

Schema di accordo preliminare volto all'assegnazione della concessione d'uso dell'Ostello di via Nicolodi – Ravenna.

(Scrittura privata)

Indice

1. Premesse, descrizione dell'immobile e finalità dell'accordo.
2. Assetto proprietario
3. Durata
4. Ripartizione delle competenze principali
5. Suddivisione delle spese
6. Divisione dei futuri ricavi
7. Fasi attuative
8. Norme finali ed approvazioni

1. Premesse, descrizione dell'immobile e finalità dell'accordo.

L'Ostello di via Nicolodi si colloca nell'area orientale della città di Ravenna lungo una delle direttrici di collegamento con il mare ed in particolare quella connessa con la località di Punta Marina. Tale complesso, inattivo da alcuni anni a causa della procedura fallimentare in cui è incorsa la società di gestione AIG, 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.

L'Ostello di via Nicolodi 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 classifica la struttura 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 struttura 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.

Pertanto le diverse componenti della proprietà, meglio descritte nel seguito, intendono sottoscrivere il presente accordo (stipulato ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990 e s.m.i.) per regolare le attività e suddividere reciproci compiti ed oneri finalizzati a concedere ad un soggetto privato, individuato con procedura selettiva ad evidenza pubblica / ricerca di mercato, la gestione della struttura accompagnata dagli interventi di riqualificazione edilizia necessari alla riattivazione della funzione ricettiva.

Quanto sopra in ossequio alla possibilità concessa 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.

2. Assetto proprietario.

Il bene, identificato al C.F. di Ravenna alla sezione Ravenna al foglio 81, particella 776, categoria B01 classe 05 consistenza 7275 mc. rendita € 5'635,87 è intestato a:

- 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;
- 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;

3. Durata.

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.

4. Ripartizione delle competenze principali.

Le competenze principali, per raggiungere una corretta presentazione del bene e lo svolgimento della procedura selettiva, saranno così ripartite fra la proprietà:

- 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.

La convocazione dovrà avvenire tramite PEC notificata ai seguenti indirizzi almeno 5 giorni lavorativi prima dell'incontro:

Comune: patrimonio.comune.ravenna@legalmail.it

Provincia: provra@cert.provincia.ra.it

Soc. Sol.co : solcoravenna@pec.confcooperative.it

Nella convocazione dovrà essere indicato l'ordine del giorno, la data, l'ora ed il luogo o il link per l'incontro da remoto.

Delle decisioni assunte verrà dato conto in appositi sintetici verbali nei quali saranno omesse le trascrizioni delle discussioni e degli interventi dei convenuti.

Il verbale verrà redatto dal soggetto che ha convocato l'incontro e notificato agli altri partecipanti agli indirizzi pec sopra riportati per presa visione entro i 30 giorni successivi all'incontro. I verbali dovranno contenere, oltre alle conclusioni sui diversi punti all'Ordine del Giorno, luogo e data di svolgimento oltre agli orari di inizio e fine. Le decisioni assunte, in particolare quelle che comportano esborsi finanziari, dovranno essere oggetto di preventiva autorizzazione o di successiva ratifica da parte degli organi amministrativi preposti di Comune e Provincia nonché di Direzione /Consiglio di Amministrazione del comproprietario privato. In pendenza di tali atti non si potrà dar corso alle decisioni assunte.

Agli incontri saranno di norma presenti:

per il Comune di Ravenna: Capo di Gabinetto del Sindaco e/o suo delegato, Dirigente del Servizio Patrimonio e/o suo delegato, Dirigente del Servizio Sportello Unico per le Attività Produttive ed Economiche e/o suo delegato;

per la Provincia di Ravenna: Capo di Gabinetto del Presidente e/o suo delegato, Dirigente del Servizio Programmazione economico finanziaria, risorse umane, reti e sistemi informativi e/o suo delegato, Dirigente del Servizio Edilizia Scolastica e Patrimonio e/o suo delegato;

per la Soc. Sol.Co: Presidente e/o suo delegato, Direttore e/o suo delegato, Responsabile servizi tecnici e/o suo delegato;

Ogni seduta si ritiene valida se sono presenti almeno 1 rappresentante per ognuno dei 3 soggetti sopra indicati.

Eventuale delega alla partecipazione dovrà essere notificata entro l'inizio dell'incontro agli altri partecipanti.

5. Suddivisione delle spese.

Le spese sostenute in attuazione del presente accordo, saranno suddivise tra i comproprietari in proporzione alle quote di proprietà i cui al punto 2. Le modalità di decisione delle spese e di regolazione dei rimborsi dovranno tener conto delle norme sull'ordinamento degli enti locali nonché del vigente diritto societario privato oltre che delle regole vigenti sulla contabilità degli enti locali e delle società private. Tra gli aspetti da definire rientra il diverso regime IVA tra Enti locali e Società private.

Le spese saranno definite nell'ambito degli incontri di cui al precedente art. 4. Nei verbali dovrà darsi atto della stima preventiva delle suddette spese, dei soggetti incaricati di affrontarle, delle modalità di rendicontazione alle parti nonché di rimborso delle quote spettanti al soggetto esecutore o incaricato di ordinarle.

6. Ripartizione dei futuri ricavi.

Anche la suddivisione dei ricavi, derivanti dal canone di concessione, seguirà l'assetto proprietario descritto al precedente punto 2.

7. Prima ripartizione delle fasi attuative.

- a. Nella fase iniziale la Soc. Sol.Co si occuperà della 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,
- b. La successiva fase sarà a cura della Provincia di Ravenna, la quale dovrà determinare tutti i costi necessari per la rimessa in funzione del complesso immobiliare in oggetto. In particolare dovrà determinare i lavori necessari per rendere a norma l'edificio nel suo complesso, oltre a verificare i più probabili costi.
- c. La terza fase, a cura dell'Amministrazione Comunale, comprenderà la predisposizione di tutti gli atti necessari per pubblicare la selezione ad evidenza pubblica / ricerca di mercato (compreso lo schema contrattuale) volto all'assegnazione della concessione d'uso per la gestione del bene finalizzata agli obiettivi descritti al punto 1.

Gli elementi essenziali della procedura selettiva / ricerca di mercato, prima della pubblicazione verranno resi noti alle altre parti interessate per eventuali osservazioni.

La commissione che valuterà proposte raccolte durante la procedura selettiva / ricerca di mercato sarà costituita da un rappresentante per ogni soggetto proprietario.

Eventuali ulteriori attività saranno definite ed assegnate durante i futuri incontri operativi di cui al precedente punto 4. Si precisa che l'esecuzione dei lavori sarà a carico del concessionario e i relativi costi saranno detratti dai canoni concessori.

Ogni componente proprietaria si impegna ad informare le altre dello sviluppo delle attività sviluppate direttamente.

Fin dalla sottoscrizione del presente accordo le parti convengono che, per l'esecuzione delle attività meglio descritte al punto a) del presente articolo, e quindi a cura di Sol.Co, sono

necessari in via cautelativa Euro 62.500,00 (IVA esclusa) da verificare nel dettaglio rispetto alla congruità e da suddividere in base alle ripartizioni previste dall'art.5. Pertanto gli impegni di spesa assunti dalla Provincia di Ravenna e dal Comune di Ravenna saranno intestati a Soc. Sol.co e saranno liquidati a titolo di rimborso dietro presentazione di fatture; la stessa Soc.Sol.co provvederà a stanziare 1/5 dell'importo presunto per coprire parte delle spese sostenute.

8. Norme finali ed approvazioni.

Per quanto non espressamente regolato dal presente accordo si farà riferimento al Codice Civile nonché alle leggi e ai regolamenti vigenti in materia.

In caso di contenzioso le parti convengono di demandare le decisioni al foro competente di Ravenna

I comproprietari si impegnano al rispetto della normativa vigente sulla protezione dei dati personali e in questa sede si autorizzano reciprocamente a detenere dati personali nella misura strettamente necessaria all'attuazione del presente accordo.

Il presente atto è soggetto a bollo solo in caso d'uso.

Il presente accordo è stato preventivamente approvato con i seguenti atti:

Comune: Deliberazione di Giunta Comunale n° 54 del 18/02/2025;

Provincia: Decreto del Presidente della Provincia n° 23 del 27/02/2025;

Soc. Sol.Co: Decisione del Consiglio di Amministrazione come da verbale in data 18/12/2024.

Per la Provincia di Ravenna - Dott.ssa Silva Bassani

Per il Comune di Ravenna _____

Per la Coop. Sociale Sol.Co. Soc. Coop (Il Legale Rappresentante)
