

Tutti i soci del Consorzio Immobiliare Marina di Ravenna
presso domiciliazione indirizzi e-mail

Spett.le

SEASER S.P.A.

Dott. Baraldi Enrico - Presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott. Gian Luca Bandini - Presidente del Collegio Sindacale

Via Marinara n. 73

48124 Marina di Ravenna (RA)

E p.c. Egr. Dott.ssa

Raffaella Margotti

Curatrice Fallimento COOPERATIVA MURATORI RIUNITI –

SOC. COOP. A R.L. in Fallimento

Piazzetta Schiatti Alberto n.10

44121 Ferrara (FE)

E p.c. Spett.le

COMUNE DI RAVENNA

Piazza del Popolo n. 1

48121 Ravenna

Alla cortese attenzione del Sindaco Fabrizio Matteucci

E p.c. Spett.le

AUTORITA' PORTUALE DI RAVENNA

Via Antico Squero n. 31

48122 Ravenna

Alla cortese attenzione del Presidente Dott. Galliano Di Marco

Raccomandata R.R. anticipata a mezzo telefax / e-mail

Oggetto: Società SEASER S.P.A. / Concessione demaniale marittima Autorità Portuale di Ravenna n. 11 del Registro Concessioni, Repertorio n. 882, in data 30 marzo 2005 - Complesso turistico immobiliare denominato “Marinara”.

Riguardo le ben note vicende del complesso turistico immobiliare denominato “Marinara”, riscontriamo con grande piacere e riconoscenza che le istituzioni rappresentate dall’Autorità Portuale e dal Comune di Ravenna in questi ultimi mesi hanno assunto delle forti posizioni.

Pertanto, rivolgiamo il nostro sentito ringraziamento all’Autorità Portuale e al Sindaco del Comune di Ravenna per la sensibilità mostrata nel predetto intervento teso alla ricerca di una soluzione propositiva circa le problematiche derivanti dal mancato completamento del progetto del complesso turistico immobiliare di “MARINARA”, ovviamente per come e per quanto potranno e nell’ambito dei rispettivi ruoli.

Il Sindaco di Ravenna, Fabrizio Matteucci, sempre nell’ambito del suo ruolo istituzionale, ha altresì ritenuto di dovere intervenire il 13 luglio con un comunicato stampa, i cui contenuti sono forti e chiari, poi seguito da una integrazione del 14 luglio, per esortare una concertazione generale finalizzata al rilancio e alla promozione nel territorio del complesso turistico immobiliare di “MARINARA”.

Inoltre, siamo lieti di aver constatato che il Sindaco ha, evidentemente, ritenuto le nostre considerazioni ed esortazioni espresse con lettera del 07/09/2011 (*vedi allegato B - elencazione criticità operatività aziendale Seaser S.p.A.*), che alleghiamo alla presente.

Di seguito, riepiloghiamo brevemente le ripetute sollecitazioni avanzate a Seaser S.p.A., supportate a livello documentale e normativo, alle quali a oggi non vi è stato alcun riscontro o alcuna risposta fornita allo scrivente consorzio, nonché le coincidenti sollecitazioni avanzate dal Sindaco di Ravenna contenute nel suo ultimo comunicato stampa.

Richieste e inviti di collaborazione

- 1) **06.08.2010** - lettera a SEASER;
- 2) **12.11.2010** - lettera a SEASER e p.c. Autorità Portuale;
- 3) **19.11.2010** - lettera a SEASER / soci di SEASER (CMR Coop – Sorgeva Coop – Aristeia Coop- Vitali Luigi) / presid.Collegio Sindacale / Comune di Ravenna / Provincia di Ravenna / Regione Emilia Romagna / Autorità Portuale;
- 4) **17.02.2011** - lettera a SEASER;
- 5) **01.03.2011** - lettera a SEASER;
- 6) **17.06.2011** - lettera a SEASER / soci di SEASER (CMR Coop – Sorgeva Coop – Aristeia Coop- Vitali Luigi) / presid.Collegio Sindacale / Comune di Ravenna / Provincia di Ravenna / Regione Emilia Romagna / Autorità Portuale / ProLoco Marina di RA / soci del Consorzio Immobiliare Marina di Ravenna;
- 7) **04.08.2011** - lettera di diffida a SEASER S.p.A. / curatore dott.ssa Raffaella Margotti / presidente collegio sindacale dott. Bandini Gianluca;
- 8) **07.09.2011** - lettera per richiesta incontro e istituzioni SEASER S.p.A / Tribunale Ferrara e curatore dott.ssa Raffaella Margotti / presidente collegio sindacale dott. Bandini Gianluca / Comune di Ravenna / Provincia di Ravenna / Regione Emilia Romagna / Autorità Portuale.

La predetta elencazione, con i relativi allegati nei quali sono stati indicati in maniera dettagliata il contenuto e l'oggetto delle varie lettere nonché copia delle stesse, è stata già effettuata con lettera del 7 settembre 2011 (allegato A).

Obblighi assunti da Seaser S.p.A.

Le diffide avanzate dal consorzio per l'adempimento delle obbligazioni assunte da SEASER S.p.A. nei confronti degli acquirenti dei diritti di superficie degli immobili ubicati nel complesso turistico immobiliare di "Marinara" sin dall'anno 2006, sono le seguenti:

- 1) richiesta di provvedere al ***completamento del complesso immobiliare*** denominato "Marinara", nei modi e nei tempi previsti;
- 2) richiesta di provvedere al ***collaudo complessivo del complesso turistico immobiliare*** denominato "Marinara", nei modi e nei tempi previsti;
- 3) ***presentazione all'Autorità Portuale della domanda di scorporo della concessione demaniale per le opere a terra***, con assenso al sub-ingresso del "Consorzio Immobiliare Marina di Ravenna", con sede a Ravenna in via Raul Gardini n.20, nella parte scorporata della concessione demaniale e relativa alle porzioni di terreno del pubblico demanio marittimo ove insistono le unità immobiliari abitative, commerciali, artigianali.

Per quanto riguarda le prime due richieste il Comune di Ravenna e l'Autorità Portuale, da quanto apparso sulla stampa locale (vedi "Il Resto del Carlino" del 10.6.2012), hanno imposto a Seaser S.p.A. il termine del 31 luglio 2012 per rispondere in maniera concreta con quali tempi, termini e modalità adempiranno agli obblighi assunti altrimenti la "concessione demaniale" potrebbe essere rimessa in discussione.

Inoltre, con lettera del 07/09/2011 (vedi allegato B - *elencazione criticità operatività aziendale Seaser S.p.A.*) il consorzio aveva evidenziato diverse criticità operative aziendali di Seaser SpA che sono state prese in considerazione dal Comune di Ravenna e dall'Autorità Portuale (punto 1 mancanza di un piano industriale – punto 3 indicazione del reperimento delle risorse finanziarie necessarie), come si desume dal comunicato stampa del Sindaco, nel quale si sottolinea che *entro quest'anno gli attuali amministratori della società e le banche definiscano il "piano industriale" di rilancio di Marinara.*

Presentazione all'Autorità Portuale domanda di scorporo della concessione demaniale per le opere a terra

Il terzo punto sopra richiamato riguarda la presentazione all'Autorità Portuale della domanda di scorporo della concessione demaniale per le opere a terra, con assenso al sub-ingresso del "Consorzio Immobiliare Marina di Ravenna" nella parte scorporata della concessione demaniale e relativa alle porzioni di terreno del pubblico demanio marittimo ove insistono le unità immobiliari abitative – commerciali – artigianali, al fine di evitare qualsiasi tipo di ipotesi e di evenienza che possa verificarsi una decadenza del concessionario (art. 47 codice della navigazione) con conseguente acquisizione da parte dello Stato delle opere costruite sulla zona demaniale senza alcun compenso o rimborso (art.49 cod.nav. e punti 22 e 23 della Concessione demaniale marittima Autorità Portuale di Ravenna del 30 marzo 2005).

La predetta domanda di scorporo è, quindi, è opportuna affinché non possa mai configurarsi un ingente e devastante danno patrimoniale conseguente all'***integrale perdita di tutti gli investimenti effettuati dai soci del consorzio e dagli altri investitori (SEASER compresa)***.

Inutile e superfluo ripetere l'eventuale insorgenza di gravi e importanti responsabilità a carico di coloro che non si sono adoperati per evitare la perdita dell'intero patrimonio aziendale di SEASER S.p.A., nonché quello degli stessi investitori che hanno acquistato diritti di superficie degli immobili nel complesso turistico immobiliare denominato "Marinara", che sono state più volte evidenziate con lettere inviate a tutti i destinatari della presente lettera, nonché al Giudice Delegato del Tribunale di Ferrara e agli enti Provincia di Ravenna e Regione Emilia Romagna.

Come già ricordato in precedenti occasioni, il consorzio ha quale ***unico ed esclusivo scopo sociale*** quello di rispettare le condizioni e modalità di cui alla concessione demaniale, quindi manutenzione ordinaria e straordinaria e pagamento del canone demaniale senza svolgere qualsiasi attività di tipo interno od esterno commerciale.

Il consorzio ***non è quindi un soggetto fallibile*** e fino al termine del periodo della concessione 2054 non vi sarà più alcun problema di tal genere che invece permane con l'attuale situazione o con il subentro di un terzo soggetto.

Stante l'attuale situazione di Seaser SpA e, comunque, per dare tranquillità a tutti gli investitori di Marinara per la parte a terra fino alla scadenza della concessione demaniale, l'unica azione che realisticamente può essere attuata immediatamente da SEASER al fine di dare una vera svolta alla complessa e complicata vicenda è il mero rispetto della pattuizioni già convenute nell'anno 2006.

Contestualmente alla predetta richiesta, si dovrebbe dare un importante risalto a livello mediatico al comune obiettivo che s'intende raggiungere grazie anche all'intervento delle autorità preposte, le quali hanno permesso l'emersione sulle vicende di "Marinara" in maniera definitiva del principio di legalità e di trasparenza.

Si ringrazia anticipatamente per l'attenzione che sicuramente verrà prestata da Seaser S.p.A. in considerazione degli importanti interessi economici / patrimoniali / sviluppo del territorio e, per quanto occorrer possa, si ribadisce per l'ennesima volta la piena disponibilità a dialogare e confrontarsi in maniera positiva e propositiva che ha contraddistinto l'operato del Consorzio Immobiliare Marina di Ravenna, e si ribadisce altresì la nostra disponibilità a collaborare in merito al perseguimento del piano industriale contenente le strategie e iniziative che si vorranno perseguire tese al rilancio dell'intero complesso immobiliare.

Cordiali saluti.

Ravenna, lì 18 luglio 2012

Consorzio Immobiliare Marina di Ravenna

Allegati:

- comunicato stampa del Sindaco del 13.07.2012 e integrazione del 14.07.2012;
- Consorzio Immobiliare Marina di Ravenna / lettera del 7.9.2011 - Allegato B) elencazione criticità operatività aziendale Seaser S.p.A..