

ACCORDO EX ART. 15 L. 241/1990 FRA COMUNE DI RIMINI E ASP
VALLONI MARECCHIA PER LA DISCIPLINA DELLA PROCEDURA DI
ACQUISTO DELLA PROPRIETA' DELL'AREA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
DENOMINATO PALAZZO VALLONI DA PARTE DEL COMUNE DI RIMINI,
TITOLARE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA.

^^^^^ ^^^^^ ^^^^^

L'anno duemilaventitre (2023), con la presente scrittura
privata da valersi ad ogni effetto di legge,

TRA

- il **COMUNE DI RIMINI**, con sede in Rimini, Piazza Cavour n.
27, c.f. e p.iva 00304260409, in nome e per conto del quale
interviene ed agisce nel presente atto la Sig.ra **Catia, d.ssa
Caprili**, nata a Cesena il 12 gennaio 1963, domiciliata per la
funzione presso la sede dell'Ente, Dirigente ad interim del
Settore Patrimonio, incaricata giusto atto del Sindaco prot.
n. 145953 del 28 aprile 2023, in esecuzione della
deliberazione di Consiglio Comunale n. del 2023,
esecutiva;

- **l'ASP VALLONI MARECCHIA**, con sede in Rimini, Via Di Mezzo
n.1, c.f. e p. iva n. 04265920407, (in seguito, per brevità,
denominata anche ASP), in nome e per conto del quale
interviene ed agisce nel presente atto il Sig. Stefano
Vitali, nato a Rimini il 09/06/1967, nella sua qualità di
Presidente del Consiglio di Amministrazione, il quale
interviene in esecuzione della Deliberazione del

n. del 2023, esecutiva;

PREMESSO CHE:

- l'Amministrazione Comunale promuove il Piano di Riqualificazione del Centro Storico finalizzato alla rigenerazione urbana della parte storica della città in cui si trovano importanti testimonianze del passato e nell'ambito del quale si riscontra l'impianto urbanistico romano e medievale con la presenza di vari immobili monumentali;
- nell'ambito di tale processo di valorizzazione del centro storico particolare rilevanza riveste il Cinema Fulgor, ubicato all'interno di Palazzo Valloni, riaperto ufficialmente il 20 gennaio 2018, giorno del compleanno di Federico Fellini, al termine dei lavori di un delicato e importante intervento di ristrutturazione dello storico palazzo, il Cinema Fulgor torna a essere patrimonio della comunità e più in generale della cultura mondiale;
- Palazzo Valloni che ospita il Fulgor, il cinema più famoso al mondo, è inoltre attuale sede della Casa del cinema e contenitore culturale nell'ambito del Museo Fellini. Un museo diffuso su tre spazi: Castel Sismondo, Palazzo del Fulgor e Piazza Malatesta. Uno spazio di creatività, inserito dal Ministero della Cultura tra i grandi progetti nazionali dei beni culturali, nel segno della visionarietà felliniana, del cinema, del rapporto con le arti, in dialogo permanente tra innovazione e tradizione;
- è di tutta evidenza come il Comune di Rimini riponga un preminente interesse alla conservazione nel proprio patrimonio delle sedi del Fellini Museum, fra cui Palazzo Valloni;

PREMESSO INOLTRE CHE

- tale processo di restituzione alla città di Rimini di una delle pietre miliari della cultura cittadina e italiana, per la realizzazione della Casa del Cinema all'interno dello

storico Palazzo Valloni di proprietà dell'ASP Valloni Marecchia ha trovato fondatezza nella complessa procedura svolta fra l'Amministrazione Comunale e l'ASP VALLONI che, a seguito di incontri ed interlocuzioni intervenute nel tempo, sono giunti alla definizione di modalità e provvedimenti finalizzati allo scopo, a partire dal 2009 (sottoscrizione di atto preliminare di vendita, cui sono seguiti altri atti ai rogiti del notaio Bernardi Fabbrani per modifiche ed integrazioni all'originario atto preliminare del 26/5/2009 (atto in data 29/11/2011 ed atto in data 20/2/2015);

- con propri atti deliberativi, n. 118/2011, n. 143/2014, nel proporre le suddette modifiche ed integrazioni all'originario atto n. 51/2008, il Consiglio Comunale ha comunque sempre ribadito la volontà di realizzare la Casa del Cinema Federico Fellini, presso Palazzo Valloni, e le relative attività previste, così come la disciplina del costituendo diritto di superficie;

- al termine della prevista procedura ed in esecuzione degli atti presupposti approvati dal Consiglio Comunale e dall'ASP Valloni Marecchia si è pertanto giunti alla sottoscrizione del contratto definitivo, in data 29 marzo 2016 ai rogiti del notaio Dott. Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini (Rep. n. 37448/17676), trascritto nei RR.II. in data 11/4/2016 all'art. 2961, con cui il Comune di Rimini acquistava dall'ASP Valloni Marecchia la proprietà superficaria dell'immobile sito in Rimini, C.so D'Augusto n. 160-162-164, denominato "Palazzo Valloni", per la realizzazione della "Casa del Cinema Federico Fellini", alle seguenti condizioni:

- obbligo dell'ASP Valloni Marecchia di realizzare a propria cura e spese le opere di ristrutturazione dell'immobile, da ultimare e collaudare;
- durata del diritto di superficie a favore del Comune di Rimini pari a 27 anni;
- prezzo di acquisto pari ad € 11.388.728,86 da corrispondere in rate annuali di importo variabile, in base al piano di pagamento allegato;

- diritto di opzione a favore del Comune di Rimini per l'acquisto della nuda proprietà dell'immobile, da esercitarsi entro la data di scadenza del diritto di superficie per il prezzo risultante dalla differenza tra il valore della piena proprietà dell'immobile (determinato in € 15.305.630,73) e l'ammontare delle rate di prezzo fino a quel momento pagate;
- l'ASP Valloni Marecchia, per l'ottenimento di finanziamento per sostenere le spese di ristrutturazione dell'immobile, con atto in data 20/2/2012, a rogito del Notaio Dott. Pietro Bernardi Fabbrani, contraeva con la Banca Carim s.p.a. un mutuo di € 7.000.000,00, garantito da ipoteca sul medesimo edificio, Palazzo Valloni, per l'importo di € 10.500.000,00, iscritta nei registri immobiliari in data 28/2/2012 all'art. 466;
- è stato quindi aperto dall'ASP un conto corrente presso la Banca Carim appositamente destinato al versamento delle rate di prezzo ed in concomitanza con la loro scadenza al pagamento delle rate del mutuo, con obbligo dell'ASP di non distrarre da tale conto corrente la provvista necessaria al pagamento della rata di mutuo con scadenza immediatamente successiva al versamento da parte del Comune di Rimini;
- è stato sancito inoltre l'obbligo dell'ASP di provvedere all'estinzione anticipata del mutuo nel caso di esercizio del diritto di opzione all'acquisto della proprietà dell'area in data antecedente alla scadenza del diritto di superficie, da parte del Comune di Rimini, a tale scopo l'introito derivante dal pagamento del diritto di opzione è stato vincolato all'estinzione del mutuo;
- con Verbali di Consegna prot. n.180374 del 18/7/2017 e prot. n. 230139 del 15/9/2017 l'ASP Valloni Marecchia ha consegnato il compendio di Palazzo Valloni - Casa del Cinema Federico Fellini al Comune di Rimini, già titolare del diritto di proprietà superficaria in virtù del contratto a rogito notaio Bernardi Fabbrani sopracitato;
- successivamente il Comune di Rimini con

deliberazione di Giunta Comunale n. 338 in data 31/12/2019 ha approvato il progetto esecutivo per l'intervento edilizio finalizzato all'allestimento e l'installazione del Museo Fellini;

- infine con Determinazione Dirigenziale n. 1008 del 19/4/2023 è stato approvato lo Stato Finale dei lavori, nonché la Relazione sul Conto Finale e il Collaudo Tecnico Amministrativo che funge, a tutti gli effetti di legge, quale certificazione di conformità edilizia e agibilità per le opere pubbliche, relativamente alla porzione di immobile oggetto dell'intervento edilizio di cui sopra ed adibita a Museo Fellini;

- a seguito dei lavori realizzati ed in virtù di Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale prot. n. RN0072669 del 10/10/2023, il compendio immobiliare Palazzo Valloni - Casa del Cinema Federico Fellini - risulta attualmente distinto al Catasto Fabbricati nella seguente consistenza:

- sub. 11, categoria D1, cabina ENEL;
- sub. 12, categoria D3, sala cinematografica;
- sub. 16, categoria B6, museo;
- sub. 17, categoria BCNC ai subb. 12 e 16;

PRECISATO INFINE CHE

- L'art. 2), Comma 2) del sopracitato contratto in data 29 marzo 2016 ai rogiti del notaio Dott. Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini (Rep. n. 37448/17676) - OPZIONE - sancisce in capo al Comune di Rimini il diritto di opzione per l'acquisto della proprietà del suolo, da esercitarsi entro il termine di scadenza del diritto di proprietà superficiaria, per il prezzo risultante dalla differenza tra il valore della piena proprietà dell'immobile già concordemente determinato in € 15.305.630,73, e l'ammontare del prezzo della proprietà superficiaria ceduta con la precisazione che al momento dell'esercizio del diritto di opzione dovrà essere corrisposto il saldo prezzo anche per la parte relativa alla proprietà superficiaria ceduta; con obbligo dell'ASP Valloni

Marecchia all'estinzione anticipata del finanziamento garantito dall'ipoteca iscritta a Rimini in data 28/2/2012 all'art. 466;

- il Comune di Rimini ha provveduto al pagamento delle rate previste nel piano di ammortamento approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 106 del 21/12/2015 fino alla rata del 30/9/23 con un esborso complessivo pari ad € 2.978.885,90, con riduzione del **debito residuo alla data del 30/9/23 pari ad € 8.409.842,96 (saldo prezzo)**;

- in esecuzione delle modalità di esercizio dell'opzione per l'acquisto della proprietà dell'area - art. 2), Comma 2) del sopracitato contratto in data 29 marzo 2016 - il Comune deve inoltre versare la differenza tra il valore della piena proprietà dell'immobile già concordemente determinato in € 15.305.630,73 e l'ammontare del prezzo della proprietà superficiaria ceduta pari ad € 11.388.728,86 (= **€ 3.916.901,87 per prezzo acquisto proprietà dell'area**);

- pertanto per l'esercizio dell'opzione per l'acquisto della proprietà dell'area - di cui all'art. 2), Comma 2) del più volte citato contratto in data 29 marzo 2016 - **il Comune di Rimini deve erogare all'ASP Valloni Marecchia la somma complessiva di € 12.326.744,83**, data dalla somma del debito residuo al 30/9/23 per corrispettivo del diritto di proprietà superficiaria e del prezzo di acquisto determinato come sopra descritto;

le parti come sopra rappresentate

SI IMPEGNANO A STIPULARE ATTO PUBBLICO entro il 31/12/2023

finalizzato all'acquisto da parte del Comune di Rimini - già titolare della proprietà superficiaria - della proprietà dell'area di Palazzo Valloni, in esecuzione del contratto a rogito notaio Pietro Bernardi Fabbrani in data 29/3/2016 Rep. 37448/17676, trascritto a Rimini il 11/4/2016 all'art. 2961.

STABILITO ED APPROVATO CHE:

1) il pagamento della somma complessivamente dovuta dal Comune di Rimini pari ad € 12.326.744,83 avverrà nella seguente modalità:

- € 1.951.362,75, a titolo di rata dovuta dal Comune di Rimini per corrispettivo per l'acquisto del diritto di proprietà superficiaria (acquistato con il contratto a rogito notaio Pietro Bernardi Fabbrani in data 29/3/2016), sarà versato contestualmente alla sottoscrizione del presente atto di accordo preliminare e comunque entro il 31/12/2023;
- € 3.916.901,87, a titolo di corrispettivo per l'acquisto della proprietà dell'area mediante esercizio del diritto di opzione, sarà versato in sede di stipula notarile, entro il 31/12/2023, dell'atto pubblico di acquisto da parte del Comune di Rimini della proprietà dell'area di Palazzo Valloni;
- € 3.916.901,87, a titolo di II rata del corrispettivo per l'acquisto del diritto di proprietà superficiaria mediante esercizio del diritto di opzione, sarà versato entro il 31/12/2024;
- € 2.541.578,34, a titolo di III rata a saldo del corrispettivo per l'acquisto del diritto di proprietà superficiaria mediante esercizio del diritto di opzione, sarà versato entro il 31/12/2025.

- l'atto pubblico di acquisto della proprietà dell'area di Palazzo Valloni da parte del Comune di Rimini - già titolare della proprietà superficiaria - sarà stipulato presso lo Studio Notarile Bernardi Fabbrani, già notaio rogante del contratto in data 29 marzo 2016 (Rep. n. 37448/17676), trascritto nei RR.II. in data 11/4/2016 all'art. 2961, con spese a carico del Comune di Rimini.

2) PRECISAZIONI COMUNI

Eventuali modifiche agli impegni e termini fissati con il presente atto, per sopravvenute esigenze o mutate condizioni, sono sempre possibili in presenza di accordo delle parti.

Il presente contratto, redatto in modalità elettronica convertito in formato PDF, viene sottoscritto dalle parti a mezzo firma digitale ai sensi del D.Lgs. 7.3.2005 n. 82, ed anche ai sensi dell'art. 15, comma 2 della l. 241/1990, valida alla data di firma e con apposizione di marcatura temporale contenuta nella segnatura di protocollo.

Atto letto approvato e sottoscritto.

PER IL COMUNE DI RIMINI

CATIA CAPRILI

PER L'ASP VALLONI MARECCHIA

STEFANO VITALI