

MARINA NAVENE S.R.L. CON UNICO SOCIO

Codice fiscale 03383700238 – Partita iva 03383700238

VIA GARDESANA 205 - 37018 MALCESINE VR

Numero R.E.A. 332154, Registro Imprese di Verona n. 03383700238 Capitale Sociale €

2.000.000,00 i.v.

VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA

L'anno 2024, il giorno 10 del mese di dicembre, alle ore 11, presso la sala del sindaco del Municipio di Malcesine, si è riunita l'Assemblea ordinaria della Società per discutere e deliberare sul seguente Ordine del Giorno:

- 1) Gestione del ristorante attraverso una società tra Marina e Fraglia, relative spiegazioni sulle motivazioni, previsioni e rischi;
- 2) Opere di rifacimento cucina e spazi attigui, relativi costi, tempi e modalità di finanziamento;
- 3) Aggiornamento piano triennale delle opere;
- 4) Varie ed eventuali.

Assume la Presidenza l'Amministratore Unico, Dott. Marco Carletto il quale, constatata la presenza, - del rag. Giuseppe Benamati, Sindaco del Comune di Malcesine, unico socio, che rappresenta l'intero capitale sociale,

- dell'intero Collegio Sindacale nelle persone dei signori:

Dott. Gianni Pifferi, Presidente;

Rag. Benedetto Rizzardi, Sindaco effettivo;

Dott. Mauro Lombardi, Sindaco effettivo;

dichiara l'Assemblea legalmente e validamente costituita ed invita il dott. Gianni Pifferi a fungere da Segretario.

Assiste all'assemblea la dottoressa Antonella Zamboni, vicesindaco del comune di Malcesine, in precedenza invitata.

Iniziando la trattazione del **primo punto dell'ordine del giorno** il Presidente riferisce quanto segue: la gestione dell'azienda di bar ristorante, proprietà di Marina, all'interno della base nautica, è sempre stata appaltata a terzi imprenditori mediante apposite gare. La coesistenza all'interno della stessa

struttura di un soggetto che opera senza fini di lucro (Fraglia), ma ha bisogno di fornire ospitalità agli sportivi e ai loro accompagnatori, e gli imprenditori che nel tempo hanno gestito l'azienda, si è dimostrata fonte di criticità da diversi punti di vista. In particolare i problemi lamentati dagli imprenditori sono l'accentuata discontinuità nelle presenze all'interno della base nautica, dovuta principalmente all'alternanza di periodi di regata e periodi senza attività particolari; le differenti esigenze delle varie categorie di regatanti; gli orari di apertura richiesti da Fraglia a servizio delle sue attività; la necessità di praticare prezzi di favore ad una vasta platea di persone (dipendenti, collaboratori, giudici e allievi dei corsi di Fraglia); l'offerta da parte di Fraglia, in occasione di premiazioni, fine regate, ecc., di alimenti e bevande ai partecipanti a titolo gratuito.

Tali problemi hanno provocato lo scarso interesse degli imprenditori del settore per la gestione dell'azienda, culminato in occasione dell'ultimo bando dall'assenza, in prima battuta, di partecipanti. Solo in un secondo bando la gestione è stata affidata, con pessimi risultati, per l'esercizio 2024. Fraglia, dal canto suo, ha lamentato principalmente la scarsa qualità di prodotti e servizi, l'inadeguatezza e il mancato rispetto degli orari. Tutto ciò ha portato a un'ulteriore disaffezione da parte degli utenti e un peggioramento dell'immagine della base nautica.

Il Presidente ricorda che lo scopo comune di Marina e Fraglia è sempre stato quello di operare all'insegna dell'eccellenza, e la situazione venutasi a creare nel bar ristorante è incompatibile con il raggiungimento di questo obiettivo. Così, dopo aver consensualmente risolto il contratto d'affitto d'azienda relativo all'esercizio 2024, Marina e Fraglia hanno convenuto sulla necessità di tentare una soluzione diversa, che consenta un allineamento degli interessi e una gestione coordinata dell'azienda. Ovviamente la gestione di un'attività economica di bar ristorante espone a un rischio di perdite gestionali, ma le informazioni e i comportamenti concludenti tenuti dai precedenti gestori fanno ritenere che il rischio suddetto sia contenuto, soprattutto a partire dal secondo esercizio.

Le ipotesi che si propone di approfondire sono le seguenti:

- a) Costituzione di una srl dedicata tra Marina (quota del 51%) e Fraglia (49%) che avrà come scopo la gestione del bar ristorante;
- b) Se l'ipotesi a) non fosse praticamente e velocemente percorribile, gestione diretta dell'azienda da parte della Marina.

Il Presidente propone perciò di richiedere un parere legale, con la massima urgenza, al fine di verificare se le soluzioni ipotizzate siano percorribili e, in caso affermativo, quali siano le formalità da espletare e i vincoli, anche gestionali, da osservare nella realizzazione del progetto. Propone altresì di incaricare all'uopo l'avv. Rinaldo Sartori, esperto in diritto amministrativo già consulente del comune di Malcesine.

Il socio approva la proposta del Presidente.

Passando al **secondo punto dell'ordine del giorno** il Presidente riferisce che dopo circa ventun anni di gestione la cucina del ristorante e gli spazi attigui richiedono importanti opere di rifacimento e manutenzioni straordinarie. Informa che è già in corso un'attività di analisi, studio e approfondimento preliminari sul progetto. Alla luce delle tempistiche ipotizzate, dell'investimento necessario e del probabile cambio nell'impostazione della gestione, propone di inserire il progetto nel piano triennale delle opere e di posticipare la sua realizzazione alla fine della stagione 2025, quando saranno meglio definite le necessità e l'impostazione che la nuova gestione contribuirà ad individuare. Ciò che invece appare urgente sostituire, alla luce della sua evidente obsolescenza, è la pergola mobile che copre parte dello spazio antistante il ristorante. Si tratta di una struttura mobile essenziale alla gestione che deve essere ripristinata prima dell'inizio della stagione sportiva 2025. Il geom. Paolo Benedetti si è confrontato con gli uffici tecnici comunali ed è stata individuata una soluzione realizzabile in tempi compatibili con le esigenze operative suddette. La bozza del progetto viene illustrata ai presenti. In base a una stima dei costi necessari Marina sarà in grado di realizzare l'opera mediante autofinanziamento.

Il Presidente propone la realizzazione senza indugio dell'opera, nel rispetto delle norme vigenti e informa che l'opera è già stata inclusa nella revisione a novembre 2024 del piano triennale.

Il socio approva la proposta del Presidente.

Infine, passando al **terzo punto dell'ordine del giorno**, il Presidente illustra quanto segue: il calendario delle regate di Fraglia vela per il 2025 presenta, tra numerose altre, tre campionati del mondo, tra i quali spicca il mondiale classe Moth, considerata da molti dei migliori velisti mondiali la regata più importante del panorama agonistico attuale. Le manifestazioni attireranno la presenza dei principali mezzi di comunicazione del settore, oltre ad affluenze internazionali di prestigio

primario. In questo contesto è necessario che le strutture della base nautica siano completamente adeguate all'importanza degli eventi, che avranno senz'altro un ritorno economico importante per la comunità di Malcesine, per la sua rinomanza a livello internazionale e per la base nautica stessa. Si rende quindi necessario intervenire per sostituire alcune baracche obsolete che ospitano il magazzino provvisorio degli addetti al porto e il deposito dei windsurf. E' inoltre necessario uno spazio da destinare a infermeria e pronto soccorso. In base a una stima dei costi necessari Marina sarà in grado di realizzare l'opera mediante autofinanziamento.

Il Presidente propone perciò che l'acquisto dei manufatti necessari sia inserito nel piano triennale delle opere e che si proceda senza indugio alla loro realizzazione, nel rispetto delle norme vigenti.

Illustra ai presenti un'idea di progetto sul quale chiede l'autorizzazione a procedere, previa richiesta ai competenti uffici tecnici comunali.

Il socio approva la proposta del Presidente.

Null'altro essendovi da discutere e deliberare l'assemblea viene sciolta alle ore 12,45.

Il Presidente



Il Segretario

