



**COMUNE DI RIMINI**

**SEGRETARIO GENERALE  
U.O. ORGANISMI PARTECIPATI**

**Determinazione Dirigenziale n. 1349 dell'11/06/2024**

**OGGETTO: <<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>>.**

**IL RESPONSABILE**

**RICHIAMATI:**

- il “Documento Unico di Programmazione” (D.U.P.) 2024-2026”, approvato con deliberazione di C.C. n.54 del 03/08/2023;
- la “Nota di Aggiornamento al Documento Unico Di Programmazione” (N.A.D.U.P. 2024-2026), approvata con deliberazione di C.C. n.104 del 21/12/2023;
- il bilancio di previsione 2024-2026, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.105 del 21/12/2023;
- il Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) 2024-2026, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n.1 del 09/01/2024, riportante la scheda attinente il Centro di Responsabilità n.32 "U.O. Organismi Partecipati”, per gli obiettivi e le risorse assegnate al responsabile del suddetto centro (centro di costo 108);
- il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (P.I.A.O.) 2024-2026, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 30 del 30/01/2024;

**PREMESSO che:**

- 1) il Comune di Rimini detiene attualmente, complessivamente, l’82,67% del capitale sociale, di “Riminiterme s.p.a.” - nel prosieguo, per semplicità, “RT” - (di cui circa il 77,67%, direttamente e il 5%, indirettamente, tramite la controllata - al 100% - “Rimini Holding s.p.a.”), che svolge la propria attività (termale e talassoterapica) nell’immobile denominato “Talassoterapico” (ubicato in Rimini, Miramare, viale Principe di Piemonte, lato spiaggia), di proprietà del demanio

marittimo regionale e di cui dispone in virtù di concessione demaniale marittima scadente il 12/09/2031;

- 2) RT, a sua volta, è socia unica (con il 100% del capitale sociale) di “Riminiterne Sviluppo s.r.l.” (nel prosieguo, per semplicità, “RTS”), che è proprietaria dell’immobile denominato “ex colonia Novarese”;

CONSIDERATO che:

- 3) nel “Documento unitario 2023” (paragrafi “B.3” e “C.5”, punto “5”) - 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:

- 3.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.” (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);*
- 3) *riqualificazione dell’area, da tempo degradata, di Miramare in cui sono ubicati i beni societari>>*;

- 3.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”*;

3.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 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>>;*

RITENUTO opportuno, che:

- 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), sia l’ente stesso a pubblicare, sul proprio sito internet (“[www.comune.rimini.it](http://www.comune.rimini.it)”, nella sezione “bandi di gara e contratti”), in data odierna, 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;
- il medesimo avviso sia adeguatamente pubblicizzato e quindi pubblicato, in estratto, contestualmente, anche sulla G.U.R.I. (Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana), per una spesa di complessivi €1.881,05, come da offerta del 06/06/2024 (CIG: B20BFB55D8) - ritenuta congrua - di uno dei vari concessionari autorizzati del servizio di pubblicazione sulla G.U.R.I. (“Vivenda s.r.l.” di seguito identificato);
- le manifestazioni di interesse pervenute entro il termine indicato nell’avviso di seguito allegato (45 giorni dalla data di relativa pubblicazione - prevista per il 19/06/2024 - e quindi presumibilmente scadenti il 02/08/2024) siano esaminate dal sottoscritto, con conseguente e tempestiva relazione, in merito, alla Giunta Comunale, la quale, tra quelle che dovesse ritenere percorribili, coerenti con l’interesse pubblico e quindi meritevoli di accoglimento, potrà 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;

PRESO ATTO:

- dell'espressa condivisione di quanto sopra indicato, da parte della Giunta Comunale;
- della comunicazione prot. n.209549 del 10/06/2024 del Settore Affari Generali, che ha autorizzato il sottoscritto ad impegnare, sul capitolo di spesa n.9750 del bilancio di previsione 2024-2026 denominato "spese per pubblicazioni avvisi di gara", di sua competenza, la somma massima di €1.900,00, per sostenere le spese di pubblicazione dell'estratto dell'avviso sulla G.U.R.I., quantificate in €1.881,05 (importo comprensivo di i.v.a. al 22%);

#### **DETERMINA**

1) di approvare:

- 1.a) l'«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» allegato al presente atto, quale parte integrante e sostanziale dello stesso, alla **lettera "A"**;
- 1.b) l'estratto dell'avviso sopra indicato, allegato al presente atto, quale parte integrante e sostanziale dello stesso, alla **lettera "B"**;

2) di pubblicare:

- 2.a) l'avviso approvato al precedente punto 1.a del presente atto - unitamente a tutti i documenti indicati nel relativo articolo 3 - sul sito internet del Comune di Rimini, nella sezione "*bandi di gara e contratti*", dal 19/06/2024;
- 2.b) l'estratto dell'avviso approvato al precedente punto 1.b del presente atto sulla G.U.R.I. in data 19/06/2024;

3) di impegnare, a titolo di corrispettivo per il servizio di pubblicazione approvato al precedente punto 2.b del presente atto, a favore di "Vivenda s.r.l. (con sede in via di

Torre Rossa 66, 00165 ROMA, Partita IVA 08959351001, Codice Fiscale 08959351001), la somma di €.1.528,73, oltre ad i.v.a. (22%) per ulteriori €.336,32 e a bolli per ulteriori €.16,00, per complessivi €.1.881,05, sul capitolo di spesa n.9750 del “bilancio di previsione 2024-2026” (esigibilità anno 2024), denominato “spese per pubblicazioni avvisi di gara” (Codice Piano Finanziario 1.03.02.16.000, Missione/Programma 01.11), ove esiste la necessaria disponibilità;

- 4) di dare atto che il responsabile del procedimento è, per competenza d’ufficio, il sottoscritto responsabile dell’U.O. Organismi Partecipati.

IL RESPONSABILE

dott. Mattia Maracci

*(firmato digitalmente)*