

FASCICOLO n. 4.8/153/2026

REPUBBLICA ITALIANA

**CONCESSIONE D'USO PER L'UTILIZZO DELL'IMMOBILE COMUNALE,
APPARTENENTE AL PATRIMONIO INDISPONIBILE, SITO IN PIAZZA
RIDRACOLI N. 6, A RAVENNA (RA), AD USO DI IMPIANTO SPORTIVO-
RICREATIVO, A FAVORE _____.**

L'anno duemilaventisei il giorno _____ del mese di _____,
*****_.2026*****

in Ravenna, nella Residenza Comunale, in piazza del Popolo n. 1;-----

Innanzi a me, Dott./ssa _____, _____ Segretario/Vice-
Segretaria Generale del Comune di Ravenna, senza l'assistenza di testimoni
per espressa rinuncia delle parti, aventi i requisiti di legge, d'accordo fra loro
e con il mio consenso, sono comparsi i signori:-----

- Ing. VALENTINO NATALI, nato a OMISSIS il OMISSIS, domiciliato per la carica
in Ravenna – P.zza del Popolo n. 1, il quale interviene ed agisce nel presente
atto non in proprio, ma esclusivamente nel nome, per conto e
rappresentanza del **COMUNE DI RAVENNA** codice fiscale n. 00354730392,
nella sua qualità di Dirigente del Comune medesimo, autorizzato a quanto
appresso in virtù dei poteri conferiti dall'art. 107, comma 3, del D.Lgs 18
agosto n. 267, dell'art. 43 dello Statuto Comunale e per dare esecuzione alla
Determinazione Dirigenziale n. _____ del _____, la cui avvenuta
efficacia è _____;

- sig./ra _____, nato/a a _____ () il _____._____,
domiciliato/a per la carica ove appresso, il quale dichiara di intervenire ed
agire nel presente atto

in proprio, quale titolare della ditta individuale _____, avente sede

legale in _____ (), in Via/Piazza _____ n. _____, Codice Fiscale

_____, Partita IVA n. _____

OPPURE

non in proprio, ma nella sua veste e qualità di _____ e quindi

come tale, in rappresentanza della società _____, avente sede legale in

_____ (), in Via/Piazza _____ n. _____, Codice Fiscale, n. di

iscrizione nel Registro delle Imprese di _____ e Partita IVA n.

_____, REA _____;-----

I comparenti, della cui identità personale e qualifica io Segretario/Vice-

Segretaria sono certo/a, mi chiedono di ricevere questo atto al quale

premettono che:

* con determinazione dirigenziale n. _____ del _____, emessa dal

Dirigente del Servizio Patrimonio, è stato disposto di concedere in uso il bene

più sotto meglio evidenziato, tramite evidenza pubblica ed è stato altresì

approvato il bando di gara con i relativi allegati;-----

* *ULTERIORI PREMESSE RISULTANTI DAL PROCEDIMENTO DI*

AGGIUDICAZIONE

TUTTO CIO' PREMESSO, SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE----

Il Comune di Ravenna, come sopra rappresentato, concede, alla ditta

individuale/società _____, come sopra rappresentata, l'utilizzo

dell'immobile di proprietà comunale, appartenente al patrimonio

indisponibile, sito in via Ridracoli n. 6, a Ravenna (Ra), censito al C.F. del

Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, Foglio 105, Particella 821, Zona

censuaria 1, categoria D/6, insistente sul terreno censito al C.T alla stessa

sezione e foglio, con il mappale 821, qualità Ente Urbano, con una superficie commerciale di 558,00 mq., come da planimetrie materialmente allegate al presente atto sotto la lettera "A", del quale forma parte integrante e sostanziale, contestualmente alla concessione stessa, alle seguenti condizioni:-----

1) la presente concessione ha durata di 9 anni, a decorrere dalla data di consegna dell'immobile al concessionario, e scadrà senza bisogno di preventiva disdetta;

2) l'immobile e l'area di cui al precedente punto 1 è concessa per essere destinata ad impianto sportivo-ricreativo ed in particolare ad attività commerciale di prestazione di servizi per il benessere e l'attività motoria. Il concessionario, si impegna a mantenere tale destinazione per l'intera durata della concessione, pena la revoca della stessa.

In deroga al punto precedente, sono ammessi i diversi usi che siano preventivamente concordati con l'amministrazione comunale.

Il Comune di Ravenna si riserva di esercitare, mediante i propri uffici, adeguate attività di controllo affinché sia mantenuta la corretta destinazione.

Il Comune di Ravenna potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare l'immobile concesso.

3) per l'utilizzo dell'immobile il concessionario dovrà corrispondere un canone annuo pari ad €. _____, = (_____/00) oltre a IVA, da versare anticipatamente, in due rate semestrali di pari importo, presso un Prestatore di Servizi a Pagamento aderente a PagoPA, utilizzando l'avviso di pagamento che inoltrerà Ravenna Entrate S.p.A.;-----

4) il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% 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 della presente concessione, a semplice richiesta del Comune di Ravenna;-----

5) l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di richiedere l'adeguamento istat al momento dell'indicizzazione o di addebitare la quota di aggiornamento del canone unitamente alla rata successiva, senza nessuna comunicazione al concessionario, che accetta con la sottoscrizione della presente concessione;-----

6) a garanzia degli obblighi assunti con la concessione, Il concessionario ha provveduto alla costituzione di una cauzione, mediante _____, in data _____, dell'importo di €. _____ (_____ / _____), pari a tre mensilità del canone di concessione; detta cauzione sarà restituita al termine della concessione, qualora siano state rispettate tutte le condizioni _____ in _____ essa contenute;-----

7) sono a carico del Concessionario tutte le spese relative alla gestione dell'immobile ed alla conduzione delle attività (energia elettrica, gas, acqua, pulizia, assicurazioni, telefono, personale, TCP, ecc.), le quali dovranno essere sostenute nel rispetto delle vigenti normative; il concessionario è tenuto ad intestarsi i contatori per l'erogazione d'energia elettrica, acqua e gas;-----

8) il concessionario dovrà gestire l'immobile e l'impianto sportivo-ricreativo con la diligenza del buon padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1176 del C.C., e dovrà ottenere, pena l'immediata revoca della concessione, tutte le

necessarie autorizzazioni e/o permessi necessari per l'esercizio dell'attività commerciale di prestazione di servizi per il benessere e l'attività motoria. In particolare si ricorda che i corsi e le attività motorie e sportive, tenuti a fronte del pagamento di corrispettivi a qualsiasi titolo, anche sotto forma di quote di adesione, devono essere svolti con il coordinamento di un istruttore qualificato o di un istruttore di specifica disciplina che sia in possesso dei requisiti stabiliti dall'art. 11 della L.R. Emilia 8/2017;-----

9) tutte le spese relative alla manutenzione del fabbricato, sia ordinaria che straordinaria, sono a carico del concessionario, il quale, al termine della concessione, non avrà diritto ad alcun indennizzo in quanto già considerato nell'entità del canone di concessione;-----

10) qualora, al termine della concessione, l'immobile venga riconsegnato in cattivo stato manutentivo o non più a norma, l'Amministrazione Comunale si rivarrà legalmente nei confronti del concessionario, al fine di recuperare la spesa occorrente per la sistemazione dell'immobile ed il mancato guadagno avuto a causa dell'inutilizzo del bene;-----

11) il concessionario dovrà provvedere a propria cura e spese all'acquisto ed all'istallazione di arredi, attrezzature, ecc. che dovranno essere congeniali ad una ottimale conduzione e gestione del bene; in ogni caso, l'istallazione di nuovi impianti ed attrezzature dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale; le attrezzature mobili installate dal concessionario restano di sua proprietà e pertanto potrà asportarle alla scadenza della concessione, a condizione che l'immobile sia rimesso in pristino stato; le attrezzature fisse o, in caso di attrezzature mobili, se il ripristino risulti particolarmente oneroso, potranno essere acquisite

gratuitamente dall'Amministrazione comunale; per le migliorie e le addizioni apportate dal concessionario, il Comune di Ravenna non rimborserà alcuna spesa e non corrisponderà alcun indennizzo, nemmeno alla scadenza della concessione, o in caso di revoca o di rinuncia alla stessa;-----

12) il concessionario è obbligato, contestualmente alla sottoscrizione della concessione a produrre e a mantenere in vigore per tutta la durata della stessa, le polizze assicurative relative alla copertura dei seguenti rischi di:-----

A) Responsabilità Civile verso Terzi (RCT): per danni arrecati a terzi (tra i quali il Comune di Ravenna) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione alla gestione e conduzione della palestra, delle sale corsi, delle aree attrezzi e relative pertinenze, a copertura di tutti i diversi rischi connessi alle attività previste dal presente servizio incluso l'accesso di persone e/o animali e il suo utilizzo, a qualunque titolo o in carenza di titolo, comprese attrezzature e impianti, organizzazione di attività ludiche, sportive ricreative artistiche culturali e di altro tipo e tutte le operazioni ed attività necessarie, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata; tale copertura (RCT) dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a Euro 5.000.000,00 per sinistro e prevedere tra le altre condizioni anche la specifica estensione a:-----

- conduzione dei locali, strutture e beni loro consegnati;-----

- smercio di prodotti;-----

- svolgimento delle attività sportive, di allenamento, di assistenza e consulenza tecnica da parte di istruttori, personal trainer e collaboratori;-----

- committenza di lavori e servizi;-----

B) Responsabilità Civile verso Prestatori di Lavoro (RCO): per infortuni

sofferti da Prestatori di lavoro addetti all'attività svolta, ed oggetto della concessione (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il Concessionario si avvalga) comprese tutte le operazioni ed attività necessarie, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata; tale copertura dovrà avere un massimale di garanzia non inferiore a € 2.000.000 per sinistro e € 1.000.000 per assicurato;-----

C) Rischio Location (R.L.): per danni da responsabilità civile all'immobile causati dall'utilizzo dello stesso da parte del concessionario. Tale copertura deve essere valorizzata a primo rischio assoluto per un valore non inferiore a € 1.000.000,00;-----

Si premette che i locali, strutture, mobili e altri beni affidati in concessione dal Comune sono assicurati a cura dell'Ente medesimo contro i rischi di incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori, e che il Comune di Ravenna si impegna a mantenere efficace per tutta la durata della concessione la predetta copertura assicurativa, ove è specificatamente riportata espressa clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'assicuratore (di cui all'art. 1916 C.C.) nei confronti del Concessionario per quanto risarcito ai sensi della polizza stessa; il Concessionario, a sua volta, rinuncia a qualsiasi azione di rivalsa nei confronti del Comune di Ravenna per danni a beni di proprietà del Concessionario stesso, da esso tenuti in uso, consegna o comunque nelle proprie disponibilità, e si impegna nell'ambito delle polizze da esso eventualmente stipulate ad attivare una clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'Assicuratore (di cui all'art. 1916 CC) nei confronti del Comune per quanto risarcito ai sensi delle polizze stesse;-----

l'operatività o meno delle coperture assicurative tutte, così come l'eventuale inesistenza o inoperatività di polizze RCT e/o l'eventuale approvazione espressa del Comune sull'assicuratore prescelto dal Concessionario il quale dovrà inviare copia delle polizze al Servizio Patrimonio - non esonerano il Concessionario stesso dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti né dal rispondere di quanto non coperto – in tutto o in parte - dalle suddette coperture assicurative;-----

poiché deve essere garantita la validità e l'efficacia delle polizze per tutta la durata della presente concessione, il mancato rinnovo della suddette polizze, alla sua scadenza, da parte del concessionario è considerato grave inadempimento che costituisce clausola risolutiva espressa ai *sensi* dell'art. 1456 del C.C.; in particolare, il Committente dovrà presentare prima della scadenza della polizza una specifica dichiarazione della compagnia di assicurazione che attesti l'avvenuta proroga / rinnovo dell'assicurazione senza altre modifiche alle condizioni e/o massimali attualmente stabiliti;-----

13) nel caso in cui, per qualsiasi motivo, durante il periodo di validità della presente concessione venissero a mancare i presupposti che ne hanno legittimato il rilascio o fosse attuato un utilizzo del bene, o di parte di esso, non confacente alle finalità suesposte, lo stesso ritornerà nella piena disponibilità del Comune di Ravenna, senza che il concessionario nulla abbia a pretendere e nulla sarà dovuto a titolo di rimborso o indennità per avviamento o buonuscita;-----

14) il concessionario può rinunciare alla concessione, in qualsiasi momento, dandone preavviso al Comune di Ravenna, almeno sei mesi prima della data

in cui il recesso deve avvenire; al concessionario non sarà riconosciuto alcun

rimborso, eccetto la restituzione del maggior canone eventualmente versato;

15) è data facoltà al concessionario, previa preventiva autorizzazione del

Comune di Ravenna, di sub-concedere il bene, dandone preventiva

comunicazione scritta, da inoltrarsi via Posta Elettronica Certificata almeno

tre mesi prima dell'inizio della sub-concessione stessa, onde dare il tempo

all'amministrazione di effettuare i dovuti controlli sul soggetto sub-

concessionario;-----

16) il concessionario è costituito custode dell'immobile concesso e dell'area

di pertinenza e ne risponderà in caso di perdita o deterioramento, anche se

derivanti da incendio, qualora non dimostri di essere completamente

estraneo alle cause del sinistro;-----

17) il concessionario non può chiedere o vantare dal Comune di Ravenna

indennizzi, rimborsi o spese per risarcimento danni in conseguenza di

ammanchi di merci, sottrazione o deperimento degli impianti e delle

attrezzature o mancati guadagni;-----

18) il concessionario è tenuto a mantenere in ottimo stato di conservazione

l'immobile e dovrà provvedere con tempestività a tutti i lavori ed opere di

manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, che si rendessero necessari;---

19) il concessionario non potrà cambiare l'uso dell'immobile concesso né

alterarne lo stato e non può effettuare innovazioni o trasformazioni, se non

previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;-----

20) il Comune di Ravenna viene completamente sollevato da ogni

responsabilità civile o penale derivante dall'uso del bene; il concessionario

esonera, in quanto direttamente responsabile, l'Amministrazione Comunale

da qualsiasi responsabilità, sia civile che penale, per eventuali danni arrecati a persone, animali o cose, procurati in qualsiasi modo in dipendenza all'utilizzo dell'immobile oggetto del presente atto;-----

21) per tutto quanto non previsto e disposto nel presente atto valgono le disposizioni in materia di concessioni amministrative;-----

22) l'inadempienza da parte del concessionario di uno dei patti contenuti nel presente atto, produrrà, ipso jure, la sua revoca.-----

Inoltre, oltre a quanto previsto dai punti 2), 8) e 12) del presente atto, il Comune di Ravenna si riserva la facoltà di revocare la presente concessione, anche nei seguenti casi:

a) in qualsiasi momento, qualora ritenesse necessario rientrare in possesso del bene per cause di forza maggiore o per pubblica utilità, in tal caso, il concessionario non avrà comunque diritto ad alcun indennizzo o compenso e nulla sarà dovuto a titolo di rimborso o indennità per avviamento o buonuscita, salvo la restituzione della quota di canone in relazione al periodo di mancato utilizzo;

b) nel caso previsto dal punto 15 del presente atto;

c) qualora a carico del Concessionario sopravvenga una interdittiva antimafia, ovvero l'accertamento di tentativi di infiltrazione mafiosa, senza che il concessionario nulla abbia a pretendere.

In caso di revoca della concessione al concessionario non sarà corrisposto alcun indennizzo o rimborso spese per eventuali costi sostenuti, o qualsiasi altro rimborso spese in genere e nulla sarà dovuto a titolo di rimborso o indennità per avviamento o buonuscita.;-----

23) Qualsiasi controversia che dovesse insorgere in relazione

all'interpretazione, esecuzione o validità del presente atto sarà devoluta alla cognizione del Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia-Romagna ovvero del Tribunale di Ravenna, secondo i rispettivi criteri di giurisdizione e competenza per materia stabiliti dalla legge;-----

24) tutte le spese, le imposte, le tasse ed ogni onere inerente e conseguente alla stipula della concessione, sono a carico del concessionario.-----

Si approvano, specificatamente, a norma dell'art. 1341 del Codice Civile, le clausole di cui ai punti 2), 5), 9), 11), 12), 13), 14), 15), 17), 20), 22) e 23).-----

ALLEGATO “A”

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 31/07/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/07/2026

Dati identificativi: Comune di **RAVENNA (H199) (RA)**

Sez. Urb. **RA** Foglio **105** Particella **821**

Classamento:

Rendita: **Euro 8.622,25**

Rendita: **Lire 16.695.000**

Zona censuaria **1**,

Categoria **D/6^a**

Indirizzo: PIAZZA RIDRACOLI n. 6 Piano T-1

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/11/1999 Pratica n. 128759 in atti dal 22/11/1999 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6984.1/1999)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati identificativi

Comune di **RAVENNA (H199) (RA)**
Sez. Urb. **RA** Foglio **105** Particella **821**

COSTITUZIONE in atti dal 03/09/1990 (n. 2893/1988)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **RAVENNA (H199A) (RA)**
Foglio **105** Particella **821**

> Indirizzo

PIAZZA RIDRACOLI n. 6 Piano T-1

AMPLIAMENTO del 05/12/1996 in atti dal 05/12/1996
(n. F01309.1/1996)

➤ **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 8.622,25**
Rendita: **Lire 16.695.000**
Zona censuaria **1**,
Categoria **D/6^a**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/11/1999
Pratica n. 128759 in atti dal 22/11/1999 VARIAZIONE
DI CLASSAMENTO (n. 6984.1/1999)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

➤ **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

➤ **1. COMUNE DI RAVENNA (CF 00354730392)**
sede in RAVENNA (RA)
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. VOLTURA D'UFFICIO del 30/03/2018 Pubblico
ufficiale ZAMBIANCHI ERNESTO Sede RAVENNA
(RA) Repertorio n. 133754 - IST.RA42323/18-
SCADENZA DIRIT.SUPERFICIE Voltura n. 4090.1/2018 -
Pratica n. RA0042342 in atti dal 21/08/2018

Visura telematica

Legenda

a) D/6: Fabbricati e locali per esercizi sportivi (quando per le loro caratteristiche non sono comparabili con le unita' tipo di riferimento)

MOD. AN (CEU)

800

CIV. 1

MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

via P.zza R.DRACOLI

RAVENNA

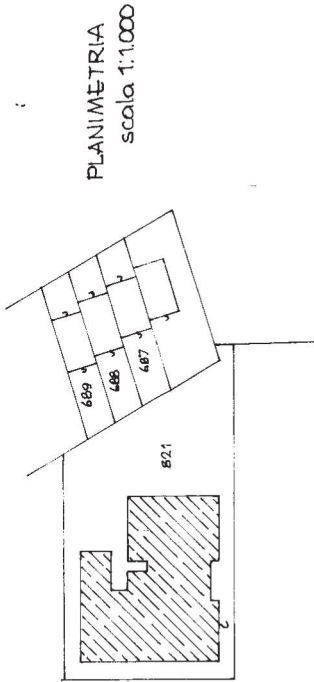
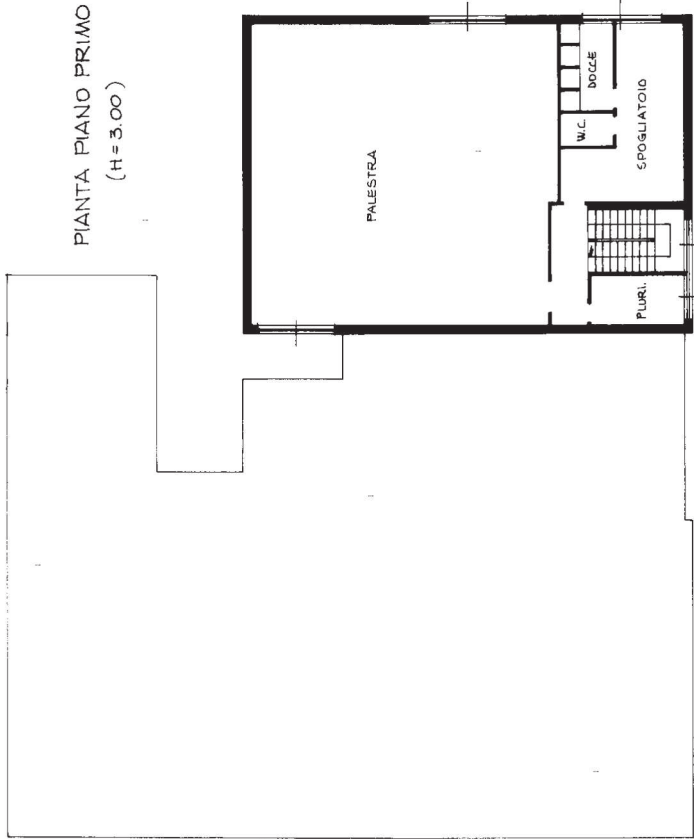
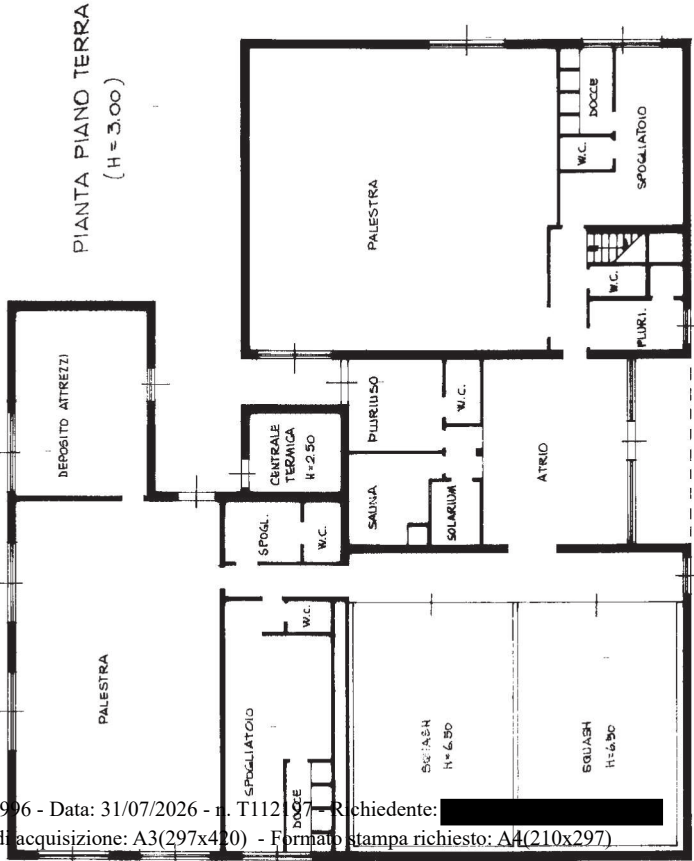
Planimetria di u.i.u. in Comune di

RAVENNA

MODULARIO

F. 105/106/107

Ultima planimetria in atti

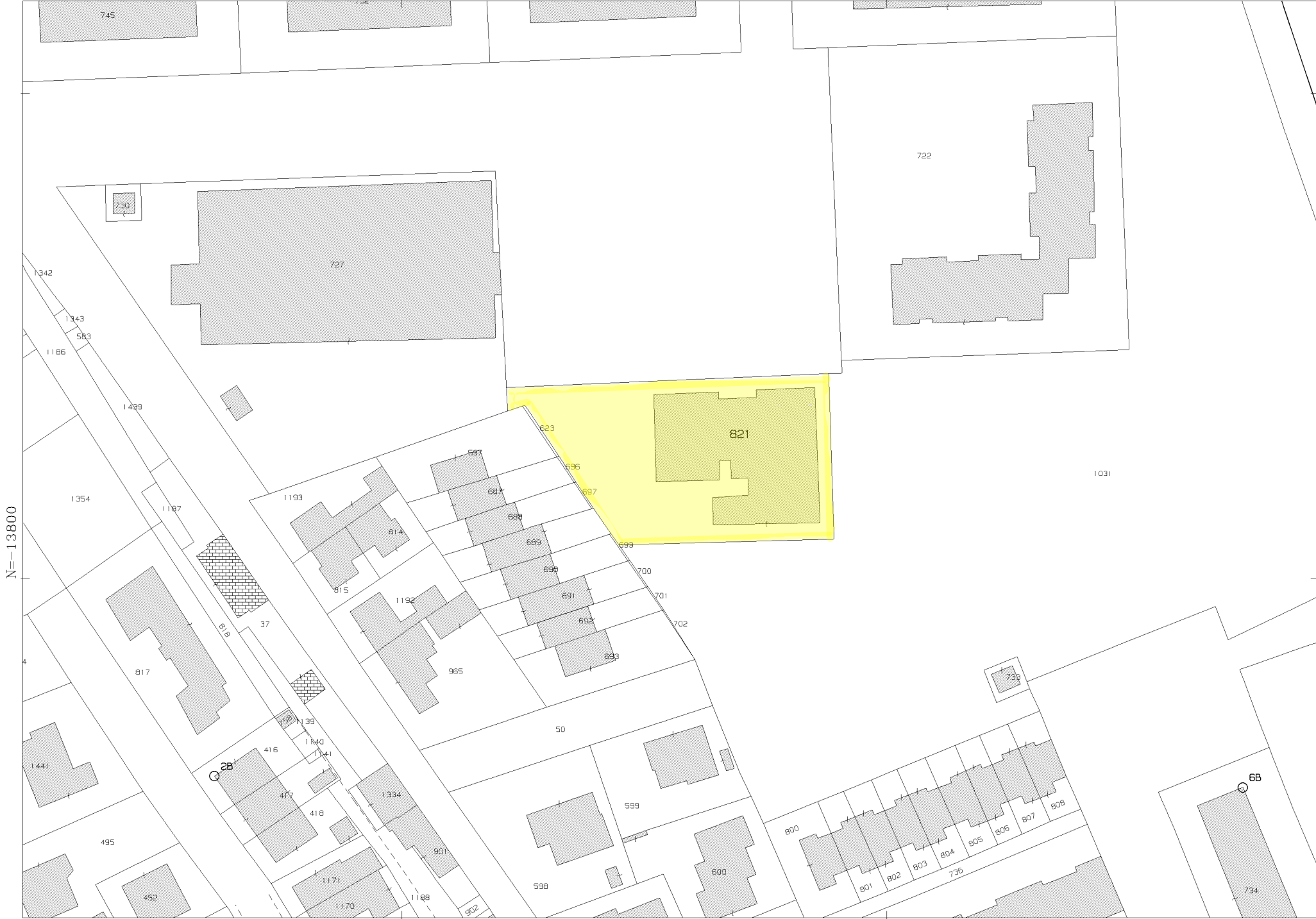


SCALA DI 1:200

SEZ. RA

Completata dal Geom. LUCIANI MASSIMO (titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Ravenna n. 14996 Firm. 156	
Identificativi catastali	
Dichiarazione di N.C. ☐ Denuncia di variazione ☒	
F. 105/106/107 sub. 01	
n. 821 Foglio 105 - Particella 821	

Comune: Ravenna - Sez. Cens.: Ravenna
Foglio 105/B - Particella 821



Comune: (RA) RAVENNA/A
Foglio: 105 All: B
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m.Protollo pratica T281476/2026
27-Ago-2026 17:26:55