



Provincia di Ravenna

Piazza Caduti per la Libertà, 2

Provvedimento n. 261

Del 27/02/2025

Proponente: PROVVEDITORATO

Classificazione: 06-06-05 2024/18

Oggetto: APPROVAZIONE SCHEMA DI ACCORDO PRELIMINARE VOLTO ALL'ASSEGNAZIONE DELLA CONCESSIONE D'USO DELL'OSTELLO DI VIA NICOLODI - RAVENNA - IMPEGNO DI SPESA

**SETTORE PROGRAMMAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA,
RISORSE UMANE, RETI E SISTEMI INFORMATIVI**

IL DIRIGENTE

VISTI:

- il D.lgs. n. 267/2000 (Testo unico degli enti locali);
- la deliberazione del Consiglio Provinciale n. 54 del 20/12/2024 ad oggetto "Documento unico di programmazione (Dup) 2025-2027 ai sensi e per gli effetti dell'art. 170, comma 1, e art. 174 comma 1 del d.lgs. n. 267/2000 - Nota di aggiornamento - Approvazione";
- la deliberazione del Consiglio Provinciale n. 55 del 20/12/2024 ad oggetto "Bilancio di Previsione triennio 2025-2027 ai sensi dell'art. 174, comma 1, D. Lgs. N. 267/2000 – Approvazione";
- l'Atto del Presidente n. 158 del 30/12/2024 ad oggetto "PIANO ESECUTIVO DI GESTIONE 2025-2027 - esercizio 2025 – Approvazione".
- l'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni (T.U. Enti Locali), nonché l'art. 4 del Regolamento di attribuzione delle competenze e funzioni a rilevanza esterna al Presidente della Provincia, ai Dirigenti e al Segretario Generale;

VISTO l'Atto del Presidente della Provincia di Ravenna n. 23 del 27/02/2025, la Delibera di Giunta del Comune di Ravenna n. 54 del 18/02/2025 e il Verbale del Consiglio di amministrazione della Soc. Sol.Co del 18/12/2024;

Premesso che:

- l'Ostello di Via Nicolodi risulta inattivo da alcuni anni a causa della procedura fallimentare in cui è incorsa la società di gestione AIG (Associazione Italiana Alberghi per la Gioventù);

- è identificato al Catasto Fabbricato del Comune di Ravenna, alla sezione Ravenna, foglio 81, particella 776, categoria B01, classe 05, consistenza 7275 mc., rendita € 5.635,87;
- l'assetto proprietario è il seguente:
 - Cooperativa Sociale Sol.Co Soc. Coop. (in seguito, denominata Sol.Co), C.F.01088170392, con sede in Via Alfredo Oriani 8, 48121 Ravenna (RA) - **Proprietà per 1/5**, come risulta da atto del 22/10/2024, a rogito del Notaio in Roma Dott. Andrea de Nicola, Repertorio n.181775, Raccolta n. 12847, Registrato all'Ufficio Entrate di Roma 2 il 25/10/2024, n. 35183 Serie 1T;
 - Provincia di Ravenna (in seguito denominata Provincia), C.F. 00356680397, con sede in Piazza Caduti per la Libertà 2 48121 Ravenna (RA) - **Proprietà per 2/5**;
 - Comune di Ravenna (in seguito denominato Comune), C.F. 00354730392, con sede in Piazza del Popolo 1 48121 Ravenna (RA) - **Proprietà per 2/5**;

Evidenziato che:

- tale struttura è in grado di fungere da supporto alla valorizzazione turistica e culturale della città, considerata la sua destinazione ad uso ricettivo attrezzato prevalentemente per il soggiorno ed il pernottamento per periodi limitati dei giovani e degli accompagnatori di gruppi di giovani;
- si inquadra come struttura ricettiva extra alberghiera, del turismo sociale e accessibile ai sensi del D.lgs. n. 79 del 23/05/2011, degli artt. 4 e 8 della Legge regionale n. 16 del 28/07/2004 e s.m.i. e della Legge regionale n. 4/2016;
- dal punto di vista urbanistico, il vigente RUE del Comune di Ravenna la classifica come segue: "Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, SU9 - Complessi, edifici, impianti per attività ricettive, Strutture Ricettive extralberghiere e altre tipologie ricettive, Ostello" regolato dall'Art.VIII.6.16 dell'elaborato RUE 5 – N.T.A.;
- lo scopo principale della stessa è favorire l'accoglienza del turismo giovanile, scolastico, didattico, educativo, sportivo e ricreativo in prima istanza, del turismo familiare, per incoraggiare un'allargata fruizione del patrimonio ambientale e culturale del Comune di Ravenna;
-

RITENUTO OPPORTUNO, in accordo con le altre componenti della proprietà, porre in essere gli interventi di riqualificazione edilizia necessari alla riattivazione della funzione ricettiva della struttura, concedendone in seguito la gestione ad un soggetto privato, individuato con procedura selettiva ad evidenza pubblica/ricerca di mercato che sarà svolta dal Comune di Ravenna, in ossequio alla possibilità prevista dall'art. 8, comma 2 della L.R. 16/2004 e s.m.i., che consente la gestione degli ostelli da parte di operatori privati, previa convenzione con il Comune che regolamenti le tariffe e le condizioni di esercizio dell'attività;

CONSIDERATO a tal fine opportuno stipulare un accordo tra le componenti della proprietà, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990 e s.m.i., finalizzato a regolare le rispettive attività e suddividere reciproci compiti ed oneri, il tutto finalizzato al raggiungimento all'obiettivo sopra descritto; Esaminato lo schema di "Accordo preliminare volto all'assegnazione della concessione d'uso dell'Ostello di via Nicolodi - Ravenna", allegato parte integrante e sostanziale al presente atto e riportati di seguito i punti principali:

Esaminato lo schema di "Accordo preliminare volto all'assegnazione della concessione d'uso dell'Ostello di via Nicolodi - Ravenna", allegato parte integrante e sostanziale al presente atto e riportati di seguito i punti principali:

- **Durata** (art. 3): Il presente accordo sarà valido a far data dalla sottoscrizione, fino allo scadere della concessione d'uso dell'immobile nei confronti del concessionario, individuato tramite procedura ad evidenza pubblica / ricerca di mercato;
- **Ripartizione delle competenze principali** (art. 4):
 - a Sol.Co esecuzione diretta e/o affidamento a ditte specializzate di attività operative quali controllo fabbricato, pulizia e attività correlate, utili al primo ripristino dell'immobile, ordinariamente tramite acquisizione di preventivi in caso di spese di rilievo e ferma restando la verifica di congruità delle stesse;
 - alla Provincia competenze tecnico / progettuali di natura edilizia, impiantistica, strutturale connesse alla verifica delle attuali condizioni del fabbricato (opere civili, impianti e strutture portanti), verifiche normative tecniche di settore e conseguente individuazione degli interventi (con relativa stima economica) da sostenere per la rimessa in funzione del complesso edilizio;
 - al Comune competenze amministrative, quali ad esempio predisposizione dei documenti necessari per la selezione ad evidenza pubblica / ricerca di mercato e rispettivi allegati, redazione dell'atto di concessione d'uso, gestione del contratto,

le attività da eseguire e i relativi soggetti incaricati saranno normalmente definiti di comune accordo, nel sostanziale rispetto della ripartizione di cui sopra, durante gli incontri operativi convocati da uno qualsiasi dei tre comproprietari ogni qualvolta sarà ritenuto necessario; in caso di mancato accordo le decisioni potranno essere assunte a maggioranza nel rispetto delle regole del Codice Civile inerenti la proprietà;

- **Suddivisione delle spese** (art. 5) e **Ripartizione dei futuri ricavi** (art.6): sia le spese che i ricavi saranno suddivisi tra i comproprietari in proporzione alle quote di proprietà;
- **Prima ripartizione delle fasi attuative** (art. 7): fin dalla sottoscrizione dell'accordo le parti convengono che - per l'esecuzione delle attività a cura di Sol.Co, consistenti in: pulizia, disinfestazione, rimozione e trasporto a rifiuto dei materiali ed arredi incongrui e di tutto quanto necessario per rendere accessibile il bene

nel rispetto delle norme sulla sicurezza ed igiene per le fasi successive (rilievi, sopralluoghi, test di funzionamento sugli impianti, visite dei soggetti interessati alla gestione durante la procedura selettiva) - sono necessari in via cautelativa Euro 62.500,00 (IVA esclusa) da suddividere in proporzione alle quote di proprietà;

DATO ATTO

- che la quota spettante alla Provincia di Ravenna è pari a € 25.000,00 oltre iva;
- che con determina del Servizio Provveditorato n. 1524 del 13/12/2024 è stato assunto l'impegno n. **2024/1163/2** pari a € 23.300,00 per oneri di pulizia e traslochi per Ostello di Via Nicolodi di Ravenna al Capitolo/Art.10823/025 "*Spese condominiali immobili provinciali*" a favore di Cooperativa Sociale Sol.Co Soc. Coop., C.F. 01088170392, con sede in Via Alfredo Oriani 8, 48121 Ravenna (RA);
- che si è ritenuto di individuare, ai sensi degli articoli 5 e 6 della Legge 241/1990 quale Responsabile del Procedimento la Dott.ssa Silva Bassani;

ACQUISITI tutti gli elementi necessari dal responsabile del procedimento, in relazione a quanto previsto con Atto del Presidente della Provincia n. 122/2024, che a fini istruttori si avvale del personale assegnato alla relativa unità organizzativa;

VERIFICATO che il presente atto è soggetto agli adempimenti di cui all'art. 30 del D. Lgs. n. 33/2013 e s.m.i.

DETERMINA

1. DI APPROVARE lo schema di "Accordo preliminare volto all'assegnazione della concessione d'uso dell'Ostello di via Nicolodi - Ravenna", allegato parte integrante e sostanziale al presente atto;
2. DI DARE ATTO che la spesa di € 25.000,00 oltre iva, per complessivi € 30.500,00 iva compresa trova copertura finanziaria nel seguente modo:
 - per € 23.300,00 con i fondi di cui all'impegno n. 2024/1163/2 assunto al Capitolo/Art. 10823/025 "*Spese condominiali immobili provinciali*" del Bilancio 2024;
 - per € 7.200,00 con i fondi di cui al Capitolo/Art. 10823/025 "*Spese condominiali immobili provinciali*" del Bilancio 2025-2027, annualità 2025, da impegnare a favore della Cooperativa Sociale Sol.Co Soc. Coop., C.F. 01088170392, con sede in Via Alfredo Oriani 8, 48121 Ravenna (RA);
3. DI DARE ATTO CHE:

- la gestione dei contratti di comodato è finalizzata alla realizzazione dell'obiettivo generale di primo livello n. 408201 e 508201 *"Acquisizione di beni e servizi per il regolare svolgimento dell'azione operativa dell'ente"*, visto l'Atto del Presidente citato in premessa;
 - è stato rispettato il termine stabilito per la conclusione del presente procedimento, come da Atto del Presidente della Provincia n. 122/2024;
 - il presente atto è soggetto agli adempimenti di cui all'art. 30 del D. Lgs. n. 33/2013 e s.m.i.
4. DI NOMINARE la dott.ssa Silva Bassani quale responsabile del procedimento e dei relativi adempimenti ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 5 e 6 della legge 7 agosto 1990 n. 241 e ss.mm.ii."

ATTESTA CHE il procedimento amministrativo sotteso al presente atto, in quanto ricompreso nella sottosezione Rischi Corruttivi del vigente PIAO della Provincia di Ravenna, ai sensi e per gli effetti di cui alla Legge n. 190/2012 ss.mm.ii., è oggetto di misure di contrasto applicate ai fini della prevenzione della corruzione.

ATTESTA la regolarità e correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis, comma 1, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii e dichiara che il presente provvedimento diverrà esecutivo al momento dell'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 183, comma 7, del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e ss.mm.ii.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
BASSANI SILVA
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 20 D.Lgs n. 82/2005 e ss.mm.ii.)

Il presente provvedimento è divenuto esecutivo, ai sensi e agli effetti dell'art. 183, comma 7 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, dalla data di apposizione del visto di regolarità contabile da parte del responsabile del servizio finanziario.

AVVERTENZE: RICORSI GIURISDIZIONALI

Contro il provvedimento, gli interessati possono sempre proporre ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale competente entro i termini di legge, ai sensi del D.Lgs. 02.07.2010, n. 104, decorrenti dalla data di notificazione o di comunicazione o da quando l'interessato ne abbia avuto conoscenza ovvero ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi del D.P.R. 24.11.1971, n. 1199, decorrenti dalla data della notificazione o di comunicazione o da quando l'interessato ne abbia avuto piena conoscenza.

(da sottoscrivere in caso di stampa)

SI ATTESTA, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 23 del D.Lgs n. 82/2005 e ss.mm.ii., che la presente copia, composta di n. ____ pagine, è conforme in tutte le sue componenti al corrispondente atto originale firmato digitalmente e conservato agli atti.

Ravenna, _____



Nome e Cognome _____

Qualifica _____

Firma _____