

Comune di Ravenna



Commissione 5 “Bilancio, patrimonio, società partecipate, personale” del 11/02/2026 ore 15.00

VERBALE COMMISSIONE (APPROVATO IN C. 5 IL 23.3.2026)

In data 11/02/2026 alle ore 15,30 si è svolta, presso la sala consiliare del Comune di Ravenna, la seduta della Commissione 5 “Bilancio, patrimonio, società partecipate, personale” (in modalità mista), per discutere il seguente ordine del giorno:

- 1) eventuale approvazione verbali sedute precedenti;
- 2) mozione presentata da Ancisi – capogruppo Lista per Ravenna – PD 413/2025 su ‘*Consorzio di Bonifica, elezioni in sordina. Rappresentanza poco democratica*’
- 3) esame proposta delibera PD 52/2026 ‘*Approvazione schema di accordo tra Comune di Ravenna e Ravenna Holding per il recupero, la rifunzionalizzazione e la successiva concessione in uso dell’immobile appartenente al patrimonio disponibile del Comune di Ravenna sito a Ravenna in via R.Gardini, 11 denominato Casa Ghigi da adibire ad uffici*’

Presiede la seduta: Ancarani Alberto.

Risultano presenti all'appello i seguenti componenti:

Cognome e nome	Gruppo	Delega	Presente	Assente	Ora entrata	Ora uscita
ANCARANI Alberto	Forza Italia		✓		15.30	18,13
ANCISI Alvaro	Ancisi-Lista per Ravenna		✓		(remoto) 15.30	18,13
CAVALLARO Greta	Partito Democratico	SAVINI Federica	✓		(remoto) 15.30	18,13
DONATI Filippo	Viva Ravenna			✓	_____	_____
FRANCESCONI Chiara	Progetto Ravenna		✓		(remoto) 15.30	18,13
GALLONETTO Igor	Movimento 5 Stelle		✓		(remoto) 15.30	18,13
GRANDI Nicola	Fratelli d'Italia		✓		(remoto) 15.30	18,13
MOLDUCCI Livia	Partito Democratico	BECCARI Stefania	✓		(remoto) 15.30	18,13
MORETTI Pietro Maria	Fratelli d'Italia		✓		15,30	18,13
PERINI Daniele	Ama Ravenna		✓		(remoto) 15.30	18,13
SPADONI Gianfranco	Lista per Ravenna-Lega-PDF		✓		(remoto) 15.30	18,13
STALONI Nicola	Alleanza, Verdi e Sinistra		✓		(remoto) 15.30	18,13
STUCCI Francesco	Partito Repubblicano Italiano		✓		(remoto) 15.30	18,13
VENTURI Michela	Partito Democratico		✓		(remoto) 15.30	18,13
VERLICCHI Veronica	La Pigna, Città-Forese-Lidi		✓		(remoto) 15.30	18,13

Risultano, inoltre, presenti:

- Assessore: Massimo Cameliani, Barbara Monti
- Funzionari: Bernabini Roberto (Direttore Amministrativo Consorzio di Bonifica) Stefano Francia (Presidente Consorzio di Bonifica), Mara Roncuzzi (Presidente Ravenna Holding), Valentino Natali (dirigente Area Pianificazione Territoriale),
- Esperti: Liverani Alfredo (esperto gruppo Ama Ravenna), Pietro Marozzi (esperto gruppo Forza Italia), Dora Poletti (esperta gruppo Fratelli d'Italia)

I lavori hanno inizio alle ore 15.40

Proceduto all'appello, il Presidente C.5, **Alberto Ancarani**, introduce la mozione presentata da Alvaro Ancisi (Lista per Ravenna) su 'Consorzio di Bonifica, elezioni in sordina. Rappresentanza poco democratica'.

Presenta, poi, gli esperti Pietro Marozzi – Forza Italia; Dora Poletti per Fratelli d'Italia, gli assessori Barbara Monti e Massimo Cameliani nonché, Stefano Francia (Presidente Consorzio di Bonifica) e Roberto Bernabini (Direttore amministrativo del Consorzio).

Alvaro Ancisi ricorda che tra il 3 e il 6 dicembre si sono svolte, come sempre in sordina, le elezioni per il rinnovo del CdA del Consorzio di Bonifica per il quinquennio 2026 – '30.

Nessun avviso è recapitato ai potenziali elettori, nonostante tutti ricevano a domicilio il bollettino della tassa annuale da pagare; inoltre non è nemmeno facile recarsi al voto, il Consorzio, infatti, ha allestito appena quattro seggi itineranti, uno per ciascun comprensorio di Ravenna, Forlì, Cesena e Rimini, che raccoglieranno i voti in un solo giorno, appunto tra il 3 e il 6 dicembre. Il numero dei votanti, perciò, risulta scarsissimo, rafforzando la percezione storica di un sistema 'chiuso a riccio su sé stesso'. I contribuenti pagano i 2/3 delle spese, eppure il Consorzio di Bonifica mostra una notevole rilevanza, sia economica che infrastrutturale. Nel bilancio consuntivo '24 ha registrato, infatti, spese per circa 47 milioni di euro, con entrate da parte dei contribuenti per circa 32 milioni e finanziamenti pubblici per 15 milioni di euro. Il suo carico finanziario ricade per oltre 2/3 sui cittadini contribuenti. La Regione ha chiesto inutilmente liste concorrenziali e voto elettronico e la legge regionale n. 5 del 2010 impose agli Statuti dei Consorzi di Bonifica dell'Emilia Romagna di assicurare la concorrenzialità delle liste e di favorire la partecipazione al voto dei consorziati anche attraverso l'utilizzazione di nuovi sistemi di voto, compresi quelli di tipo telematico.

La mozione di Ancisi prevede che il Consiglio comunale di Ravenna chieda al Sindaco e alla Giunta di attivarsi presso la Regione Emilia-Romagna affinché sia reso vincolante l'impegno, per tutti i Consorzi di Bonifica del territorio, peraltro già espresso quale indirizzo con la legge regionale del 2010, di assicurare alle elezioni dei propri consigli di amministrazione la concorrenzialità delle liste e di favorire la partecipazione al voto attraverso il voto elettronico. Si chiede anche di intervenire presso il Consorzio di Bonifica della Romagna affinché 'quanto sopra riportato' venga introdotto nel proprio Statuto.

Roberto Bernabini ritiene utile fornire informazioni di carattere tecnico, lasciando al Presidente Francia, al momento impegnato ma che dovrebbe potersi collegare a breve, le valutazioni di opportunità politica.

La possibilità del voto telematico, vedi Legge 5 del 2010, è stata soppressa con una Legge regionale del luglio 2023; per quanto riguarda lo Statuto consortile, esso è predisposto secondo uno schema - tipo approvato dalla Giunta regionale dell'Emilia-Romagna, per cui 'noi' non possiamo inserire disposizioni non conformi allo Statuto tipo.

La motivazione che ha portato alla soppressione del voto telematico risiede nel fatto che necessariamente esso implica il transito del dato sul web e questo va contro i principi costituzionali della segretezza e della immodificabilità del voto.

Per l'organizzazione del sistema elettorale, comunque, sono state fatte le comunicazioni previste dagli Statuti e dalle leggi, anzi sono uscite ripetutamente sulla stampa, sulla rassegna stampa online, non dimenticando, infine, che l'affluenza alle urne è assai scarsa per le elezioni amministrative e politiche, 'figuriamoci per il Consorzio di Bonifica!'.

Pietro Maria Moretti poiché i dati di affluenza riportati nella mozione si riferiscono al 2015, domanda se vi siano dati più recenti in materia, ad esempio per la tornata elettorale che si è svolta a inizio dicembre 2025 e **Bernabini** precisa che l'affluenza su 370.000 aventi diritto ha visto l'accesso di 795 persone.

Moretti insiste: 'ma non ritenete di avere allora un problema all'interno del Consorzio? È andato a votare lo 0.2% degli aventi diritto, tutto questo configura un grave problema per la rappresentatività'.

Anche **Gianfranco Spadoni** considera il dato 'veramente allarmante' e ribadisce come il tema centrale resti quello di favorire in qualche modo la partecipazione.

A giudizio di **Ancarani** le risposte del Direttore tecnicamente non fanno una piega, viene formalmente rispettata l'intera normativa ad oggi in essere, però il senso della mozione Ancisi, condivisibile, poggia su cosa si intenda fare affinché un organo che ha una così elevata quantità di aventi diritto al voto abbia una rappresentanza dirigenziale maggiormente rappresentativa di quella base.

Il presidente **Francia** riconosce che per la parte concernente l'affluenza alle urne e la partecipazione, i dati non sono altissimi, ma vedono pur sempre un incremento di chi si è recato presso le 'nostre' urne; certo, per il futuro è auspicabile migliorare l'interconnessione con i Comuni, lavorando con essi per incentivare la partecipazione al voto.

Improvvisamente, fa notare **Ancisi**, dopo 15 anni in cui si è cercato con la Legge regionale di favorire la partecipazione dei consorziati al voto grazie a nuovi sistemi di voto, compresi quelli di tipo telematico, ora nel 2023 la Regione dice che il voto elettronico è incostituzionale. Ci si arrampica sugli specchi per mantenere la gestione di questo ente perché non vada a votare quasi nessuno: 'mi pare un'organizzazione simil mafiosa'.

Il Consigliere, inoltre, vorrebbe ricevere informazioni sul numero delle liste, dei candidati, liste chiaramente organizzate, a suo giudizio, dalle associazioni di categoria che di fronte ad una torta tanto grande, 47 milioni annui, 'vogliono dividersela'. In fondo così sta bene a tutti, poiché la torta viene divisa tra pochi.

Francia non desidera fare commenti sulla 'spartizione etc' poiché ritiene veramente inopportuno discuterne in questa sede. Comunque l'elenco degli aventi diritto è stato disponibile dal momento in cui sono state rese note le liste, mentre sul voto elettronico la decisione è della Regione, non sicuramente 'nostra'. Quindi non siamo in presenza di una spartizione di torta all'interno del Consorzio di Bonifica, non di accordi politici già assunti, ma di un Ente che vuole fornire un servizio, il migliore possibile, al territorio.

Si inserisce **Bernabini** per precisare che i candidati erano 39, due le liste, l'elenco degli aventi diritto al voto era disponibile h24 a chiunque ne avesse interesse, consultabile sul sito web del Consorzio a partire dal 12 settembre.

L'esperto Fratelli d'Italia, **Dora Poletti**, chiede, a questo punto, quali potrebbero essere le soluzioni davanti ad una partecipazione al voto così bassa e **Ancarani**, rivolto a Francia e Bernabini, domanda se questo problema 'lo riconoscete?'.

A giudizio di **Francia** va fatta una seria riflessione su quelle che possono essere procedure diverse rispetto a quelle sinora adottate per aumentare il numero dei consorziati che votano e, in quest'ottica, potrebbe risultare utile una maggiore azione sinergica con i Comuni interessati dal voto.

L'assessore **Massimo Cameliani** ritiene che oggi la tematica sia stata approfondita in maniera dettagliata; vuole sottolineare l'importanza del Consorzio di Bonifica per il Comune di Ravenna dato che su 350.000 ettari di territorio ben 52.000 rientrano nel Comune di Ravenna. 'Siamo' il primo Comune coinvolto nei Consorzi di Bonifica della Romagna e nel CdA, per Statuto, siedono tre rappresentanti dei sindaci, di cui uno è proprio il Sindaco di Ravenna. LA proposta di Francia di

coinvolgere per le prossime elezioni anche il Comune va vista con favore ed interesse, ‘noi’ abbiamo una struttura di 10 consigli territoriali che possono essere coinvolti in occasione delle prossime elezioni.

Ancisi comunica, a questo punto, di dover riscrivere la mozione, in modo che il Consiglio comunale possa esprimersi davvero con condizione su quanto è possibile fare.

Ancarani, peraltro, ritiene che formalmente la richiesta di parere vada comunque avanzata, dato che la mozione viene ‘rinviata, ma non ritirata’. Se qualcuno è contrario al rinvio in Consiglio del parere lo dica. Quindi, non essendo giunta alcuna osservazione, per tutti i gruppi vale il “rinvio in Consiglio” del parere sulla mozione PD 413/2025.

Si passa all’esame della delibera PD 52/2026 ‘Approvazione schema di accordo tra Comune di Ravenna e Ravenna Holding per il recupero dell’immobile denominato Casa Ghigi, sito a Ravenna, in via Raul Gardini n. 11, da adibire ad uffici’.

Mara Roncuzzi, presidente di Ravenna Holding, sottolinea che la delibera tratta dell’accordo tra il Comune e Ravenna Holding per il recupero di Casa Ghigi. Ravenna Holding cercava già da tempo una nuova collocazione per gli uffici di una delle sue società, in particolare Ravenna Entrate, in quanto il luogo che oggi li ospita non è più adeguato alle esigenze della società. Inoltre era in atto una riflessione sull’opportunità di avvicinarsi alle sedi principali del Comune di Ravenna, per favorire la collaborazione tra gli enti, ma soprattutto per semplificare le attività dei cittadini che eventualmente sono costretti a prendere una mezza giornata di permesso per poter adempiere alle proprie esigenze presso gli uffici pubblici.

Il Comune ha in proprietà Casa Ghigi, in passato adibita ad uffici comunali, anche ad anagrafe, oggi presente in via Berlinguer. L’edificio è chiuso da anni, necessita di importanti interventi di manutenzione e risulta anche vincolato. Le necessità di Ravenna entrate, Ravenna Holding e del Comune di Ravenna di rivitalizzare l’immobile e con esso, un comparto del centro storico, si sono incrociate con un accordo pubblico - pubblico che sfrutta il meccanismo della concessione: Ravenna Holding prevede di farsi carico dei lavori di ristrutturazione dell’edificio e in cambio può utilizzarlo per gli uffici di Ravenna Entrate e della stessa Ravenna Holding per i futuri 25 anni, a partire dalla conclusione dei lavori.

Valentino Natali, dirigente Infrastrutture Civili, spiega come il senso di questo accordo sia proprio quello di consegnare l’immobile a Ravenna Holding in maniera che la stessa possa poi sviluppare tutte le attività propedeutiche alla progettazione e all’esecuzione dei lavori al cui termine si avvierà il vero e proprio periodo concessorio. Siamo in presenza di un accordo in cui entrambe le organizzazioni pubbliche trovano benefici reciproci nel mettere in campo le attività sull’immobile: le attività di Ravenna Holding sono quelle operative, il Comune di Ravenna, invece, riceve dei benefici di natura patrimoniale ma anche, e soprattutto, benefici in termini di rigenerazione di spazi del centro storico.

Al momento non vi sono dettagli su quali sportelli il Comune potrà aprire in questi locali una volta rigenerati, forse un’anagrafe, forse un punto di consegna e protocollo archivio etc.

L’accordo si basa su una convenzione e una concessione e proprio per soddisfare in maniera netta queste due fasi verrà firmato quando la delibera diventerà esecutiva. L’accordo consente a Ravenna Holding di effettuare le attività di riqualificazione dell’immobile e di eseguire i lavori, lavori che, ovviamente, verranno visti e approvati dal Comune quale proprietario dell’immobile stesso. Essi presentano costi per circa 5 milioni di euro, derivanti da uno studio di pre fattibilità commissionato, a suo tempo, da Ravenna Holding. Il ruolo della Holding è quello di stazione appaltante, che cura la programmazione, la progettazione, la direzione dei lavori, la sicurezza, il collaudo, l’assunzione del ruolo di RUP, nonché l’appalto e la realizzazione con affidamento a professionisti ed operatori economici idonei, in conformità alla vigente disciplina in materia di appalti pubblici. Il periodo di concessione, infine, risulta fissato in 25 anni, decorrenti dalla data di approvazione da parte del Comune di Ravenna del quadro economico finale e degli atti di collaudo dell’intervento.

Moretti rileva come il dato quantitativo di spesa nell'accordo sia pari a 5 milioni di euro, comprensivi di Iva, oneri vari etc. parliamo di circa 2000 euro al metro quadrato. Ma il dato dei 5 milioni di euro da dove emerge? Sembra che derivi da uno studio sufficientemente recente, ma 'credo' proprio che 2000 euro al metro quadro siano pochi. È come se Ravenna Holding andasse a prendere un immobile in affitto con un costo annuale di 200.000 euro, potremmo pensare a una sorta di canone di affitto, poi, in realtà la Holding va a mettere in quegli uffici gran parte di quelli di Ravenna entrate. Oggi qual è il canone di affitto cumulativo di Ravenna Entrate, per via Magazzini Anteriori e via Colonna?

'...questo 200.000 euro è poi un costo che si tiene in capo Ravenna Holding o Ravenna Entrate andrà a sottoscrivere un contratto di locazione, e per quali importi?' Il Comune di Ravenna dei 2.100 mq ha già un'idea di quelli che si vuole tenere? ; ancora, l'IMU chi la pagherà? sarà a carico del concessionario o del Comune di Ravenna?

Cercando di dare risposta alle sollecitazioni pervenute, **Roncuzzi** spiega come la quantificazione delle risorse sia stata compiuta sulla base di uno studio di pre fattibilità del febbraio 2025; quanto agli affitti, Ravenna Entrate dismetterà il proprio canone di affitto, la previsione è quella di ospitare non soltanto gli uffici di Ravenna Entrate, ma anche di Ravenna Holding al momento in proprietà in via Trieste, e quindi li metterebbe successivamente in affitto o in vendita.

Si parla di una novantina di postazioni, che ricomprenderebbe il personale di Ravenna Entrate e di Ravenna Holding, oltre a qualche postazione del Comune 8'però spazio residuale'). Per l'IMU, la Tari è a carico di Ravenna Holding, Ravenna Entrate, infine, dovrà pagare un affitto a Ravenna Holding.

Si inserisce brevemente **Natali**; considerando i 2157 mq dell'edificio, per 25 anni si tratta di circa 200.000 euro, IVA compresa. Se si fanno due conti, 7.1 euro per mq al mese, senza IVA 'siamo' a 5.8. Vi è un ordine di grandezza del tutto allineato con i valori attualmente reperibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate OMI.

La Holding ha fatto eventualmente una valutazione preventiva anche su altri immobili? domanda **Verlicchi**, con **Roncuzzi** a precisare che, specie per Ravenna Entrate, oggi in affitto, erano state fatte almeno altre due valutazioni: si trattava di edifici privati, ma si ponevano problemi di dimensioni e di costi assolutamente non paragonabili volendo spostarsi verso il centro storico. Inoltre è emersa la valutazione sugli uffici di Ravenna Holding e 'vediamo quale un punto di forza la riunione degli uffici nel medesimo edificio'.

Si dice –art.7 dell'accordo – che non sarà previsto alcun aggiornamento ove lo scostamento tra la previsione dei costi dello studio di pre fattibilità e i reali costi sostenuti da Ravenna Holding rimanga contenuto entro un'alea del più o meno 5%, fa notare **Moretti**; 'credo proprio che l'aggiornamento si renderà necessario'.

Volendo sviluppare un ragionamento politico, il Comune di Ravenna ha la necessità 'per mille motivi' di dare una svolta a Casa Ghigi; con le proprie risorse non ce la fa a sostenere questa operazione e allora utilizza Ravenna Holding quale proprio 'portafoglio secondario'. Si poteva fare un accordo nel senso '...il Comune ristruttura il palazzo ed io, Ravenna Entrate, mi impegno tra 4 – 5 anni a versarti un affitto. Ravenna Holding rimaneva dove sta con i propri uffici...'.

Il Consigliere non vedevo questa necessità da parte della Holding, vi è, invece, la necessità del Comune di Ravenna di bussare a Ravenna Holding dicendo chiaramente: '...io devo farlo, mi dai una mano tu?'

A giudizio di **Verlicchi** non vi è stato così tanto slancio nel valutare altre possibili soluzioni e si è dovuto, in qualche modo, obbligatoriamente dirottare su questa scelta 'per accordi di natura politica'. Utile ricordare che sia in campagna elettorale che all'indomani dell'elezione, Barattoni prometteva il ritorno degli uffici dell'anagrafe in centro a Ravenna, facendo supporre che la sede fosse quella del palazzo dell'ex anagrafe. Poi si ricorre all'aiuto di Ravenna Holding, quindi non più ufficio anagrafe, ma Ravenna entrate e gli uffici della Holding: quindi 'd'accordo con il ragionamento di Moretti'.

Ravenna Holding, tiene a chiarire **Roncuzzi**, ha uffici di proprietà, però suddivisi su quattro livelli, da qui l'opportunità di trovare un luogo maggiormente consono e prestigioso nel centro storico cittadino.

Quanto a Ravenna Entrate l'orizzonte su 25 anni certo assai lungo, però si parla di un gruppo e nell'ipotesi di una riforma vi sono altre società del gruppo che potrebbero venire ospitate all'interno dell'edificio riqualificato.

Per **Cameliani** è innegabile la soddisfazione della Giunta per il raggiungimento di un accordo significativo; nella delibera stessa, tra l'altro, si sottolinea che per il comune e l'intera collettività ravennate i benefici generati dall'intervento, oggetto dell'accordo, sono molteplici, dall'ambito patrimoniale a quello urbanistico – edilizio e sociale, quali ad esempio la rigenerazione urbana di aree del centro storico, la rigenerazione sociale, il positivo impatto sulla sicurezza percepita e reale, l'implementazione dei servizi pubblici fruibili da parte dei cittadini in aree centrali ben servite dal trasporto pubblico locale e comunque raggiungibili a piedi oppure in bicicletta.

Quello dell'ex anagrafe è un palazzo 'storico', risalente al XVI secolo, esempio di casa tardo – rinascimentale che appartiene al periodo di dominio veneziano di Ravenna, al pari della Rocca Brancaleone.

Con 'questa' delibera si vede finalmente la luce dopo il buio di tanti anni.

Nella Giunta de Pascale 1 e 2 ci occupammo del tema del Palazzo e del suo destino; in quegli anni ci siamo concentrati sulla riqualificazione della Rocca Brancaleone, di proprietà comunale, sulla riqualificazione di Palazzo Rasponi dalle Teste, grazie al contributo della Fondazione Del Monte, della riqualificazione del Mercato coperto, con la collaborazione di Alleanza.3 senza scordare gli interventi su Palazzo Guiccioli. L'obiettivo comune: riqualificare beni storici e dotarli di una funzione.

Il centro storico deve essere un luogo 'vivo', lo 'abbiamo' sostenuto pure in questi giorni in riferimento al Piano sosta, vivo non solamente per la rete commerciale, ma anche per l'erogazione dei servizi.

Questa non va vista come una semplice delibera di gestione, di locazione da parte di uffici, ma anche come un segno rivolto agli altri proprietari privati di palazzi storici ad investire, da soli o con fondazioni private o, come nel caso in esame, della Holding, al pari di quanto fatto da 'noi' in questi anni.

Non essendoci altre richieste di intervento, si esprime il parere alla PD 52/2026

Gruppi Consiliari presenti	Parere
Gruppo Partito Democratico	FAVOREVOLE
Gruppo Fratelli d'Italia	IN CONSIGLIO
Gruppo Ancisi – Lista per Ravenna	IN CONSIGLIO
Gruppo Lista per Ravenna – Lega – Popolo della Famiglia	IN CONSIGLIO
Gruppo Forza Italia	IN CONSIGLIO
Gruppo Movimento 5 Stelle	FAVOREVOLE
Gruppo La Pigna – Città, Forese e Lidi	IN CONSIGLIO
Gruppo Alleanza, Verdi e Sinistra	FAVOREVOLE
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	FAVOREVOLE
Gruppo Ama Ravenna	FAVOREVOLE
Gruppo Viva Ravenna	///
Gruppo Progetto Ravenna	FAVOREVOLE

I lavori hanno termine alle ore 18.13

Il Presidente C5 Alberto Ancarani

Segreteria Commissione Federica Tomiati

(Verbalizzazione a cura di Paolo Ghiselli)