

Comune di Ravenna



Commissione 5 *"Bilancio, patrimonio, società partecipate, personale"* del 30/03/2026 ore 16,00

VERBALE COMMISSIONE

(APPROVATO IN C. 5 IL 8/9/2026 con astensione consiglieri: Venturi - Fiocco)

In data 30/03/2026 alle ore 16,00 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:

- Esame proposta deliberazione PD 140 *"ASTA PUBBLICA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE D'USO DELL'OSTELLO SITO IN RAVENNA, VIA NICOLODI 12 E RELATIVI INDIRIZZI PER L'INDIVIDUAZIONE DEL CONCESSIONARIO"*
- Esame proposta deliberazione PD 147 *"CESSIONE GRATUITA CON CONTESTUALE ACCETTAZIONE DEL COMUNE DI RAVENNA DI UN'AREA DI TERRENO PER REALIZZAZIONE STRADELLO DI COLLEGAMENTO TRA VIA FRANCESCO BERRETTI E IL CAMPO SPORTIVO A PORTO FUORI"*

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		✓		16,00	17,36
ANCISI Alvaro	Ancisi-Lista per Ravenna		✓ (remoto)		16,00	17,36
CAVALLARO Greta	Partito Democratico		✓ (remoto)		16,00	17,36
DONATI Filippo	Viva Ravenna			✓	//	//
FRANCESCONI Chiara	Progetto Ravenna		✓ (remoto)		16,00	17,36
GALLONETTO Igor	Movimento 5 Stelle		✓ (remoto)		16,00	17,34
GRANDI Nicola	Fratelli d'Italia	GRECO Anna	✓		16,00	17,17
MOLDUCCI Livia	Partito Democratico		✓ (remoto)		16,00	17,36
MORETTI Pietro Maria	Fratelli d'Italia			✓	//	//
PERINI Daniele	Ama Ravenna		✓ (remoto)		16,00	17,36
SPADONI Gianfranco	Lista per Ravenna-Lega-PDF		✓ (remoto)		16,00	17,36
STALONI Nicola	Alleanza, Verdi e Sinistra		✓ (remoto)		16,00	17,36
STUCCI FRANCESCO	Partito Repubblicano Italiano		✓ (remoto)		16,00	17,36
VENTURI Michela	Partito Democratico			✓	//	//
VERLICCHI Veronica	La Pigna, Città-Forese-Lidi		✓ (remoto)		16,00	17,36

Risultano, inoltre, presenti:

- Assessore: Massimo Cameliani (Assessore Lavori pubblici, Mobilità e Viabilità, Patrimonio, Urbanistica, Edilizia privata, Rigenerazione urbana, Società Partecipate)
- Ing. Valentino Natali (Dirigente Area Pianificazione Territoriale)
- Esperti: Pietro Marozzi (esperto gruppo FI)

I lavori hanno inizio alle ore 16,08

Presiede la seduta il Presidente di Commissione n.5: ANCARANI Alberto.

Il Presidente:

La prima delle delibere all'ordine del giorno di questa seduta è la PD 140: “Asta pubblica per l'affidamento in concessione d'uso dell'ostello sito in Ravenna, via Nicolodi 12, e relativi indirizzi per l'individuazione del concessionario”. Prego, Ingegnere Natali.

Ingegnere Valentino Natali:

Grazie, Presidente. Darò una lettura sintetica dei passaggi più importanti della minuta di delibera che si sottopone al Consiglio. Ricordiamo che il Comune di Ravenna è proprietario dei due quinti, il 40% del fabbricato sito in via Nicolodi 12 a Ravenna, che è stato storicamente costruito e adibito a ostello. Ha un'identificazione catastale al foglio 81, la particella 776, è una categoria B1 e una consistenza di metri cubi 7.275. Sono allegati al testo, per una migliore identificazione del bene oggetto di questa delibera, la visura catastale e anche le planimetrie catastali che consentono di farsi un'idea della collocazione ma anche della distribuzione interna del fabbricato. Il 12 marzo dello scorso anno, previa delibera della Giunta del 18 febbraio 2025, n. 54, i proprietari hanno sottoscritto un ACCORDO PRELIMINARE VOLTO ALL'ASSEGNAZIONE DELLA CONCESSIONE D'USO DELL'OSTELLO DI VIA NICOLODI; lo ricordiamo: noi abbiamo la proprietà dei due quinti, il secondo proprietario, la Provincia, ha sempre due quinti, e il quinto rimanente è di proprietà della cooperativa sociale Solco di Ravenna, che lo ha acquisito aggiudicandosi una procedura della curatela fallimentare. Lo ricordiamo, la precedente proprietà era l'Associazione Italiana Ostelli per la Gioventù, che poi è fallita trascinandolo nella procedura tutti gli ostelli situati sul territorio nazionale; i curatori fallimentari di questa Associazione hanno poi promosso negli scorsi anni aste per alienare le quote degli ostelli che in tutte le localizzazioni l'Associazione aveva. Anche questa è stata alienata dopo un numero consistente di esperimenti d'asta che sono andati progressivamente ad abbassare l'importo posto a base di selezione.

L'ostello, lo ricordo, si inquadra come una struttura ricettiva extra-alberghiera del turismo sociale ed accessibile, ed è regolato essenzialmente dagli articoli 4 e 8 della Legge Regionale n. 16/2004, oltre che dalla 4/2016. Lo scopo principale della struttura è favorire l'accoglienza del turismo giovanile, scolastico, didattico, educativo, sportivo e ricreativo in prima istanza, poi un turismo familiare, dei gruppi sociali e per incoraggiare quindi un'allargata fruizione del patrimonio ambientale e culturale del nostro territorio e del Comune in senso più ampio. L'accordo sottoscritto tra i tre proprietari assegnava, all'articolo 4, compiti diversi ai diversi proprietari. In particolare al Comune spettava la competenza, la predisposizione dei documenti necessari per la selezione ad evidenza pubblica o ricerca di mercato - al tempo non era chiaro quale fosse poi il tipo di procedura da applicare - per la selezione del concessionario, la redazione dell'atto di concessione e la successiva gestione del contratto di concessione. Lo ricordo, è una concessione di natura patrimoniale, cioè non è una concessione di servizio. Non cerchiamo un gestore del servizio di ostello per conto del Comune, ma un soggetto che potrà esercitare all'interno di quella struttura ciò che il piano regolatore consente, e in particolare consente proprio l'attività ricettiva di ostello. Quindi è stata individuata, ai sensi del nostro regolamento per l'esecuzione dei contratti, l'asta pubblica che è richiamata dal Regio Decreto n. 2440 del 1923 e dall'articolo 3 e dal Regio Decreto 827 del '24 nonché dagli articoli 49 e 50 del vigente regolamento per i contratti. Lo ricordo, appunto, siamo in ambito patrimoniale, quindi non vige la regolamentazione del mondo appalti (di servizi o di lavori). Qui si tratta di una concessione patrimoniale. Ripredo la lettura: Vista la relazione di congruità che è stata redatta dai tecnici del servizio patrimonio e firmata il 10 di marzo scorso, viene dato conto del fatto che lo stato di conservazione del fabbricato e dell'area di pertinenza è mediocre, insomma non è ottimale, e che quindi si tiene conto nella congruità per la individuazione dei valori in gioco delle necessità che il fabbricato ha, cioè del fatto che per ripristinare la funzionalità dello stesso siano necessarie lavorazioni e quindi i numeri che sono scaturiti dalla relazione di congruità tengono, appunto, conto di opportune riduzioni nella stima del canone da porre a base di gara, perché è evidente che il soggetto che si aggiudicherà la procedura dovrà poi dar corso a queste lavorazioni o ad altre analoghe. Si tiene in considerazione anche la possibilità ovviamente di ammortamento e recupero delle somme che possono essere spese dal concessionario, e questo ovviamente va a influenzare la durata della concessione. E per queste considerazioni, la relazione di congruità presenta un importo di 30.000 euro annui come importo a base d'asta per il canone e una concessione della durata di anni 25. Al Consiglio si chiede di individuare, di definire gli indirizzi sulla base dei quali questo tipo di selezione dovrà essere esperita. L'offerta dovrà tener conto anche di elementi