

ATTO DI TRANSAZIONE

(ai sensi degli artt. 1965 e ss. c.c.)

Con la presente scrittura privata tra:

PROVINCIA DI RAVENNA (C.F. 00356680397), **COMUNE DI RAVENNA** (C.F. 00354730392), **COMUNE DI CERVIA** (C.F. 00360090393), **CAMERA DI COMMERCIO, INDUSTRIA, ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DELLA PROVINCIA DI FERRARA E RAVENNA** (C.F. 02608840399), per delega al Dirigente del Settore Edilizia scolastica e patrimonio, Ing. Marco Conti, (C.F. ____) nato a ____ il ____ e domiciliato per la carica in Ravenna, Piazza dei Caduti per la Libertà n. 2, autorizzato a sottoscrivere il presente atto dalla Presidente della Provincia con suo atto n. ____ del ____ ; con deliberazione di Giunta Comunale di Ravenna n. 438 del 29/09/2026; con deliberazione di Giunta Comunale di Cervia n. 98 del 24.09.2026 e con deliberazione di Giunta Camerale n.65 del 22.09.2026, **da una parte**

AZIENDA AGRICOLA FRANCESCO BARACCA SOC. COOP. AGRICOLA (C.F. ____) (d'ora in poi Azienda Agricola), in persona del Presidente e legale rappresentante pro-tempore del Consiglio di Amministrazione, _____, (C.F. ____) nato a ____ il ____ , domiciliato per la carica in Ravenna, via Dismano, 160, autorizzato a sottoscrivere il presente atto in virtù dei poteri conferitigli con deliberazione dell'Assemblea Ordinaria del 29.08.2026, **dall'altra**

PREMESSO CHE

Provincia di Ravenna, Comune di Ravenna, Comune di Cervia, Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Ravenna costituivano un **“Consorzio per la costruzione, manutenzione e gestione dell'aeroporto di Ravenna”** in forza di decreto prefettizio del 21.02.1967 n. 67051/1.25.2, Div. S;

detto Consorzio cessava di diritto decorso il termine di ventinove anni dalla sua costituzione e il patrimonio di detto Consorzio veniva ripartito fra i singoli Enti in proporzione del rispettivo contributo in forza di deliberazione del Consiglio Provinciale n. 33/1999;

gli Enti predetti risultano, a tutt'oggi, comproprietari, quali enti costituenti "l'ex Consorzio" (d'ora in poi: Enti dell'Ex Consorzio), di una residua porzione di beni immobili così catastalmente identificata:

- Catasto Terreni del Comune di Ravenna. Sez. Ravenna, foglio 214, mapp. 127, della superficie di mq. 10.743 (all. 1);
- Catasto Terreni del Comune di Ravenna. Sez. Ravenna, foglio 198, mapp. 185, della superficie di mq. 64.898 (all. 2);

e secondo le seguenti quote di proprietà

- Provincia di Ravenna: 52,50%
- Comune di Ravenna: 32,50%
- Comune di Cervia: 10%
- Camera di Commercio: 5%

detta porzione di immobili è destinata, sin dal 01.07.1971 ad area di servizio pubblico e, precisamente, la destinazione urbanistica di dette porzioni immobiliari è pubblica e/o per servizi pubblici ed è soggetta a vincolo aeroportuale;

in ragione di tale destinazione detti beni immobiliari fanno parte del patrimonio indisponibile degli Enti che costituivano l'Ex Consorzio citato in proporzione alle rispettive quote di proprietà indivisa;

attualmente dette porzioni immobiliari risultano intercluse in quanto confinanti con terreni di proprietà demaniale di ENAC e di proprietà di privati e non hanno accesso diretto su strade pubbliche o vicinali;

le aree in questione risultano coltivate dall'Azienda Agricola in quanto accessibili esclusivamente dalla proprietà demaniale destinata a pista aeroportuale, area, quest'ultima, che l'Azienda Agricola conduce da tempo

in concessione e, recentemente, in forza di provvedimento di ENAC n. 2 del 15.01.2026 (all.ti 3 e 4);

con detto Provvedimento di ENAC, adottando il Regolamento di Scalo dell'Aeroporto di Ravenna, si disciplina anche l'attuale concessione all'Azienda Agricola del servizio di sfalcio erba e manutenzione ordinaria del sedime demaniale dell'aeroporto di Ravenna;

l'Azienda Agricola chiede ora agli Enti proprietari dell'Ex Consorzio, per il tramite della Provincia, di poter acquistare detti terreni o in alternativa di poterli coltivare nonostante sia consapevole della loro destinazione aeroportuale;

nelle more delle trattative:

- l'Aero Club "F. Baracca" di Ravenna, in persona del Presidente pro tempore, ha rinunciato espressamente ad ogni azione di rivendicazione della proprietà per avvenuta usucapione sui terreni catastalmente identificati in foglio 198 mapp. 85, 105 e foglio 214 mapp. 39, 49, riconoscendo la proprietà del Consorzio Aeroportuale;
- l'Azienda Agricola, invece, ha manifestato, in più occasioni, l'intenzione di esercitare il diritto di usucapione dei terreni di proprietà dell'Ex Consorzio e la Provincia, ha sostenuto che l'Azienda deteneva i terreni *sine titulo* ed aveva nel tempo compiuto attività ostative al valido decorso del periodo utile ai fini dell'usucapione.

A fronte di un'azione giudiziale dell'Azienda Agricola, gli Enti dell'ex Consorzio avrebbero dovuto comunque resistere assumendosi l'alea di un giudizio lungo e dall'esito incerto.

Sussiste, quindi, un'incertezza giuridica rispetto alle posizioni delle parti in ordine: (a) alla natura del bene (indisponibile vs. disponibile); (b) alla concreta destinazione a servizio pubblico, atteso che secondo la giurisprudenza consolidata la sola destinazione urbanistica non è sufficiente, occorrendo la concreta ed attuale utilizzazione a pubblico

servizio; (c) alla qualificazione del possesso (detenzione qualificata vs. possesso utile ad usucapione):

l'eventuale instaurazione di un giudizio di usucapione sarebbe incerta, complessa e onerosa per entrambe le parti e sussiste, pertanto, un interesse reciproco a definire in via bonaria ogni possibile controversia relativa all'occupazione dei terreni.

Gli Enti dell'Ex consorzio ritengono di dover mantenere le aree oggetto di richiesta dell'Azienda Agricola nel proprio patrimonio indisponibile in virtù della destinazione pubblica con vincolo aeroportuale, e hanno manifestato la volontà di concedere in uso detti terreni all'Azienda Agricola in ragione della mera accessibilità dei terreni oggetto di futura concessione, dal sedime demaniale aeroportuale già concesso in uso all'Azienda per la manutenzione da parte di ENAC.

A fronte della proposta di concessione in uso, i rappresentanti dell'Azienda Agricola hanno poi manifestato la propria disponibilità a transigere la controversia per l'usucapione dei terreni, rinunciando ad esercitarla in giudizio, nonché a cedere a terzi tale eventuale diritto.

L'accordo transattivo trae quindi giustificazione dalla sussistenza di una controversia attuale o quantomeno potenziale e di una incertezza giuridica oggettiva circa il possibile esito giudiziale della controversia.

La transazione consente, inoltre, di: consolidare definitivamente la certezza della proprietà pubblica; eliminare il rischio di usucapione; ottenere un ritorno economico certo; garantire la funzionalità aeroportuale dei terreni; evitare un contenzioso lungo, oneroso e dall'esito non del tutto prevedibile.

Le parti hanno quindi valutato di poter transigere la controversia fra loro insorta e prevenire del tutto quella potenziale in via giudiziale alle seguenti:

CONDIZIONI

1) Le premesse sono qui integralmente richiamate.

2) L'Azienda Agricola rinuncia per sé e suoi aventi causa ad esercitare azione di usucapione nei confronti dei proprietari dei terreni dell'Ex Consorzio come sopra catastalmente identificati, nonché all'esercizio di eventuali altri diritti maturati su detti terreni e alla cessione dei medesimi ad eventuali aventi causa.

3) Provincia di Ravenna, Comune di Ravenna, Comune di Cervia, Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Ferrara e Ravenna si impegnano ad assumere un provvedimento di concessione in uso dei terreni catastalmente sopra identificati all'Azienda Agricola perché li coltivi e li mantenga per tre anni dalla data di sottoscrizione del contratto – concessione, rinnovabile per ulteriori tre anni.

4) L'Azienda Agricola si impegna a rilasciare immediatamente i terreni oggetto di concessione, liberi da persone e cose, qualora ENAC decida di intervenire su tali terreni in favore dell'aeroporto di Ravenna, ivi inclusi — a titolo esemplificativo e non esaustivo — interventi di ampliamento della pista, potenziamento delle infrastrutture aeroportuali, realizzazione di nuove recinzioni di sicurezza, cessione al demanio statale o qualsiasi altra esigenza connessa alla sicurezza e funzionalità dello scalo.

5) Il rilascio dovrà avvenire entro e non oltre sessanta giorni dalla comunicazione scritta degli Enti proprietari, inviata a mezzo PEC all'indirizzo dell'Azienda Agricola. La presente clausola costituisce condizione risolutiva espressa della concessione ai sensi dell'art. 1456 c.c. In caso di mancato rilascio nel termine indicato, gli Enti proprietari potranno procedere al recupero coattivo del possesso nelle forme di legge, con addebito all'Azienda Agricola di tutte le spese conseguenti.

Se alla richiesta di rilascio dei terreni fossero in atto colture si prevede un indennizzo per i frutti pendenti o, in alternativa, il rilascio dei beni alla fine del raccolto.

6) le parti convengono che il canone di concessione sia da fissare in € 1.900,00 annui come da valutazione tecnica del canone locativo di mercato, per la particolare tipologia del bene immobile, valutazione allegata al presente atto (all. 5).

7) l'Azienda Agricola si impegna a versare la somma di € 9.500,00 a titolo di indennizzo/risarcimento del danno da mancato godimento dei terreni cagionato agli Enti dell'Ex consorzio per la detenzione dei medesimi per il periodo non coperto da prescrizione quinquennale e pari a 5 annualità pregresse.

8) le parti convengono che la somma di cui sopra per l'uso delle annualità pregresse possa essere versata in parte con pagamento di € 3.170,00 alla sottoscrizione del presente atto e in parte per equivalente per un importo di € 6.330,00 mediante la realizzazione di interventi di ripristino delle opere collassate necessari per il contenimento del terreno identificato nel foglio 214, mapp. 127, della superficie di mq. 10.743, che spetterebbero al proprietario e che si conviene che siano svolti a spese dell'Azienda Agricola concessionaria: interventi così come indicati nel preventivo economico allegato al presente atto (all. 6) entro un anno dalla sottoscrizione del presente atto.

9) Le parti convengono che in caso di inadempimento nell'esecuzione dei lavori concordati Azienda Agricola si impegna a versare immediatamente la cifra residua salvo decadenza della concessione e rilascio degli immobili.

10) le parti concordano che le reciproche concessioni descritte nelle soprariportate condizioni siano idonee ad estinguere ogni controversia fra loro insorta relativamente all'usucapione dei terreni e anche solo potenziale e futura che comporterebbe senz'altro tempi lunghi di conclusione e maggiori costi per spese legali per sostenere una causa il cui esito è particolarmente incerto e rischioso.

11) in ragione di quanto sopra, le parti dichiarano, con la sottoscrizione del presente atto, di null'altro avere a pretendere, in relazione a quanto sopra esposto.

12) le parti reciprocamente dichiarano, con la sottoscrizione del presente atto, definita e transatta la controversia tra di loro pendente e, comunque, ogni e qualsiasi altra controversia oggetto dell'eventuale giudizio sopraindicato ritenendo cessata sotto ogni profilo la materia del contendere.

13) Le parti dichiarano che il presente atto non comporta trasferimenti di diritti reali immobiliari ma intende pervenire unicamente alla definizione bonaria di una controversia stragiudiziale relativa ai terreni in questione.

Il presente atto è soggetto a registrazione ai sensi dell'art. 29 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, con applicazione dell'imposta in misura variabile del 3% calcolato sull'importo della disposizione patrimoniale di € 9.500,00.

Le spese relative all'imposta di bollo e di registro sono a carico dell'Azienda Agricola F. Baracca e della Provincia di Ravenna in parti uguali.

Ravenna,

AZIENDA AGRICOLA

F. BARACCA SOC. COOP.

Il Presidente del CdA

PROVINCIA DI RAVENNA

COMUNE DI RAVENNA

COMUNE DI CERVIA

CCIAA di Ferrara e Ravenna

Il Dirigente Ing. Marco Conti