DI CUI L. /                     |
| PER TRASCRIZIONE<br>e L. /      |
| PER INVIM.                      |

ATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE

L'anno millenovecentonovantasette (1997), il giorno undici (11) del mese di aprile (4) con la presente privata scrittura da valere ad ogni modo e ragione di legge tra:

Ferraro ing. Salvatore nato a San Giuseppe Vesuviano (NA) il 12 luglio 1942 domiciliato per la carica in Ravenna Piazza del Popolo n. 1 quale Dirigente responsabile del Servizio Patrimonio del Comune di Ravenna il quale interviene al presente atto e stipula non in proprio ma in nome e per conto del Comune di Ravenna con sede in Ravenna Piazza del Popolo N.1 (C.F.00354730392) ai sensi della Legge 8 Giugno 1990 N.142 e degli artt.19-30-33 dello Statuto del Comune di Ravenna approvato dal Consiglio Comunale l'11 Giugno 1991 con deliberazione N.343/23244 modificato con delibera N.488/29767 del 25 Luglio 1991 atti N.3935 e N.5118 pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna parte 2 N.61 del 13 Settembre 1991 per dare esecuzione alla delibera del Consiglio Comunale del Comune di Ravenna in data 18 luglio 1996 Prot.Generale n.30853 e n.224/mr Protocollo Verbale, controllata senza rilievi dal Comitato regionale di Controllo Sezione Autonoma Provinciale di Ravenna nella seduta del 5 agosto 1996 Prot.n. 24562 con relativa delibera del consiglio Comunale in aggiornamento in data 12 dicembre 1996 n.52376 Prot.Gen. e n.399/pr Prot.Verb. controllata senza rilievi dal Comitato Regionale di Controllo nella seduta del 7 gennaio 1997 prot.n.40617/96 che rispettivamente in copie conformi si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B" da una parte;

MANTICE Rag. ANNA nata a Napoli il 25 gennaio 1949 residente a Napoli Corso Vittorio Emanuele n.24, domiciliata per la carica come infra che interviene al presente atto non in proprio ma quale Amministratore Delegato e Legale Rappresentante della "Societa' Esercizio Rimorchi e Salvataggi S.E.R.S. - S.R.L." con sede in Napoli Via G.Melisurgo n.15, col capitale sociale di Lire 2.000.000.000. (duemiliardi) interamente versato, iscritta al Tribunale di Napoli al N. 3028/85 - Registro delle Imprese di Napoli (C.F.= 00204190391 P. IVA= 04692720636) autorizzata a quanto appresso giusta delibera del C. d. A. in data 18 luglio 1996 che in copia certificata conforme si allega al presente atto sotto la lettera "C", dall'altra parte.

PREMESSO

- che la societa' "S.E.R.S. - S.R.L." ha richiesto al Comune di Ravenna la concessione in diritto di superficie di un'area di proprieta' del detto Comune atta a consentire alla societa' un miglior svolgimento delle sue attivita' di rimorchio e salvataggio nel Porto di Ravenna;
- che il Comune di Ravenna nelle sopracitate delibere ha



SERVIZIO PATRIMONIO  
UFFICIO IMMOBILIARE  
Geom. Michele Mariotti

ritenuto di dover accogliere tale richiesta;

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti convengono e stipulano quanto segue:

il Comune di Ravenna, in persona come sopra, costituisce il diritto di superficie a favore della Societa' Esercizio Rimorchi e Salvataggi - S.E.R.S. S.r.l. con sede legale in Napoli, Via G. Melisurgo n. 15 e sede amministrativa in Ravenna, Via di Roma n. 47, che in persona come sopra accetta ed acquista, su un terreno sito in Marina di Ravenna confinante ad est e ad ovest con ragioni comunali, a nord con centrale telefonica ed a sud con fascia di terreno comunale destinata a verde pubblico, interposta a strada comunale a servizio della zona, secondo il P.R.G. '93 e cosi' catastalmente individuato:

- N.C.E.U. di Ravenna, Sezione Ravenna Foglio 4, sviluppo B, Mappali 1341 (di mq. 5.618) e 1348 (di mq. 285), derivati dal N. 1077 e 1250, per complessivi mq. 5.903; detto terreno e' da utilizzare per la costruzione di fabbricati aventi le dimensioni e le caratteristiche appresso specificate, da utilizzare per la gestione dell' attivita' di rimorchio della societa' acquirente (ormeggi, disormeggi, movimentazioni e trasporti di navi e natanti) e servizi connessi e/o accessori, nonche' nelle prestazioni di soccorso, assistenza e salvataggio comprendente anche attivita' di antincendio ed antinquinamento e di cui alla concessione amministrativa rilasciata dal Capo del Compartimento Marittimo (art. 101 cod.nav.) disciplinata dalle norme stabilite dai regolamenti locali, approvati dal Ministero dei Trasporti e della Navigazione (art. 102 cod.nav.).

La costituzione del diritto di cui sopra in capo alla societa' "S.E.R.S. S.R.L." e' regolata dai patti e dalle condizioni di cui appresso:

1) Il Comune dichiara che detto terreno e' di sua proprieta' e ne garantisce la piena disponibilita', nonche' la liberta' da ipoteche, censi, livelli e privilegi, anche di natura fiscale, trascrizioni passive ed oneri reali in genere, salve eventuali servitu' sul terreno stesso esistenti.

2) La presente costituzione di diritto di superficie, viene fatta ed accettata a corpo per il prezzo complessivo di L. 462.795.200 (quattrocentosessantaduemilionesettecentonovantacinquemiladuecento) somma che il Comune di Ravenna cedente, in persona come sopra, dichiara e riconosce di avere per intero ricevuto dalla parte acquirente giuste quietanze n.936 e 937 in data 11 aprile 1997 e con la firma del presente atto, ne rilascia ampia e liberatoria quietanza.

Il prezzo di cui sopra e' stato cosi' determinato:

Lit. 78.400/mq. pari ad un ammontare complessivo di Lit.

462.795.200 (quattrocentosessantaduenilionisettecenonovantacinquemiladuecento) formato da 60.000 Lit./MQ, quale valore del terreno e 18.400 Lit./mq. per le opere di urbanizzazione primaria.

3) La presente costituzione di diritto di superficie ha una durata di anni 60 (sessanta) a far data dalla stipula del presente atto di costituzione di diritto di superficie.

Sempre a far data dalla sottoscrizione del presente atto, vi e' la disponibilita' del terreno per ogni conseguente effetto attivo e passivo ed in specie per quanto riguarda imposte e tasse.

La concessione del diritto di superficie e' rinnovabile alla sua scadenza per un ugual periodo, salvo il caso in cui esistano motivi di pubblica utilita' che sconsiglino il rinnovo.

In caso di rinnovo della concessione, da richiedere da chi di diritto con un preavviso di mesi 12 (dodici) prima della scadenza, il corrispettivo verra' determinato sulla base del prezzo dell'area al momento, aumentato delle spese previste, con stima dei competenti uffici comunali, per il rinnovamento e/o l'adeguamento delle urbanizzazioni primarie.

Tutte le spese relative al rinnovo della concessione saranno a carico del concessionario.

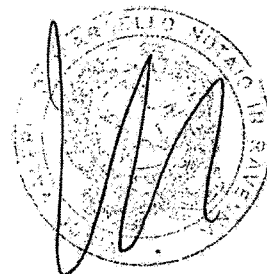
Scaduto il termine finale della concessione, il diritto di superficie si estingue ed il Comune diverra' automaticamente proprietario delle opere costruite dal concessionario o suoi aventi causa senza che il Comune sia tenuto a versare alla controparte indennizzo alcuno.

4) Gli allacciamenti dei singoli immobili alle reti di pubblici servizi in sede stradale frontistante, sono a carico della Societa' Esercizio Rimorchi e Salvataggi S.E.R.S. S.r.l..

5) La Societa' Esercizio Rimorchi e Salvataggi S.E.R.S. S.r.l. dichiara di essere a conoscenza che il terreno oggetto del presente contratto e' cosi' classificato dal P.R.G. vigente:

"ZONE F7 Pubbliche e/o uso pubblico", regolamentata dall'art. IX.8 delle norme di Attuazione, con specifica destinazione per servizi portuali (Dogana, Capitaneria, Ormeggiatori, Rimorchiatori) il tutto come piu' esattamente indicato nel C.D.U. rilasciato dal Comune di Ravenna in data 8 ottobre 1996 che si allega al presente atto sotto la lettera "D", servizi portuali la cui realizzazione e' regolamentata dal comma 8' del suddetto art. IX.8 trattandosi di norma che, riportando il simbolo specifico "servizi portuali" e' equiparabile al simbolo "CD".

In tale area quindi e' possibile l'edificazione per intervento edilizio diretto, applicando gli indici e le



prescrizioni del sopra menzionato art. IX.8 comma 8 ed avendo a riferimento l'area a destinazione omogenea di zona "F7 - servizi portuali" escludendo perciò dal calcolo della superficie l'area F7/D destinata a banchina.

Cio' determina che la Superficie Territoriale cui si riferisce la norma di attuazione citata coincide con la superficie fondiaria.

Il Comune di Ravenna, in persona come sopra dichiara inoltre che successivamente al rilascio del Certificato di cui sopra non sono intervenuti mutamenti degli strumenti urbanistici relativi alla detta area.

6) La costruzione degli edifici dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni previste dalle norme di P.R.G. vigente, di cui all'articolo precedente, e da altre disposizioni di legge in materia. Il concessionario, inoltre, dovrà alimentare con gas metano tutti gli impianti termici a combustione necessari al riscaldamento della sede.

E' escluso in ogni caso, l'impiego di olio combustibile.

7) Il Comune di Ravenna concede inoltre alla S.E.R.S., senza alcun corrispettivo, affinché la Società stessa abbia titolo ai sensi dell'art. 4 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, per realizzare le opere a mare necessarie al suo insediamento, l'utilizzazione del terreno comunale, compreso fra l'area di cui al presente diritto di superficie ed il limite attuale del Demanio Marittimo.

Per contro la S.E.R.S. sottoscrive, fin d'ora, che all'atto dell'esecuzione, da parte della Autorità Competente, delle definitive opere di banchinamento frontistanti, nulla avrà a pretendere in ordine a quanto realizzato in virtù del titolo di cui al comma precedente.

Resta inteso infine che se ad un eventuale avanzamento verso il Canale Cardiano del filo di banchina dovesse anche corrispondere, nello stesso verso, una traslazione della linea delle pertinenze demaniali nel terreno comunale che così si rendesse disponibile, al confine con quello oggetto del presente atto, la S.E.R.S. avrà diritto di prelazione. Considerato che l'accesso diretto del terreno alla sede stradale e' impedito dalla fascia di verde pubblico, sopra descritta quale confine sud del terreno oggetto del presente atto e censita al N.C.T. di Ravenna Sezione Ravenna al Foglio 4, mappale 1344, il che lo renderebbe di fatto intercluso, con il presente atto e' anche concesso alla S.E.R.S. S.r.l., senza alcun ulteriore corrispettivo essendosene tenuto conto nella determinazione del prezzo di cui al precedente punto 3), una servitu' di passaggio sul citato mappale 1344 ed a favore del terreno oggetto del presente atto, con persone, mezzi meccanici motorizzati e non, civili ed industriali, secondo il progetto che sarà redatto, in virtù di tale diritto, dalla S.E.R.S. e

approvato dal Comune.

8) Entro 12 (dodici) mesi dalla stipula del presente atto, la Societa' Esercizio Rimorchi e Salvataggi S.E.R.S. S.r.l. dovra' presentare domanda di concessione edilizia relativa sia all'insediamento della base operativa - che si individua nella costruzione di locali per uffici, per uffici, di magazzini per rispetti ed attrezzature varie, di locale per officina, per guardiana nonche' locali per riunione, ricreazione, mensa e spogliatoi per il personale ecc. e nell'allestimento del fronte canale e delle attrezzature di ormeggio secondo le prescrizioni dell'Autorita' Marittima e/o dell'Autorita' Portuale.

Il Sindaco potra' concedere proroghe nei termini di presentazione della richiesta di concessione edilizia, di inizio ed ultimazione dei lavori, in base a cause di forza maggiore e per un periodo non superiore a mesi 12 (dodici). Solo ed esclusivamente nel caso in cui l'Autorita' Portuale non abbia stabilito il definitivo profilo di banchina entro i suddetti termini e proroghe, sara' possibile prorogare i termini di presentazione della richiesta di concessione edilizia.

9) E', salvo i casi espressamente previsti dalla presente convenzione, vietata la suconcessione a terzi dell'area. E' altresì vietato il frazionamento dell'area a qualsiasi scopo realizzato.

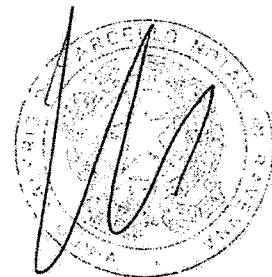
10) Qualora la Societa' venga a trovarsi in gravi e comprovate difficolta' che gli impediscano la realizzazione dell'insediamento di cui al punto 7) precedente, dovra' darne ufficialmente notizia al Sindaco con le stesse forme; in tal caso il Comune potra' risolvere il diritto di superficie del terreno di cui si tratta rimborsando il valore attribuito all'area stessa al momento della stipula senza rimborso di spese alcune (IVA compresa).

In caso siano state realizzate sull'area opere edilizie che a giudizio insindacabile del Comune non siano ritenute funzionali per un futuro riutilizzo dell'area sara' d'obbligo la loro totale demolizione a cura e spese della "S.E.R.S. S.r.l.".

In caso di inadempienza il Comune tratterra' dal valore del rimborso le spese necessarie per la rimessa in pristino dell'area.

11) Gli immobili e le strutture edificate potranno essere, in tutto o in parte, vendute o locare solo dopo il rilascio della licenza di agibilita', previa specifica autorizzazione rilasciata dal Comune ed alle condizioni di cui ai punti 13) e 14) seguenti.

In ogni caso il Comune potra' far valere il diritto di prelazione all'acquisto dei cespiti suindicati. Il vincolo di cui al presente articolo e' esteso ai casi di



SERVIZIO PATRIMONIO  
UFFICIO IMMOBILIARE  
Geom. Michele Masciotti



conferimenti d'azienda e cessioni d'azienda.

E' escluso dal diritto di prelazione a favore del Comune la compravendita degli immobili tra societa' controllate da "Societa' Esercizio Rimorchi e Salvataggi - S.E.R.S. S.r.l." ferma restando la destinazione dell'area.

12) La "Societa' Esercizio Rimorchi e Salvataggi - S.E.R.S. S.r.l." qualora venga a trovarsi nelle condizioni di non poter far fronte alla sua attivita' di rimorchio o di cessare l'attivita' stessa, dovra' segnalare all'Amministrazione Comunale la necessita' di vendere, affittare, conferire i cespiti di sua proprieta'.

L'Amministrazione Comunale, sentita l'Autorita' Marittima e/o l'Autorita' Portuale e valutate le cause di forza maggiore venute a verificarsi, potra' esercitare diritto di prelazione all'acquisto degli immobili o autorizzare la vendita, l'affitto, il conferimento degli immobili stessi ad altra impresa avente il diritto secondo la vigente normativa regolante il servizio di rimorchio ed alle condizioni di valutazione di cui ai punti 13) e 14) seguenti.

13) Contestualmente al rilascio della licenza di agibilita' il Comune provvedera' ad accertare il valore iniziale degli immobili determinato nel corrispettivo versato per la concessione dell'area di cui al presente contratto, maggiorato dei costi reali di costruzione documentati e diminuito dell'eventuale contributo finanziario a fondo perduto.

Contestualmente alla richiesta di autorizzazione a vendere o a locare, il concessionario dovra' richiedere al Comune l'accertamento del valore attuale dell'immobile determinato nel valore iniziale, aumentato delle ulteriori spese incrementative eventualmente sostenute e documentate; il tutto aggiornato secondo l'ultimo indice generale dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale pubblico dell'ISTAT e diminuito di una percentuale di deprezzamento proporzionale, determinata dall'eta' del fabbricato secondo la seguente tabella:

- da 1 a 5 anni fino al 10%
- da 6 a 10 anni fino al 20%
- da 11 a 20 anni fino al 40%
- da 21 a 30 anni fino al 60%
- da 31 a 60 anni fino al 70%

Nell'ambito dei suddetti intervalli la percentuale di deprezzamento verra' determinata per interpolazione lineare, in caso che l'edificio sia stato oggetto di una normale conservazione, e aumentata, qualora vengano rilevate carenze di manutenzione ordinaria, in base alle risultanze di stima compiuta tra il Comune e la Societa' Esercizio Rimorchi e Salvataggi S.E.R.S. S.r.l. e, nel caso di disaccordo tra le parti con ricorso all'Arbitrato di cui all'art. 21 del

SERVIZIO PATRIMONIO  
UFFICIO IMMOBILIARE  
Com. Michele Masciotti

presente contratto.

Il prezzo di vendita degli immobili non potra' superare il valore degli immobili stessi determinato come sopra.

14) Il canone annuo di locazione non potra' essere determinato in misura superiore all'8% (otto per cento) del valore degli immobili determinato ai fini della cessione. La revisione del canone potra' avvenire solo come adeguamento del canone stesso alle variazioni del valore degli immobili, sempre determinato come ai fini della cessione, fermo restando il limite massimo del canone fissato nell'8%.

15) Nel caso di inosservanza da parte del concessionario di quanto stabilito ai punti 8), 9), 11) e 16) il Comune potra' dichiarare risolto il presente contratto di concessione nel qual caso tratterra' l'intero corrispettivo, salvi i maggiori danni che la Societa' dovra' rimborsare al Comune stesso.

16) Qualora l'Amministrazione Comunale accerti che gli immobili siano stati ceduti o locati senza la prescritta autorizzazione di cui al punto precedente, si avra' la risoluzione del presente contratto.

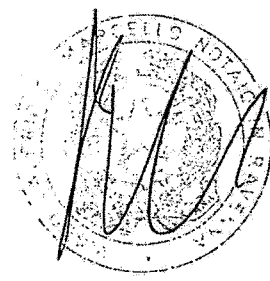
Qualora, inoltre, l'Amministrazione Comunale accerti che sono stati ceduti o locati gli immobili con determinazione del prezzo di vendita o del canone di locazione, o sua revisione, in misura superiore a quella stabilita dai criteri fissati dalla presente convenzione, si avra' rispettivamente la risoluzione del presente contratto o l'applicazione di una penale pari a cinque volte la differenza dei due canoni riferiti alla durata del contratto di locazione.

Anche l'avente causa della ditta e' responsabile del rispetto di quanto stabilito nel presente atto.

17) Sono ad esclusivo carico della societa', esclusa sempre ogni e qualsiasi rivalsa di sorta nei confronti del Comune di Ravenna, tutte le spese ed oneri per la realizzazione delle opere e lavori che essa realizzerà sull'area di cui si tratta e pertanto il Comune stesso non si accollera' nessuna spesa od onere inerenti e conseguenti alla costruzione degli immobili ed alla gestione dell'attivita'. La Societa' manleva e tiene indenne il Comune di Ravenna da ogni e qualsiasi responsabilita' per danni causati a persone e cose durante tutto il periodo di validita' del presente contratto.

18) Il Comune di Ravenna rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari di Ravenna da ogni responsabilita' al riguardo e dispensandolo da ogni ingerenza in ordine al reimpiego del ricavato del presente contratto.

19) Le spese e le competenze inerenti il presente atto e conseguenti, sono a carico della Societa' Esercizio Rimorchi



SERVIZIO PATRIMONIO  
UFFICIO IMMOBILIARE  
Geom. Michele Maziotti

e Salvataggi S.E.R.S. S.r.l..

20) La Societa' Esercizio Rimorchi e Salvataggi S.E.R.S. S.r.l. si obbliga, in caso di vendita dell'immobile, a trascrivere nel rogito di vendita, tutti i patti del presente atto.

21) per ogni controversia che dovesse insorgere tra le parti in dipendenza del presente contratto, la stessa sara' deferita ad un Collegio di tre arbitri cosi' nominati:

- una dalla parte che richiede l'arbitrato;
- una dall'altra parte, nei trenta giorni dalla nomina del primo arbitro di parte;
- il terzo arbitro, con funzioni di Presidente, sara' nominato nei trenta giorni dalla nomina del secondo arbitro di parte, di comune accordo tra i due arbitri di parte.

Qualora il secondo e/o il terzo arbitro non fossero nominati nei termini sopra previsti saranno nominati su richiesta della parte piu' diligente, entro trenta giorni dall'ultimo termine che sia decorso inutilmente, dal presidente del Tribunale di Ravenna al quale spettera' anche il potere di operare eventuali sostituzioni degli arbitri che per qualsiasi causa non fossero in grado di portare a compimento il loro mandato.

La decisione degli arbitri, ancorche' presa a semplice maggioranza, vincolera' le parti con gli stessi effetti e la stessa efficacia di un negozio direttamente concluso tra loro per tramite di comuni mandatari. Il Collegio Arbitrale avra' sede in Ravenna e decidera' secondo equita' e senza formalita' di procedura ed in maniera irrituale salvo il principio del contraddittorio e la decisione sara' inappellabile.

Con la decisione gli Arbitri provvederanno circa l'attribuzione dell'onere relativo alle spese ed onorari della procedura.

Il presente atto e' soggetto ad I.V.A.

F.to Salvatore Ferraro

F.to Anna Mantice

Repertorio n.9055

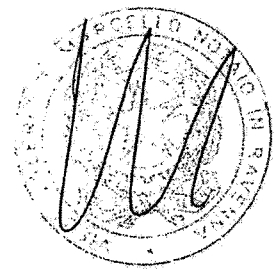
Certifico io sottoscritto dr. VALERIO VISCO NOTAIO in Ravenna iscritto nel Collegio Notarile del Distretto di Ravenna, che i signori:

Ferraro ing. Salvatore nato a San Giuseppe Vesuviano (NA) il 12 luglio 1942 domiciliato per la carica in Ravenna Piazza del Popolo n. 1 quale Dirigente responsabile del Servizio Patrimonio del Comune di Ravenna con sede in Ravenna Piazza del Popolo N.1 (C.F.00354730392) ai sensi della Legge 8 Giugno 1990 N.142 e degli artt.19-30-33 dello Statuto del Comune di Ravenna approvato dal Consiglio Comunale l'11 Giugno 1991 con deliberazione N.343/23244 modificato con

SERVIZIO PATRIMONIO  
UFFICIO IMMOBILIARE  
Geom. *Michela Raziotti*

delibera N.488/ 29767 del 25 Luglio 1991 atti N.3935 e N.5118 pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna parte 2 N.61 del 13 Settembre 1991 per dare esecuzione alla delibera del Consiglio Comunale del Comune di Ravenna in data 18 luglio 1996 Prot.Generale n.30853 e n.224/mr Protocollo Verbale, controllata senza rilievi dal Comitato regionale di Controllo Sezione Autonoma Provinciale di Ravenna nella seduta del 5 agosto 1996 Prot.n. 24562 con relativa delibera del consiglio Comunale in aggiornamento in data 12 dicembre 1996 n.52376 Prot.Gen. e n.399/pr Prot.Verb. controllata senza rilievi dal Comitato Regionale di Controllo nella seduta del 7 gennaio 1997 prot.n.40617/96 MANTICE Rag. ANNA nata a Napoli il 25 gennaio 1949 residente a Napoli Corso Vittorio Emanuele n.24, quale Amministratore Delegato e Legale Rappresentante della "Societa' Esercizio Rimorchi e Salvataggi S.E.R.S. - S.R.L." con sede in Napoli Via G.Melisurgo n.15, col capitale sociale di Lire 2.000.000.000. (duemiliardi) interamente versato, iscritta al Tribunale di Napoli al N. 3028/85 - Registro delle Imprese di Napoli (C.F.= 00204190391 P. IVA= 04692720636) giusta delibera del C. d. A. in data 18 luglio 1996 persone della cui identita' personale qualifica e poteri di firma io Notaio sono certo, previa rinuncia fatta fra loro d'accordo e con il mio consenso alla assistenza dei testimoni, hanno firmato la suestesa scrittura alla mia presenza.

Ravenna, Piazza del Popolo n.17, undici aprile millenovecentonovantasette (11/04/97).  
F.to Valerio Visco Notaio

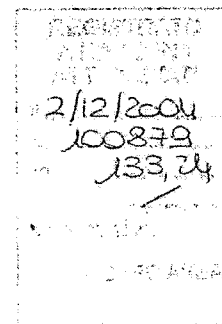


SERVIZIO PATRIMONIO  
UFFICIO IMMOBILIARE  
*Geom. Michele Masotti*

**Studio Notarile  
Dott. VALERIO VISCO**

Via IX Febbraio, 12 - 48100 Ravenna  
Tel. (0544) 36882 - Fax (0544) 36784 - 38230  
Partita IVA 02159340393

PARTE



**ESTENSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE A FAVORE DELLA SOCIETA'  
ESERCIZIO RIMORCHI E SALVATAGGI - S.E.R.S. S.R.L. SU UN'AREA  
DI PROPRIETA' COMUNALE**

L'anno duemilaquattro, il giorno ventiquattro del mese di novembre.

24 novembre 2004

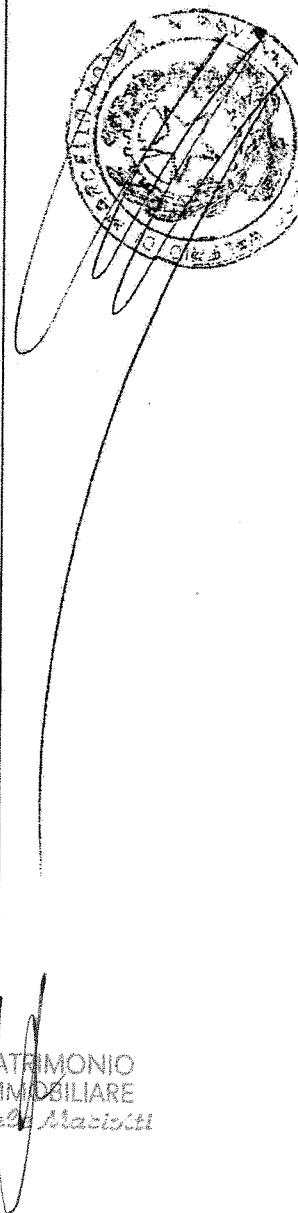
In Ravenna, Via IX Febbraio n. 12, con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge e da conservarsi agli atti del Notaio autenticante le sottoscrizioni ai sensi dell'art. 61 L.N., fra i Signori:

- Ferri Anna nata a Fusignano il giorno 9 dicembre 1961, domiciliata per la carica in Ravenna Piazza del Popolo n. 1, la quale interviene al presente atto e stipula non in proprio ma in nome e per conto del **COMUNE DI RAVENNA** con sede in Ravenna (RA) Piazza Del Popolo n. 1, Codice Fiscale 00354730392 autorizzata in forza del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 art. 107 comma 3 e dall'art. 42 dello Statuto Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36989 Prot. Gen. n. 146 Prot. Verb. dell'11 agosto 2000 controllato dal CO.RE.CO. nella seduta dell'11 ottobre 2000 con prot. n. 9206, nella sua qualità di Dirigente Servizio Patrimonio per dare esecuzione alla deliberazione del Consiglio Comunale in data 31 maggio 2004 n. 43173 Prot. Gen. n. 93 Prot. Verb. resa esecutiva ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267 in data 20 giugno 2004 che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A" ed alle Determinazioni Dirigenziali in data 21 settembre 2004 n. 90/DG - Pratica (P.T.) n. 5013/2003 Id. Doc. n. 990523088 Prot. Gen. n. 71295 del 1' ottobre 2004 ed in data 29 ottobre 2004 n. 102/DG Id. Doc. 990534403 Prot. Gen. n. 81030 del 9 novembre 2004 che in copia conforme si allegano al presente atto sotto le lettere "B" e "C";

- Mantice Anna nata a Napoli (NA) il giorno 25 gennaio 1949, domiciliata per la carica in Ravenna Via Di Roma n. 47, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua veste di Amministratore Delegato e legale rappresentante della Società **"SOCIETA' ESERCIZIO RIMORCHI E SALVATAGGI - S.E.R.S. S.R.L."**, con sede in Ravenna (RA) Via Di Roma n. 47, capitale sociale Euro 1.040.000,00 (unmilionequarantamila/00), iscritta al Registro Imprese di Ravenna e Codice Fiscale N. 00204190391; a quanto appresso autorizzata in forza di Verbale del Consiglio di Amministrazione in data 3 maggio 2004, che in estratto autentico si allega al presente atto sotto la lettera "D";

Premesso che:

- con scrittura privata Rep. n. 9055, autenticata nelle firme dal dott. Valerio Visco Notaio in Ravenna in data 11 aprile 1997, registrata a Ravenna il 30 aprile 1997 al n. 262 e trascritta a Ravenna in data 9 maggio 1997 all'Art. 4161, e' stato assegnato in diritto di superficie, per anni 60



(sessanta) decorrenti dalla data della stipula di detto atto, un terreno sito in Marina di Ravenna, avente all'epoca i seguenti identificativi catastali:

N.C.E.U. del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, Foglio 4, sviluppo B, mappali 1341 (di mq. 5.618) e 1348 (di mq. 285), per complessivi mq. 5.903, alla Societa' "Societa' Esercizio Rimorchi e Salvataggi - S.E.R.S. S.r.l.", avente allora sede legale in Napoli e sede amministrativa a Ravenna, per un corrispettivo di Lire 462.795.200 (quattrocentosessantadue-milionesettecentonovantacinquemiladuecento) pari ad Euro 239.013,77 (duecentotrentanovemilatredici/77), per la realizzazione della sede delle attivita' a supporto del servizio di rimorchio e soccorso alle navi nel porto e nella rada di Ravenna;

- tale area (che attualmente presenta i seguenti identificativi catastali: N.C.E.U. del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, Foglio 4, mappale 1341, subalterno 1, e al N.C.T. del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, Foglio 4, mappale 1341, Ente Urbano, per una superficie catastale di mq. 5.903, a seguito di soppressione del mappale 1348 e sua unione al mappale 1341), gia' oggetto di un primo adeguamento, era stata individuata sulla base del P.R.P. vigente, adeguandola all'andamento della costruenda banchina demaniale, in modo, una volta ultimata tale opera, che la Societa' avesse uno sbocco, ampio quanto il fronte del lotto, al Canale Candiano;

- completata tale opera e, soprattutto, ultimate le procedure espropriative da parte dell'Autorita' Portuale di Ravenna, si e' verificato un disassamento fra l'attuale confine ed il margine della fascia del demanio marittimo;

- a seguito di deliberazione del Consiglio Comunale in data 31 maggio 2004 n. 43173 Prot. Gen. e n. 93 Prot. Verb. integrata con Determinazioni Dirigenziali n. 90/DG del 21 settembre 2004 n. 102/DG del 29 ottobre 2004, ai sensi dell'art. 49, paragrafo g) del Regolamento dei Contratti del Comune, si stabiliva di procedere alla costituzione, a favore della Societa' "Societa' Esercizio Rimorchi e Salvataggi - S.E.R.S. S.r.l." avente sede in Ravenna Via Di Roma n. 47, del diritto di superficie, sui terreni di proprieta' comunale identificati al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, Foglio 4, mappale 1682, di mq. 1.977 e mappale 1345, di mq. 197, in estensione del diritto di superficie costituito con scrittura privata autenticata nelle firme dal dott. Valerio Visco Notaio in Ravenna in data 11 aprile 1997 Rep. n. 9055, sopra citato;

- il bene non viene utilizzato per scopi pubblici, in quanto residuale fra l'area gia' concessa ed il limite del Demanio Marittimo; ed e' destinato, dal P.R.G. vigente, a zona portuale;

tutto cio' premesso

le parti convengono e stipulano quanto segue:

il Comune di Ravenna, come sopra rappresentato, costituisce il diritto di superficie a favore della "Societa' Esercizio Rimorchi e Salvataggi - S.E.R.S. S.r.l." con sede in Ravenna Via Di Roma n. 47, che, in persona come sopra, accetta ed acquista su aree di terreno site in Ravenna frazione Marina di Ravenna, della superficie catastale complessiva di mq. 2.174, confinante con Demanio Marittimo, ragioni Comune di Ravenna, ragioni Societa' S.E.R.S. S.r.l., salvi altri, ed identificati al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna come segue:

- Foglio 4, mappale 1682, Seminativo, classe 5, di ha. 00.19.77, Reddito Domenicale Euro 6,13 Reddito Agrario Euro 10,21;

- Foglio 4, mappale 1345, Seminativo, classe 5, di ha. 00.01.97, Reddito Domenicale Euro 0,61 Reddito Agrario Euro 1,02

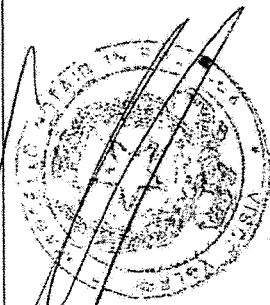
in estensione del diritto di superficie costituito con scrittura privata autenticata nelle firme dal dott. Valerio Visco Notaio in Ravenna in data 11 aprile 1997 Rep. n. 9055 registrato a Ravenna il 30 aprile 1997 al n. 262 e trascritto a Ravenna in data 9 maggio 1997 all'Art. 4161.

L'estensione del diritto di superficie di cui sopra in capo alla Societa' Esercizio Rimorchi e Salvataggi - S.E.R.S. S.r.l. e' regolato da tutti i patti e clausole contenuti nel piu' volte citato atto di costituzione del diritto di superficie che la Societa' Esercizio Rimorchi e Salvataggi - S.E.R.S. S.r.l., come meglio sopra rappresentata, dichiara di ben conoscere ed accettare, con particolare riferimento alla scadenza del diritto di superficie ed i termini di rinnovo della concessione stessa.

Il Comune di Ravenna dichiara che dette aree di terreno sono di sua proprieta' per giusti titoli e buona fede e ne garantisce la piena disponibilita' con tutte le garanzie di legge per i casi di evizione o molestia, libero da censi, livelli e privilegi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli od altri oneri reali in genere, salve eventuali servitu' sui terreni stessi esistenti.

La presente estensione del diritto di superficie, viene fatta ed accettata a corpo per il prezzo complessivo di Euro 88.047,00 (ottantottomilaquarantasette/00) pari a Euro 40,50/mq., oltre ad I.V.A. pari a Euro 17.609,40 (diciassettemilaseicentonove/40) e quindi per un importo complessivo di Euro 105.656,40 (centocinquemilaseicentocinquantasei/40).

Si da' atto che la Societa' Esercizio Rimorchi e Salvataggi - S.E.R.S. S.r.l. ha versato per intero la suddetta somma, giusta quietanza n. 5099 e n. 5100 del 24 novembre 2004, come il Comune di Ravenna, come meglio sopra rappresentato, dichiara e riconosce rilasciandone pertanto ampia e finale quietanza di saldo.



Il Comune di Ravenna, come meglio sopra rappresentato, rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del competente Signor Direttore dell'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare da ogni responsabilità al riguardo.

Le spese del presente atto inerenti e conseguenti vengono assunte dalla Società Esercizio Rimorchi e Salvataggi - S.E.R.S. S.r.l.

Il Comune di Ravenna, come meglio sopra rappresentato, dichiara che la presente vendita è soggetta ad I.V.A.

Il Comune di Ravenna, come meglio sopra rappresentato, dichiara che l'area oggetto del presente atto secondo le vigenti norme del P.R.G. del Comune di Ravenna ha destinazione a "zona F7 pubbliche e/o uso pubblico per servizi in Ambito Portuale" il tutto come meglio e più esattamente indicato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 legge n.47/'85 da tale Comune in data 3 novembre 2004 che si allega al presente atto sotto la lettera "E" dichiarando altresì che alla data odierna e successivamente all'atto in oggetto non sono intervenuti mutamenti degli strumenti urbanistici relativi al detto terreno.

F.to Anna Ferri

F.to Anna Mantice

Repertorio N.27447

Raccolta N.5802

Certifico io sottoscritto dr. VALERIO VISCO Notaio in Ravenna ed iscritto nel Collegio Notarile del Distretto di Ravenna, che i signori:

- Ferri Anna nata a Fusignano il giorno 9 dicembre 1961, domiciliata per la carica in Ravenna Piazza del Popolo n. 1, non in proprio ma in nome e per conto del COMUNE DI RAVENNA con sede in Ravenna (RA) Piazza Del Popolo n. 1, Codice Fiscale 00354730392 autorizzata in forza del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 art. 107 comma 3 e dall'art. 42 dello Statuto Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36989 Prot. Gen. n. 146 Prot. Verb. dell'1 agosto 2000 controllato dal CO.RE.CO. nella seduta dell'11 ottobre 2000 con prot. n. 9206, nella sua qualità di Dirigente Servizio Patrimonio;

- Mantice Anna nata a Napoli (NA) il giorno 25 gennaio 1949, domiciliata per la carica in Ravenna Via Di Roma n. 47, non in



proprio ma nella sua veste di Amministratore Delegato e legale rappresentante della Società "SOCIETA' ESERCIZIO RIMORCHI E SALVATAGGI - S.E.R.S. S.R.L.", con sede in Ravenna (RA) Via Di Roma n. 47, capitale sociale Euro 1.040.000,00 (unmilionequarantamila/00), iscritta al Registro Imprese di Ravenna e Codice Fiscale N. 00204190391; autorizzata in forza di Verbale del Consiglio di Amministrazione in data 3 maggio 2004; persone della cui identità personale, qualifica e poteri di firma io Notaio sono certo, previa rinuncia fatta con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, hanno firmato la suesesa scrittura alla mia presenza.

Ravenna, Via IX Febbraio n. 12, l'anno duemilaquattro, il giorno ventiquattro del mese di novembre (24 novembre 2004)  
F.to Valerio Visco Notaio

