



COMUNE DI RIMINI
SEGRETERIA GENERALE
U.O. ORGANISMI PARTECIPATI

**AVVISO PER LA RACCOLTA DI “MANIFESTAZIONI DI INTERESSE”
ALL’ACQUISTO:**

- **DELL’82,67% (O DEL 100%) DEL CAPITALE SOCIALE (AZIONI) DI
“RIMINITERME S.P.A.” (RT)**
OPPURE
- **DEL 100% DEL CAPITALE SOCIALE (QUOTE) DI “RIMINITERME SVILUPPO
S.R.L.” (RTS)**
OPPURE
- **DELLA EX “COLONIA NOVARESE”**

* * *

ARTICOLO 1 - PREMESSE

- 1) Il Comune di Rimini detiene attualmente, complessivamente, n. 2.783.305 azioni, pari a circa l'82,67% del capitale sociale, di “Riminiterme s.p.a.” - nel prosieguo, per semplicità, definita anche solamente “RT” - (di cui n. 2.614.964, pari a circa il 77,67%, direttamente e n. 168.341, pari al 5%, indirettamente, tramite la controllata - al 100% - “Rimini Holding s.p.a.”, nel prosieguo, per semplicità, definita anche solamente “RH”), il cui capitale residuo è posseduto per circa il 16,46% da “Hydra s.r.l. in concordato liquidatorio” e per circa lo 0,86% da quattro banche (come da *“elenco soci, amministratori e controllori di RT”* allegato al presente avviso).
- 2) RT svolge, dal 1999 - sia in convenzione con il S.S.N., sia privatamente - presso la propria sede legale ed operativa, posta nel Comune di Rimini sul lungomare della frazione di Miramare, in viale Principe di Piemonte n.56, lato spiaggia, precisamente nello stabilimento termale denominato “talassoterapico”:
 - 2.a) l’attività “termale” tradizionale (con l’impiego dell’acqua della fonte termale denominata “Miramare”, posta nelle immediate vicinanze della sede legale ed operativa della società, nell’area ad essa retrostante, prelevata sulla base di apposita concessione rilasciata dalla Provincia di Rimini il 28/02/2011 e scadente il 26/12/2030).
 - 2.b) l’attività “talassoterapica”, ovvero di cure termali con l’acqua di mare (prelevata dal mare Adriatico antistante la sede sociale), sulla base di apposita autorizzazione a tempo indeterminato dell’Amministrazione dei Monopoli di Stato - Ispettorato Compartimentale di Ancona - del 31/01/1976 e del “contratto di programma” stipulato con il Comune di Rimini in data 14/05/1999, scadente il 13/05/2098.
- 3) Attualmente RT dispone del “talassoterapico” sopra indicato in virtù di una concessione demaniale marittima per atto formale rilasciata in data 13/09/1971, originariamente scadente il

12/09/2006 e poi prorogata, in data 19/06/2000, fino al 12/09/2031, relativa ad un'area di circa 16.000 mq., con un canone annuo di concessione di circa €41.000,00.

- 4) RT è titolare anche di un'ulteriore concessione demaniale marittima (stabilimento balneare di ml. 140 x 50 = mq. 7.000, uniti alla concessione principale lato mare) rilasciata nel giugno 1998, - successivamente più volte rinnovata, scaduta il 31 dicembre 2023 e prorogata per il tempo necessario allo svolgimento della relativa procedura ad evidenza pubblica di nuova assegnazione, ma comunque non oltre il 31/12/2024 - che è stata asservita al retrostante talassoterapico e comporta un canone annuo di concessione di circa €11.000,00.
- 5) RT detiene poi il 100% del capitale sociale (quote) della società "Riminiterre Sviluppo s.r.l." (RTS), che è una "società immobiliare di costruzione", proprietaria dell'immobile denominato "ex colonia Novarese", posto nel terreno retrostante la sede legale ed operativa della società, a monte del viale Principe di Piemonte.
- 6) Tra il 2005 e il 2012 RT è stata usata, dal Comune di Rimini, come "strumento" per la riqualificazione (tentata, ma, purtroppo, non realizzata) dell'area degradata di Miramare in cui essa ha sede, con lo scopo (una volta privatizzata con gara, vinta nel 2005 da "Coopsette soc coop a r.l.") di farle realizzare, con la riqualificazione dei due immobili posti nella sua disponibilità (talassoterapico ed ex colonia Novarese), il c.d. "*Polo del benessere e della salute di Miramare*" (ipotizzato dall'ente e proposto, in gara - in termini migliorativi rispetto a quelli "di base" stabiliti dall'ente - dalla stessa Coopsette), sulla base di apposito "*accordo di programma*", poi stipulato, in data 06/05/2008, tra Comune e Provincia di Rimini, che ha previsto e prevede tuttora le seguenti due "premierità":
 - 6.a) la possibilità di realizzare, nell'area di pertinenza della "ex colonia Novarese", un nuovo edificio di superficie utile massima complessiva fino a 5.000 mq., da destinare a funzioni complementari (sinergiche) rispetto a quelle del "polo del benessere" (ricettive e del benessere) da collocare nella "ex colonia Novarese";
 - 6.b) la possibilità, nella eventuale realizzazione di tale nuovo edificio, di scavare sotto terra fino ad un massimo di 8 metri (potendo così realizzare un edificio di altezza complessiva di 15 metri - dato che la Sovrintendenza ai Beni Culturali e Paesaggistici ha imposto che, in quell'area, i nuovi eventuali realizzandi fabbricati abbiano un'altezza massima fuori terra non superiore a 7 metri).
- 7) Per la realizzazione di una parte del suddetto "*Polo del benessere e della salute di Miramare*" (quella relativa alla riqualificazione della ex colonia Novarese) RT ha appositamente costituito, nel 2006, RTS e le ha concesso, nel tempo, ingenti finanziamenti (prima fruttiferi, poi infruttiferi) che essa ha usato prima (nel 2009) per acquistare (da RT) la ex colonia Novarese, poi (fino al 2012) per "metterla in sicurezza statica", senza però realizzarvi il progetto per essa approvato. L'auspicata riqualificazione dei due beni aziendali (talassoterapico ed ex colonia Novarese) sopra indicata, infatti, non si è realizzata (generando un lungo contenzioso per inadempimento contrattuale tra Comune e Coopsette, che ha assunto la forma dell'arbitrato), a causa del grave

e crescente stato di insolvenza (liquidazione coatta amministrativa) in cui è finito il socio privato di maggioranza di RT (Coopsette), che, nel lungo periodo, ha portato in difficoltà finanziarie anche la sua controllata (all'epoca) RT.

- 8) A fronte di tali difficoltà, in data 18/05/2018 RT ha concluso, con le proprie tre banche finanziatrici-creditrice [Carim s.p.a. (ora Credit Agricole s.p.a.), B.P.E.R. s.p.a. (ora a seguito di cessione del credito del 18/05/2023, A.M.C.O. - Asset Management Company - s.p.a.) e Rimini Banca s.p.a.], un "Accordo finanziario" in attuazione di apposito "Piano (attestato) di risanamento dell'esposizione finanziaria" ex articolo 67, 3° comma, lettera "d", della Legge Fallimentare (di seguito allegato in copia), con il quale ha consolidato (con scadenza al 2031) i propri debiti bancari (all'epoca di complessivi €3.170.000,00), garantendoli con ipoteca di primo e pari grado tra le tre banche sulla "ex colonia Novarese", rilasciata, sino alla concorrenza di euro 6.340.000,00, dalla controllata RTS, che ha aderito all'accordo. Nell'ambito di tale "accordo" RT si è impegnata a mantenere il finanziamento concesso alla controllata RTS (sopra indicato) fino alla dismissione degli immobili da parte della società e, nel predetto Piano, ha previsto di fornire annualmente alla RTS il sostegno finanziario per le spese correnti, garantendo così l'equilibrio finanziario della società controllata.
- 9) Pur costituendo RT una società non strettamente necessaria per il perseguimento dei fini istituzionali dell'ente e quindi "vietata" ai sensi delle sopravvenute disposizioni del D.Lgs.175/2016 e destinata alla successiva dismissione totale, in data 07/02/2019, nell'ambito di una transazione che ha posto fine al suddetto lungo contenzioso di natura arbitrale tra l'ente e Coopsette, il Comune di Rimini ha riacquisito, dal socio privato che all'epoca la deteneva (Coopsette in l.c.a.), la sopra già indicata quota diretta di partecipazione di maggioranza assoluta (77,67%) del capitale sociale di RT (e attraverso di essa, il 100% di RTS), con lo scopo di impiegare nuovamente RT (ed RTS, attraverso un percorso di relativa progressiva integrale privatizzazione a favore di un soggetto - da individuare con procedura ad evidenza pubblica - che proponesse e facesse attuare alla società un apposito progetto, coinvolgente entrambi gli immobili societari sopra indicati) quale "strumento" per la riqualificazione dell'area territoriale (degradata) di Miramare, già precedentemente tentata senza successo.
- 10) Il nuovo assetto societario ha attribuito ad RT e, "di riflesso", anche alla sua controllata (al 100%) RTS, dal 07/02/2019, la configurazione di "società a controllo pubblico" ai sensi del D.Lgs. 175/2016 (articolo 2, comma 1, lettera "m").

Pertanto, su espresso e formale impulso del socio Comune di Rimini (che le ha espressamente approvate con deliberazione del proprio Consiglio Comunale n.26 del 29/04/2019), in data 09/05/2019 la società (altrettanto ha fatto, in pari data, la controllata "RTS") ha adottato tutte le modifiche statutarie obbligatoriamente imposte dal TUSP (articolo 9, comma 11, lettera "a", "b", "c" e "d") alle "società a controllo pubblico", unitamente ad altre, individuate dal Comune di Rimini allo scopo di rendere effettivo il "controllo pubblico indiretto" ("a cascata") del Comune di Rimini sulla controllata (al 100%) "RTS", creando una "catena decisionale" che comporta

l'assunzione delle scelte più importanti della controllata in seno all'assemblea dei soci della controllante e, conseguentemente, in capo al Comune di Rimini, socio di maggioranza assoluta di quest'ultima (con l'espansione delle competenze dell'assemblea dei soci, per ricondurre l'assunzione delle scelte più importanti della società al socio indiretto Comune di Rimini, attraverso l'assemblea dei soci della controllante RT, le cui competenze sono state contestualmente ampliate - con l'apposita connessa modifica statutaria sopra indicata - ed estese alla determinazione del voto che il legale rappresentante di RT deve esprimere proprio in seno all'assemblea dei soci di RTS, sulle materie più importanti per la stessa controllata).

- 11) Nel 2019-2020 l'ente ha definito un primo (nuovo, dopo quello del 2005, sopra indicato) tentativo di riqualificazione dei due beni aziendali di RT, avviando, con altri due soggetti pubblici (Alma Mater Studiorum-Università di Bologna ed Azienda U.S.L. della Romagna), in attuazione dell'apposito "protocollo di intesa" con essi stipulato in data 09/10/2018), un progetto pubblico-privato, che però non è stato poi possibile attuare concretamente, anche a causa dei vincoli gravanti sugli altri due soggetti pubblici.
- 12) Nel 2021-2022, a fronte dell'interesse dimostrato dal "mercato" (rilevato con apposita "raccolta di manifestazioni di interesse" in tal senso avviata dal Comune nel luglio 2020) l'ente, con D.C.C. n.29 del 17/06/2021, ha definito (approvando il "*piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo 2021 - 2031*" di RT e la connessa e propedeutica <<*appendice all'accordo di programma denominato "Il polo del benessere in località Miramare"*>>) un nuovo secondo "progetto di riqualificazione" dei due beni aziendali di RT, volto a realizzarvi il c.d. "*polo del benessere e dello spettacolo*", che però - dopo aver condotto (con la stipula, in data 09/07/2021, della suddetta apposita "*Appendice*") all'attuale destinazione urbanistica dei medesimi due beni aziendali (in particolare della ex colonia Novarese) - si è successivamente rivelato anch'esso non attuabile (la relativa gara bandita da RT, per due volte, nel secondo semestre 2021, è andata deserta entrambe le volte).
- 13) In base agli strumenti urbanistici attualmente vigenti, risultanti dall'iter sopra indicato, i due immobili di cui RT dispone possono essere destinati - secondo un progetto che ne comporti la massima integrazione funzionale e spaziale reciproca - a funzioni del benessere (salute, sport, ricreative, culturali e di spettacolo) e congressuali, oltre che a quelle ricettive (alberghiere).
Tra tali possibili destinazioni, il Comune di Rimini, con la sopra richiamata deliberazione del proprio Consiglio Comunale n.29 del 17/06/2021, ha scelto (approvando l'apposito "*piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo 2021-2031*" di RT) quelle del "benessere e dello spettacolo", stabilendo che gli stessi immobili siano destinati al "*polo del benessere e dello spettacolo*", ovvero alla realizzazione di una zona a ciò "vocata", articolata in tre edifici:
 - 13.a) il talassoterapico, destinato ad attività termali e talassoterapiche (come attualmente, ma da riqualificare), quindi del "*benessere*";
 - 13.b) la ex colonia Novarese, destinata ad hotel di elevata qualità (quindi "*ricettivo*"), con tutte le funzioni pertinenziali tipiche di un hotel di tale livello (ad esempio centro benessere,

- s.p.a. - salus per aquam - ristorazione e degustazione di vini e prodotti del territorio);
- 13.c) un nuovo realizzando (nel terreno di pertinenza della ex colonia, ad essa retrostante) edificio in muratura, da destinare a teatro stabile (per organizzarvi eventi spettacolistici di ogni tipo - teatrale, musicale, ecc.), quindi dello *“spettacolo”*.
- 14) Nel 2023 (precisamente nei paragrafi “B.3” e “C.5”, punto “5”, del *“Documento unitario 2023”*, approvato dal Consiglio Comunale, ai sensi dell’art. 20 del D.Lgs.175/2016, con propria deliberazione n.100 del 19/12/2023) l’ente, con riferimento alle due società partecipate RT ed RTS, ha:
- 14.a) confermato espressamente i tre obiettivi già definiti fin dal precedente *“piano di revisione straordinaria delle partecipazioni societarie 2017”* e sempre ribaditi in tutti gli analoghi documenti dei successivi anni dal 2018 al 2022:
- 1) *messa in sicurezza prospettica di RT, dal punto di vista finanziario;*
 - 2) *dismissione dell’attuale partecipazione comunale vietata (in RT e, indirettamente, in “RTS” ed anche in “Coter s.r.l.”¹);*
 - 3) *riqualificazione dell’area, da tempo degradata, di Miramare in cui sono ubicati i beni societari>>;*
- 14.b) definito, al posto del precedente *“progetto per il polo del benessere e dello spettacolo”*, un *<<nuovo “progetto di privatizzazione integrale (di RT e - eventualmente anche attraverso di essa - di RTS) e di riqualificazione territoriale (dell’area degradata di Miramare)”>>*, che prevede, sulla base di un progetto di riqualificazione di un soggetto privato che risulti a ciò interessato:
- 1) il trasferimento delle attuali funzioni termali e del benessere dal Talassoterapico alla *“ex colonia Novarese”* e/o al relativo terreno di pertinenza, con conseguente demolizione del Talassoterapico e trasformazione della relativa attuale area di sedime in *“spiaggia”*;
 - 2) in subordine rispetto a quanto indicato al precedente punto “1”, la riqualificazione (almeno) della *“ex colonia Novarese”*, anche disgiuntamente ed a prescindere dall’eventuale (pur auspicata) demolizione e/o riqualificazione del Talassoterapico; sintetizzabile, per praticità, come *“progetto di trasferimento delle funzioni termali dal talassoterapico alla Novarese, con demolizione del talassoterapico o, in subordine, di riqualificazione della sola ex colonia Novarese”*.
- 14.c) chiarito quanto segue:
- <<Per rendere possibile tale nuovo progetto, occorre modificare lo strumento urbanistico attuale (l’accordo di programma sopra indicato) - che lega inscindibilmente il destino dei*

¹ RT possiede, infatti, una piccola quota di partecipazione (1,41%) al capitale sociale di “COTE.R. s.r.l.” (Consorzio del Circuito Termale dell’Emilia-Romagna), che “associa” tutte le attuali 18 imprese termali della Regione Emilia-Romagna (che gestiscono complessivamente 24 centri termali), al fine di promuoverne le attività.

due immobili attualmente nella disponibilità della società (talassoterapico ed ex colonia Novarese), non consentendo la riqualificazione di uno solo di essi e/o la riqualificazione di entrambi, ma in modo disgiunto - sulla base di una delle due seguenti ipotesi:

- 1) ipotesi di minima: Comune e Provincia di Rimini revocano consensualmente, anticipatamente ed immediatamente (previe deliberazioni/determinazioni dei rispettivi organi competenti) il vigente "accordo di programma", con la conseguenza che, nella "ex colonia Novarese" si potrà realizzare un albergo, a prescindere dalla eventuale contestuale riqualificazione del Talassoterapico, ma senza poter beneficiare delle due "premierità" indicate al precedente punto "6";
- 2) ipotesi di massima: Comune e Provincia di Rimini sostituiscono l'attuale "accordo di programma" con un nuovo accordo, a cui partecipino anche la "Sovrintendenza ai beni culturali e paesaggistici" e l' "Agenzia del Demanio Regionale" (e, presumibilmente, anche la Regione Emilia-Romagna), che preveda:
 - 2.a) la facoltà (non l'obbligo) di riqualificazione di ciascuno dei due immobili ("ex colonia Novarese" e Talassoterapico) "liberamente dall'altro" (a prescindere dalla riqualificazione anche dell'altro);
 - 2.b) la possibilità (non l'obbligo) di trasferimento delle funzioni termali e del benessere dal Talassoterapico alla "ex colonia Novarese" e/o al relativo terreno di pertinenza, con la conseguente demolizione del Talassoterapico e la destinazione della relativa area di sedime a spiaggia;
 - 2.c) le due "premierità" indicate al punto 6, per chi si avvalsesse effettivamente della facoltà prevista al precedente punto "2.b" (e quindi trasferisse le funzioni termali e del benessere dal Talassoterapico alla "ex colonia Novarese").

Attualmente si stima che la procedura di definizione, approvazione e sottoscrizione di questo nuovo "accordo di programma" potrebbe richiedere circa 18 mesi dalla data di avvio della procedura stessa.

La scelta tra le due ipotesi di modifica dello strumento urbanistico, poi, dovrebbe risultare dall'esito di apposita procedura ad evidenza pubblica che dovrebbe essere svolta da RT, sulla base di un "progetto di massima" da questa predisposto (contenente, a titolo esemplificativo, non esaustivo, i "criteri di ammissione" dei concorrenti ed i "criteri di valutazione" dei "progetti definitivi" da presentare da parte dei medesimi concorrenti) e preventivamente approvato dalla propria assemblea ordinaria dei soci e, prima ancora, dal proprio socio di maggioranza assoluta, Comune di Rimini, al proprio interno, con apposta deliberazione di Consiglio Comunale>>.

- 15) L'Amministrazione Comunale di Rimini ha avviato, con l'Agenzia del Demanio, un percorso volto alla sottoscrizione del "Piano Città del Comune di Rimini", finalizzato ad individuare iniziative di urbanizzazione, riqualificazione e rigenerazione del patrimonio immobiliare pubblico, in cui rientra anche il Talassoterapico.

- 16) A fronte di quanto sopra indicato, per “abbreviare i tempi” (senza attendere la predisposizione, da parte di RT, del “*progetto di massima*” sopra previsto, magari in assenza di interesse in tal senso da parte del mercato), l’ente ha poi deciso di pubblicare esso stesso, sul proprio sito internet, un primo “*avviso esplorativo ad ampio spettro*”, per la ricerca di soggetti che siano potenzialmente interessati e disponibili alla realizzazione di una delle due ipotesi sopra esposte, oppure anche di ulteriori diverse (terze) ipotesi di riqualificazione complessiva dei due beni attualmente nella disponibilità di RT, o anche di uno solo di essi, sempre di interesse pubblico, finora non individuate dall’Amministrazione.
- 17) In attuazione di quanto sopra esposto, il responsabile della U.O. Organismi Partecipati del Comune di Rimini, con propria determinazione n.1349 dell’11/06/2024, ha approvato il presente avviso ed il relativo estratto, stabilendo di pubblicare l’avviso - unitamente a tutti i documenti indicati al successivo articolo 3 - sul sito internet del Comune (“*www.comune.rimini.it*”), nella sezione “*bandi di gara e contratti*” ed il relativo estratto sulla G.U.R.I..
- 18) I valori contabili rilevanti dei beni coinvolti nel nuovo terzo “progetto di riqualificazione” sopra indicato sono i seguenti:
- 18.a) nel bilancio (stato patrimoniale) al 31/12/2023 (ultimo approvato alla data odierna) di RT compaiono:
- nell’attivo:
 - la partecipazione totalitaria di RT al capitale sociale di RTS (nella voce “*partecipazioni in imprese controllate*”), per €3.667.507,00;
 - il credito vantato da RT verso la controllata RTS (nella voce “*crediti verso imprese controllate*”), per €428.293,00 al netto del fondo rischi accantonato per euro 4.249.616;per complessivi €4.095.800,00;
 - il talassoterapico (nella voce “*beni gratuitamente devolvibili*” delle “*immobilizzazioni materiali*”), per un valore netto contabile di €1.133.028,00;
- nel passivo, il debito di RT verso i tre soggetti mutuanti sopra indicati, per complessivi €2.554.797,00;
- 18.b) nel bilancio (stato patrimoniale) al 31/12/2023 (ultimo approvato alla data odierna) di RTS, compaiono:
- nell’attivo, la ex colonia Novarese (nella voce “*immobilizzazioni materiali*”), per €4.613.000,00 (determinato dall’ultima perizia di stima su di essa redatta dall’ing. Giovanni Jaroszuk il 02/03/2021);
 - nel passivo, il debito residuo di RTS verso RT (alla voce “*debito verso imprese controllate*”) per €4.677.909,00.

ARTICOLO 2 - OBIETTIVO DELLA PRESENTE PROCEDURA

L’obiettivo perseguito dal Comune di Rimini, con la presente procedura, è verificare l’esistenza di soggetti potenzialmente interessati e disponibili:

- a) alla realizzazione - a proprie cure e spese, con riferimento alle società RT ed RTS ed ai beni nella rispettiva disponibilità - del *“progetto di trasferimento delle funzioni termali dal talassoterapico alla Novarese, con demolizione del talassoterapico o, in subordine, di riqualificazione della sola ex colonia Novarese”* (e quindi di una delle due ipotesi tra loro alternative in cui esso si articola - si veda il punto “14.b” delle “premesse” del precedente articolo 1), oppure anche di ulteriori diversi (terzi) progetti di riqualificazione, sempre di interesse pubblico, finora non individuati dall'Amministrazione, per la conseguente approvazione ed attuazione, e, conseguentemente,
- b) all'acquisto, dal rispettivo proprietario, di uno dei tre beni indicati nel titolo del presente avviso.

ARTICOLO 3 - DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE

Sul sito internet del Comune di Rimini *“www.comune.rimini.it”* alla sezione *“bandi e gare”* e presso il Segretario Generale, U.O. Organismi Partecipati, del Comune di Rimini (ubicata in Rimini, Corso d'Augusto n.154, tel.0541-704333-704471), sono disponibili i seguenti documenti, di interesse ai fini della partecipazione alla presente procedura:

1	avviso pubblico
2	presentazione di RT, RTS ed ex colonia Novarese
3	elenco soci, amministratori e controllori di Riminiterme s.p.a.
4	statuto vigente di Riminiterme s.p.a.
5	bilanci 2019-2023 di Riminiterme s.p.a.
6	elenco soci, amministratori e controllori di Riminiterme Sviluppo s.r.l.
7	statuto vigente di Riminiterme Sviluppo s.r.l.
8	bilanci 2019-2023 di Riminiterme Sviluppo s.r.l.
9	contratto di programma tra Comune di Rimini e Riminiterme s.p.a. del 14/05/1999
10	atto di proroga (fino al 12/09/2031) della concessione demaniale marittima (del 1971) della Regione Emilia-Romagna del 19/06/2000
11	accordo di programma "Polo del benessere" in località Miramare nel Comune di Rimini del 06/05/2008
12	accordo finanziario (tra Riminiterme s.p.a. e tre banche) del 18/05/2018
13	perizia di stima della ex colonia Novarese dell'ing. Giovanni Jaroszuk del 02/03/2021
14	appendice all'accordo di programma denominato "Il polo del benessere in località Miramare" del 09/07/2021
15	determinazione (del responsabile della U.O. Organismi Partecipati del Comune di Rimini) n.1349 dell'11/06/2024

ARTICOLO 4 - REQUISITI RICHIESTI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA

Il presente avviso è rivolto a soggetti (persone fisiche, imprese - individuali o societarie - ed enti di qualunque tipo, anche tra loro raggruppati o raggruppandi) in possesso, contemporaneamente, di tutti

i seguenti cinque requisiti:

- a) non ricorrenza dei “motivi di esclusione” di cui agli articoli da 94 a 98 del D.Lgs.31.03.2023, n.36 (c.d. “*idoneità morale*”);
- b) interesse all’acquisto (dai relativi attuali proprietari, con prezzo che sia “*congruo*” in relazione alla destinazione urbanistica proposta per la “ex colonia Novarese” - come di seguito spiegato - e da pagare esclusivamente ed integralmente in denaro, contestualmente al trasferimento della relativa proprietà) della piena proprietà, alternativamente:
- b.1) della partecipazione societaria (azioni) di maggioranza assoluta (82,67%), oppure (in caso di auspicato accordo con gli altri soci²) totalitaria (100%) al capitale sociale di RT (“*interesse all’acquisto della partecipazione - maggioritaria o totalitaria - in RT*”);
- oppure
- b.2) della partecipazione complessiva del 100,00% del capitale sociale di RTS (“*interesse all’acquisto della partecipazione totalitaria in RTS*”);
- oppure
- b.3) della ex colonia Novarese (“*interesse all’acquisto della ex colonia Novarese*”);
- c) disponibilità ad assumersi - in occasione della partecipazione alla successiva procedura ad evidenza pubblica indicata al successivo articolo 6 - l’impegno formale e vincolante (con relativa sanzione, anche di tipo pecuniario, a proprio carico, in caso di mancato rispetto dello stesso) di:
- far realizzare alla società oggetto di acquisto (alternativamente RT, oppure RTS, nelle prime due ipotesi sopra indicate), una volta acquisite la partecipazione di controllo suddetta,
- oppure
- realizzare esso stesso (nella terza ipotesi, sopra indicata, di acquisto della ex colonia Novarese) una volta acquistata la proprietà dell’immobile,
- entro il termine massimo di 5 anni da tale data, un “*progetto di riqualificazione*” secondo una delle tre alternative ipotesi di seguito indicate (“*interesse alla realizzazione di un progetto di riqualificazione, complessiva o parziale*”):
- c.1) “*progetto di trasferimento delle funzioni termali dal talassoterapico alla Novarese, con demolizione del talassoterapico*”;
- c.2) “*progetto di riqualificazione complessiva termale ed immobiliare*” (ovvero di riqualificazione sia dell’attività termale che della “ex colonia Novarese”) senza *trasferimento delle funzioni termali dal talassoterapico*, secondo le previsioni attuali o anche secondo nuove previsioni, da elaborare e proporre liberamente, che, relativamente alla riqualificazione della “ex colonia Novarese”, potranno comportare anche modifica (tranne che ad edilizia abitativa e a commercio alimentare) della relativa destinazione urbanistica attuale (a “*polo del benessere*”

² Gli altri soci di RT appaiono tutti favorevoli alla vendita delle rispettive azioni di RT e quindi potenzialmente disponibili ad attuare tale vendita anche in modo coordinato e congiunto, ad esempio delegando formalmente (con accordo preventivo scritto) il Comune di Rimini alla ricerca di un unico acquirente per le rispettive azioni.

e dello spettacolo”);

c.3) *“progetto di riqualificazione parziale”* - solo termale o solo immobiliare - ovvero della sola attività (con il rispettivo immobile) termale o della sola *“ex colonia Novarese”*, secondo nuove previsioni, da elaborare e proporre liberamente, che, relativamente alla riqualificazione della ex colonia Novarese, potranno comportare anche modifica (tranne che ad edilizia abitativa e a commercio alimentare) della relativa destinazione urbanistica attuale (a *“polo del benessere e dello spettacolo”*);

d) disponibilità dei mezzi finanziari necessari all’attuazione dell’intero progetto proposto, intesa come disponibilità dei mezzi finanziari complessivamente necessari a:

d.1) acquistare la partecipazione societaria (dell’82,67% o del 100% di RT; oppure del 100% di RTS) o l’immobile (ex colonia Novarese) oggetto di interesse, pagandone l’intero *“prezzo congruo”* di acquisto in denaro, contestualmente al trasferimento della relativa proprietà;

e

d.2) alternativamente a:

d.2.1) dotare la società oggetto di acquisto (RT o RTS), una volta acquistata, esclusivamente a titolo di capitale proprio, non di debito³, delle risorse finanziarie necessarie a farle realizzare:

d.2.1.a) l’integrale rimborso, ad RT, del *“debito di finanziamento”* residuo, entro il termine massimo di 3 mesi dall’acquisto della partecipazione totalitaria in RTS (nel solo caso in cui la partecipazione oggetto di interesse fosse quella in quest’ultima società);

d.2.1b) il *“progetto di riqualificazione”* proposto, qualora il Comune lo condividesse all’esito della presente procedura;

oppure

d.2.2) realizzare, sulla ex colonia novarese, una volta acquistata, il *“progetto di riqualificazione”* per essa proposto, qualora il Comune lo condividesse all’esito della presente procedura;

“disponibilità di capacità finanziaria adeguata al progetto proposto”);

e) disponibilità ad assumersi - in occasione della partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica indicata al successivo articolo 6 - l’impegno vincolante ad usare i mezzi finanziari sopra indicati, nel modo ivi previsto (*“volontà di impiegare la propria capacità finanziaria nella realizzazione del progetto proposto”*).

In relazione ai valori contabili attuali (e quindi ai rispettivi connessi *“prezzi di acquisto congrui”*) delle partecipazioni societarie dell’82,67% o del 100% di RT e del 100% di RTS o della proprietà della ex colonia Novarese, oggetto di potenziale acquisto, si precisa che, come sopra già indicato, essi

³ Questo non esclude che l’acquirente possa reperire le risorse in questione anche indebitandosi (esso, non la società - RT o RTS - di cui acquisterà la partecipazione - 82,67% o 100% - di controllo).

scaturiscono dall'ultimo valore di stima dell'immobile "ex Colonia Novarese" attualmente disponibile e sopra indicato (€4.613.000,00), il quale, a sua volta, deriva (anche) dalla relativa attuale destinazione urbanistica (a "polo del benessere e dello spettacolo"). Pertanto, qualora il "progetto di riqualificazione" proposto dai partecipanti alla presente procedura fosse diverso da quello previsto dagli strumenti urbanistici attualmente vigenti ed implicasse una modifica della destinazione urbanistica della "ex colonia Novarese", ciò porterà, verosimilmente, ad una diversa valutazione dell'immobile stesso (in termini di v.a.n. - valore attuale netto - dell'investimento da realizzare su di esso, da sviluppare ed esplicitare da parte dei partecipanti alla presente procedura) e, conseguentemente, potenzialmente, anche dell'intera RTS e, conseguentemente, del valore della partecipazione in essa detenuta da RT e, quindi, dell'intera RT e, a cascata, delle partecipazioni societarie in questione e dei rispettivi "prezzi di acquisto congrui" (elementi, questi - valore attuale netto dell'investimento da realizzare sulla "ex colonia Novarese" e quindi relativo valore attuale, valore dell'intera RTS, valore della partecipazione detenuta da RT in RTS, valore dell'intera RT e delle relative quote di partecipazione dell'82,67% oppure del 100% - tutti da ipotizzare ed esplicitare chiaramente, sia pure in termini indicativi, da parte dei partecipanti alla presente procedura, come indicato al successivo articolo 5).

Resta inteso che eventuali destinazioni urbanistiche e/o assetti proprietari (dei beni in questione) proposti, diversi da quelli attuali (con i rispettivi valori ad essi conseguenti), dovranno essere attentamente valutati e concordati con gli altri enti competenti (a titolo esemplificativo, non esaustivo: Provincia di Rimini; Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Emilia-Romagna; Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini; Regione Emilia-Romagna).

ARTICOLO 5 - PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

I soggetti in possesso dei cinque requisiti indicati al precedente articolo 4 ed interessati al presente avviso, dovranno far pervenire la propria manifestazione di interesse - **non vincolante** - al Comune di Rimini, Segreteria Generale, U.O. Organismi Partecipati, inviandola, in forma digitale, a mezzo PEC, al seguente indirizzo pec: "segretario.generale@pec.comune.rimini.it", **entro e non oltre le ore 12 del giorno 02/08/2024.**

Nella manifestazione di interesse - che potrà essere redatta in formato libero, alternativamente in lingua italiana oppure in lingua straniera (in questo secondo caso purché accompagnata da traduzione in lingua italiana, certificata quale conforme al testo in lingua straniera dalla competente rappresentanza diplomatica o consolare, ovvero da un traduttore che dovrà asseverare la traduzione con giuramento avanti ad un notaio o ad una autorità giudiziaria, o amministrativa), ma dovrà essere sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante - i medesimi soggetti, oltre ad identificarsi in modo chiaro ed univoco (con espressa indicazione di nome, cognome, qualifica, società e/o ente per il quale presentano la manifestazione di interesse, recapiti telefonici e di posta elettronica e di poste elettronica certificata, ecc.), dovranno indicare chiaramente:

- a) l'integrale e contestuale possesso dei cinque requisiti di partecipazione indicati al precedente articolo 4 (lettere "a", "b", "c", "d" ed "e");

- b) il bene [partecipazione societaria (dell'82,67% o del 100%) in RT, oppure partecipazione societaria (del 100%) in RTS; oppure immobile ex colonia Novarese] al cui acquisto sarebbero interessati;
- c) il *"progetto di riqualificazione"* (tra quelli previsti ai punti "c.1, "c.2" e "c.3" del precedente articolo 4) da essi proposto e, nell'ambito di questo:
- c.1) la destinazione urbanistica da essi ipotizzata per la "ex colonia Novarese" (che - nel rispetto dei limiti sopra indicati al precedente articolo 4, lettere "c.2" e "c.3" - potrà essere anche diversa da quella attuale, a *"polo del benessere e dello spettacolo"*);
 - c.2) gli investimenti (in termini qualitativi, quantitativi e temporali, almeno indicativi) da essi previsti, distinti nei vari settori di intervento (termale e/o immobiliare) ivi previsti, con il relativo v.a.n. (valore attuale netto);
 - c.3) il valore della "ex colonia Novarese" conseguente alla relativa destinazione urbanistica proposta e ai relativi investimenti per essa ipotizzati;
 - c.4) il conseguente valore dell'intera RTS, della partecipazione detenuta da RT in RTS, dell'intera RT e delle relative quote di partecipazione - dell'82,67% o del 100% - oggetto di futuro ipotizzato acquisto (*"prezzo congruo"*), assumendo, per semplificazione operativa, che gli attuali valori di mercato delle attività e delle passività societarie di RT diverse dal "credito di finanziamento" vantato da RT verso la controllata RTS e dalla partecipazione detenuta da RT in RTS, coincidano con i rispettivi valori di bilancio al 31/12/2023.

ARTICOLO 6 - ESAME E VALUTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE E RELATIVO EVENTUALE SEGUITO

Il Comune non avrà alcun vincolo e/o onere di "condivisione" e/o approvazione e/o attuazione - anche solo parziale - dei *"progetti di riqualificazione"* presentati dai partecipanti alla presente procedura, né - quand'anche ciò si verificasse - nei confronti dei rispettivi soggetti proponenti, nemmeno in termini di rimborso delle spese eventualmente sostenute per la presentazione della manifestazione di interesse.

Le manifestazioni di interesse pervenute entro il termine sopra indicato saranno esaminate dal responsabile del presente procedimento, che - qualora lo ritenesse necessario e/o opportuno - potrà chiedere, ai rispettivi proponenti, integrazioni e/o chiarimenti in merito alle manifestazioni di interesse ricevute entro il termine sopra indicato e relazionerà tempestivamente, in merito, alla Giunta Comunale. Tra quelle che dovesse ritenere percorribili, coerenti con l'interesse pubblico e quindi meritevoli di accoglimento, la Giunta Comunale potrà poi scegliere la più idonea in tal senso ed avviare, con il coinvolgimento degli altri enti eventualmente competenti, il percorso per renderla possibile ed attuarla, percorso che si fonderà su atti che saranno preventivamente sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale e che presumibilmente contempleranno procedure ad evidenza pubblica, svolte dal Comune e/o da RT e/o da RTS ed aventi ad oggetto, alternativamente:

- a) la vendita (dai venditori Comune di Rimini e Rimini Holding s.p.a. e, auspicabilmente, anche dagli altri soci di RT, previo accordo che potrebbe essere stipulato con essi in tal senso, come già indicato al precedente articolo 4) della partecipazione societaria (azioni) di maggioranza assoluta

(82,67%), oppure (in caso di auspicato accordo con gli altri soci) totalitaria (100%) al capitale sociale di RT;

b) la vendita, da parte di RT, dell'intero capitale sociale (quote) di RTS;

c) la vendita, da parte di RTS, della ex colonia Novarese.

ARTICOLO 7 - INFORMAZIONI DI ORDINE GENERALE SULLA PROCEDURA

Il trattamento dei dati pervenuti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento UE 2016/679 e successive modifiche ed integrazioni; in particolare, ai sensi dell'articolo 13, il trattamento dei dati personali sarà effettuato anche con procedure informatizzate e sarà improntato a liceità e correttezza, nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza e finalizzato esclusivamente alla partecipazione alla procedura. Il conferimento dei dati richiesti è obbligatorio per disposizione di legge e l'eventuale rifiuto comporterà l'esclusione dalla procedura.

Tutti i dati (di qualunque tipo, inclusi quelli sensibili e/o giudiziari) forniti dai partecipanti alla procedura, nonché quelli eventualmente autonomamente acquisiti dal Comune di Rimini, potranno essere da questo diffusi (anche sul sito internet del Comune e/o della controllata Rimini Holding s.p.a.) e/o comunicati ad altri soggetti pubblici e/o privati.

Il responsabile del procedimento è il dott. Mattia Maracci, responsabile dell'U.O. Organismi Partecipati del Comune di Rimini.

Eventuali richieste di informazioni sulla procedura in corso potranno essere rivolte, esclusivamente in forma scritta, mediante posta elettronica certificata da inviare al Comune di Rimini, Segretario Generale, U.O. Organismi Partecipati, all'indirizzo "segretario.generale@pec.comune.rimini.it", il quale risponderà esclusivamente attraverso la medesima posta elettronica certificata e, qualora il quesito fosse di interesse generale, lo potrà pubblicare, in forma anonima, unitamente alla relativa risposta, sul sito internet del Comune, a beneficio di tutti i potenziali partecipanti alla presente procedura.

Rimini, 19/06/2024.

Il responsabile
dell'U.O. Organismi Partecipati
del Comune di Rimini
dott. Mattia Maracci