



Comune di Rimini

Direzione Infrastrutture, Mobilità e Ambiente

Via Rosaspina, 21 - 47900 Rimini
tel. 0541/704816 - fax 0541/704728
www.comune.rimini.it
settore.lavoripubblici@comune.rimini.it
c.f.-p.iva 00304260409

Prot. n. 101349

Rimini, 12 luglio 2012

Raccomandata A/R

**Direzione Regionale per i
Beni Culturali e Paesaggistici
Via S. Isaia, 20
40123 Bologna**

**Soprintendenza per i
Beni Architettonici e per il Paesaggio
Via S. Vitale, 17
48100 Ravenna**

**Soprintendenza per i Beni Archeologici
Via Belle Arti, 52
40123 Bologna**

**Regione Emilia Romagna
Servizio Ambiente e Difesa del Suolo e della
Costa
Via della Fiera, 8
40121 Bologna**

**Regione Emilia Romagna
Servizio Programmazione Territoriale e
Negozziata, Intese. Relazioni Europee e
Relazioni Internazionali
Via Aldo Moro, 52
40127 Bologna**

**Regione Emilia Romagna
Servizio Reti Infrastrutturali, Logistica e
Sistemi di Mobilità
Via Aldo Moro, 30
40127 Bologna**

**Regione Emilia Romagna
Servizio Attività Produttive,
Commercio, Turismo
Via Aldo Moro, 44
40127 Bologna**

**Regione Emilia Romagna
Servizio Tecnico di Bacino Romagna
Via Rosaspina, 7
47900 Rimini**

**Capitaneria di Porto
Via Destra del Porto, 149
47900 Rimini**

**R.F.I. S.p.A.
Direzione Compartimentale Infrastruttura
S.O. Tecnico Armamento e Opere Civili
Via Matteotti, 5
40129 Bologna**

**Agenzia del Demanio
Piazza Malpighi, 11
40123 Bologna**

**Provincia di Rimini
Via D. Campana, 65
47922 Rimini**

**A.T.O. n. 9 di Rimini
Via Circonvallazione Occ. n. 3
47923 Rimini**

**Azienda U.S.L.
Via Coriano, 38
47924 Rimini**

**ARPA
Sezione Territoriale
Via Settembrini, 17/D
47923 Rimini**

**Società HERA s.r.l.
Via Del Terrapieno, 25
47924 Rimini**

**Società AMIR S.p.A.
Via Marecchiese, 195
47922 Rimini**

**Società Anthea
Via Della Lontra, snc
47900 Rimini**

**Autorità di Bacino
del Marecchia e del Conca
Via Petruzzi, 13
47922 Rimini**

**Consorzio di Bonifica
Via Oberdan, 21
47921 Rimini**

**ENEL SOLE S.r.l.
Via Darwin, 4
40131 Bologna**

**ENEL S.p.A.
Via Covignano, 206
47900 Rimini**

**TELECOM S.p.A.
Piazza Costituzione, 2
40128 Bologna**

**Società GAS S.p.A.
Via Chiabrera, 34/b
47900 Rimini**

**Agenzia Mobilità
Via C.A. Dalla Chiesa, 38
47900 Rimini**

**Comando Aeroporto "G. Vassura"
Servizio TLC/A.V.
Via Varisco, 1
47900 – Rimini**

**Società ANAS S.p.A.
Via A. Masini, 8
40126 - Bologna**

**SNAM S.p.A.
Centro Manutenzione Metanodotti
S.S. Cervese, 23
47100 - Forlì**



Romagna Acque S.p.A.
Piazza Del Lavoro, 35
47100 – Forlì

Ente Poste Italiane
Gruppo N.T.M. (Poste Centrali)
P.le Giulio Cesare, 1
47900 - Rimini

WIND S.p.A. Network Nord-Est
Via Darwin, 4
40131 – Bologna

Società FASTWEB
Via Caracciolo, 51
20155 –Milano

EUTELIA S.p.A.
Via Calamandrei, 173
52100 – Arezzo

ACANTHO S.p.A.
Via Molino Rosso, 8
40026 – Imola (BO)

GE.COS. Generale Costruzioni S.p.A.
Via Flaminia, 171
47900 – Rimini

Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale
Direzione Patrimonio Espropri e Attività
Economiche

Ufficio Piano Strategico

U.O. Affitti e Concessioni
Demanio Marittimo e Porti Turistici

e p.c. Prefettura di Rimini
Via IV Novembre, 40
47900 Rimini

“ “ “ Ufficio del Genio Civile per le Opere Marittime
Piazza Caduti per la Libertà, 9
48100 Ravenna

“ “ “ Signor Sindaco

“ “ “ Assessore alla Mobilità, Lavori Pubblici Qualità
Urbana e Politiche Ambientali

“ “ “ Direttore Generale

Loro Sedi

**Oggetto: PROJECT FINANCING per la riqualificazione del Lungomare Spadazzi
e area mercatale in località Miramare di Rimini.
Conferenza di Servizi - Convocazione.**

Con la delibera n^ 95 del 11 marzo 2010 la Giunta Comunale ha approvato lo Studio di Fattibilità per l'avvio della procedura di Project Financing per la riqualificazione del Lungomare Spadazzi e dell'area mercatale in località Miramare di Rimini con risorse da reperire dai Privati con il sistema del Promotore Finanziario.

Tale iniziativa è stata inserita nel Programma Triennale dei LL.PP. 2010-2011 nell'annualità 2010 approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 31 del 11/03/2010.

Le finalità di tale intervento rientrano nell'ambito di quanto stabilito dall'Accordo di Programma Speciale d'Area previsto ai sensi della Legge Regionale 30/1996 e denominato "Città della Costa", ambito in cui il Comune di Rimini ha manifestato la piena condivisione all'obiettivo promosso dalla Regione Emilia-Romagna di sostenere e incentivare interventi innovativi sulla Costa che abbiano la capacità di promuovere e aumentare l'Appeal Turistico attraverso il miglioramento della qualità urbana e ambientale.

L'intervento programmato e che interessa la zona di Miramare a Rimini Sud rappresenterebbe la quarta iniziativa che il Comune di Rimini intende avviare per la riqualificazione della zona a mare della Città, dopo le tre esperienze che hanno riguardato nell'ordine:

- la riqualificazione dell'ex Colonia Murri e del tratto di lungomare antistante,
- il lungomare Tintori compreso tra Piazzale Boscovich e Piazzale Kennedy
- il lungomare Murri compreso tra Piazzale Kennedy e Piazza Marvelli.

L'esito delle due procedure di Project Financing relative alla realizzazione di un sistema di parcheggi nella zona a mare della Città di Rimini con la riqualificazione dei Lungomari Tintori compreso tra Piazzale Boscovich e Piazzale Kennedy e Murri compreso tra Piazzale Kennedy e Piazzale Marvelli e il loro inserimento nelle previsioni del Piano Strategico in fase di elaborazione e del Piano Strutturale Comunale, ha portato i Responsabili della Amministrazione Comunale a non procedere con la pubblicazione dell'Avviso per l'avvio della procedura di Project Financing per la riqualificazione del Lungomare Spadazzi e dell'area marcatale in località Miramare di Rimini.

Inoltre i Privati non hanno esercitato la facoltà permessa dal comma 16 dell'articolo 153 – Finanza di Progetto del Decreto Legislativo 12 aprile 2006 n. 163 Codice dei Contratti Pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, che permetterebbe, in caso di inerzia dell'Amministrazione per mancata pubblicazione del Bando entro 6 mesi dall'approvazione degli Atti di Bilancio, di presentare una proposta vincolante per essere sottoposta necessariamente alla valutazione da parte di una Commissione Giudicatrice appositamente nominata.

Successivamente la Giunta Comunale della precedente legislatura, con la delibera n° 134 del 19 aprile 2011 ha approvato il nuovo studio di fattibilità aggiornato.

L'iniziativa che riguarda la zona di Miramare a Rimini Sud è stata considerata ancora di attualità dalla nuova Giunta Comunale che, nella seduta del 29 maggio 2012, ha invitato lo scrivente Direttore in qualità di Responsabile Unico di Procedimento di predisporre i documenti di gara e procedere alla pubblicazione dell'Avviso dopo l'avvenuto inserimento nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2012/2014 e nell'Elenco Annuale 2012 approvati dal Consiglio Comunale con delibera n. 35 del 21 giugno 2012.

Le due precedenti esperienze relative alla riqualificazione del Lungomare Tintori compreso tra Piazzale Boscovich e Piazzale Kennedy e del Lungomare Murri compreso tra Piazzale Kennedy e Piazza Marvelli, sono state sviluppate sulla volontà dell'Amministrazione Comunale di ricercare sul mercato gli operatori economici che, per la rilevante dimensione delle aree e dell'investimento da sostenere, intendessero presentare proposte relative alla realizzazione di opere pubbliche finanziate con risorse totalmente a carico dei Privati per assumere il ruolo di Promotore ai sensi dell'articolo 153 e successivi del Decreto Legislativo 12 aprile 2006 n° 163 – Codice dei Contratti Pubblici.

La motivazione della promozione della riqualificazione del Lungomare ha trovato fondamento, da un lato come detto, nell'attuazione delle finalità già promosse con l'Accordo di Programma "Città della Costa", in particolare con la priorità di valorizzare ulteriormente il sistema ricettivo della costa, attraverso la realizzazione di progetti innovativi che avessero come ricaduta l'allungamento della stagione turistica ed il conseguente miglior utilizzo della capacità ricettiva" e dall'altro, nella esigenza di dare avvio ad iniziative di *marketing territoriale* che significa valorizzare le potenzialità espresse e latenti di un sistema locale nel tempo della globalizzazione.

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto utile quindi cogliere le potenzialità progettuali presenti sul mercato in termini di soluzioni tecniche idonee a raggiungere gli obiettivi di promozione del marketing territoriale e della internazionalizzazione della risorsa territoriale, rivolgendosi con le procedure di Project Financing regolamentato dal Decreto Legislativo n. 163/2006 Codice dei Contratti Pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, al mondo degli operatori privati che hanno maturato esperienze nella realizzazione e gestione di opere pubbliche.

Pertanto l'Avviso Pubblico ha lasciato la facoltà di inserire interventi diretti a realizzare funzioni commerciali e analoghe a condizione che non fossero previste solo per la necessità di portare reddito, ma pensate con un preciso collegamento funzionale tra queste opere e le Opere Pubbliche per il migliore godimento delle aree,

nonché proponendo soluzioni tecniche e tecnologiche tali da rappresentare un contributo significativo nel raggiungere gli obiettivi di valorizzazione ed innovazione del territorio auspicati.

I Privati che hanno avanzato proposte all'Amministrazione Comunale in tali procedure di Project Financing avviate e per garantire gli obiettivi di attrattività e destagionalizzazione stabiliti dall'Avviso pubblico, hanno inteso tali interventi di riqualificazione dei waterfront come una importante opportunità di investimento con il conseguenziale sviluppo economico per la Città, proponendo la realizzazione di alberghi, residenze, spazi per attività commerciali e di intrattenimento in una misura non irrilevante e comunque ben superiore alla superficie massima consentita per gli esercizi commerciali tipo ristoranti, bar, negozi, tabacchi, discoteche, chioschi e anche strutture ricettive, stabilite nello Studio di Fattibilità e nel Piano Economico Finanziario posti a base di gara, superfici necessarie per il rientro degli investimenti attraverso il loro contributo per dare il necessario equilibrio economico finanziario e redditività dell'operazione, oltre a non snaturare la destinazione a verde che si intendeva imprimere alle aree interessate dall'intervento.

Pertanto l'Amministrazione Comunale, che intende nuovamente rivolgersi al mercato degli operatori pubblici utilizzando la redditività delle opere pubbliche perché non in grado di sostenere preventivamente i costi di realizzazione delle opere previste per la riqualificazione del Lungomare Spadazzi e dell'area mercatale in località Miramare di Rimini, ha la necessità di approfondire preliminarmente la qualità e l'entità delle opere di natura commerciale o altro che il Privato potrà eventualmente proporre per individuare l'interesse all'investimento con proprie risorse e ricreare le condizioni di sostenibilità dell'operazione, in forte sinergia e in stretta complementarità nei legami funzionali con quanto richiesto con l'idea forza di riqualificazione delle aree interessate dall'intervento in Project Financing.

L'analisi di fattibilità economico finanziaria allegata allo Studio di Fattibilità che viene trasmesso all'attenzione dei Soggetti in indirizzo, stabilisce che il conto economico dell'operazione registrerebbe una buonissima gestione operativa dei parcheggi in quanto sia il margine operativo netto che lordo riescono ad essere positivi sin dai primi anni della gestione.

Purtroppo gli effetti di questo ottimo risultato sono totalmente annullati dalla gestione finanziaria che, con i suoi oneri, rende la situazione insostenibile da un punto di vista economico, avendo ipotizzato come fonte di copertura principale il debito bancario per circa il 70% dell'investimento in opere pubbliche stimate in circa 16 milioni di euro.

Il valore del DSCR medio è di molto minore dell'unità e questo indica la non bancabilità del progetto: infatti ogni anno il Concessionario avrebbe un margine di cassa non sufficiente a rimborsare la rata di debito (comprensiva della quota interessi) dello stesso periodo preso in esame;

Il valore del LLCR medio sarebbe pari a 1,16, ma con valori minimi nei primi anni, inferiori all'unità, e tale valore indica l'assenza di un margine a disposizione del Concessionario per rimborsare il debito contratto.

Il VAN (valore attuale netto) di progetto levered (post imposte e dopo aver ripagato il servizio del debito) sarebbe negativo per oltre nove milioni di euro dopo trenta anni di concessione e il TIR (tasso interno di rendimento) del progetto dopo le tasse sarebbe pari a -1,94%.

Questi indicatori indicano l'assoluta non fattibilità del progetto.

Pertanto con la sola realizzazione delle opere pubbliche quali arredo urbano e verde pubblico sul Lungomare, ristrutturazione di Viale Regina Margherita, parcheggi interrati sul Lungomare e la ristrutturazione dell'area mercatale, si avrebbe una iniziativa di Project Financing con indicatori di redditività talmente negativi da rendere non fattibile il progetto.

Si rende pertanto necessario prevedere la facoltà dei Privati di proporre nelle aree pubbliche funzioni in grado di garantire agli stessi Privati interessati all'iniziativa di Project Financing l'adeguato livello di redditività del capitale privato e di bancabilità per la sostenibilità del finanziamento delle opere.

La realizzazione delle opere che il Privato intenderà eventualmente proporre per individuare l'interesse all'investimento con proprie risorse e ricreare le condizioni di sostenibilità dell'operazione, di natura commerciale o altro, sarà comunque subordinata alla conclusione di un apposito Accordo di Programma ai sensi dell'articolo 40 della Legge Regionale 20/2000.

Dovendo quindi effettuare un esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti e dal momento che il Project Financing per la riqualificazione del Lungomare Spadazzi e dell'area mercatale in località Miramare di Rimini è un progetto di particolare complessità, lo scrivente Responsabile Unico di Procedimento intende indire sullo Studio di Fattibilità redatto dalla Amministrazione Comunale una specifica **Conferenza di Servizi** ai sensi del comma 1 dell'articolo 14-bis della Legge 7 agosto 1990 n° 241 – Nuove norme sul procedimento amministrativo – e s.m.i., per completarlo con le indicazioni ai Concorrenti sulla natura ed entità delle attività di natura commerciale, direzionale e alberghiera in grado di garantire con gli utili della loro gestione il rientro dei capitali investiti per garantire l'interesse pubblico dell'Amministrazione Comunale nell'ottenere le opere pubbliche con oneri a carico dei Privati, ed a questi la redditività e la bancabilità dell'operazione.

La finalità della **Conferenza di Servizi** sono da estendere anche alla individuazione dei termini di riferimento desumibili dagli strumenti di pianificazione territoriale vigenti e di quelli in elaborazione oltre che dal Piano Strategico di Rimini e del suo territorio, per permettere di introdurre nella documentazione di gara gli elementi di conoscenza sufficienti per la verifica delle condizioni per l'ottenimento dei necessari atti di consenso per l'avvio dell'eventuale Accordo di Programma ai sensi dell'articolo 40 della Legge Regionale 20/2000, sulla Proposta che sarà ritenuta di interesse da parte dell'Amministrazione Comunale.

A tal scopo i Soggetti in indirizzo sono invitati alla **Conferenza di Servizi** che si terrà

il giorno lunedì 6 agosto con inizio alle ore 10,00

nella Sala della Giunta Comunale posta al primo piano della Sede Comunale in Piazza Cavour n° 27.

Si sottolinea che ai sensi del comma 6 dell'articolo 14-ter della Legge 7 agosto 1990 n°241, ogni Ente e Soggetto Pubblico o Privato convocato dovrà partecipare alla **Conferenza di Servizi** attraverso un unico Rappresentante legittimato dall'Organo competente ad esprimere in modo vincolante la volontà dell'Ente e del Soggetto Pubblico o Privato di appartenenza su tutte le decisioni di propria competenza.

Viene trasmessa a tutti i Soggetti in indirizzo copia cartacea delle seguenti tavole:

- 1) Elenco elaborati;
- 2) Relazione generale;
- 3) Tav. 1: Planimetrie Aree di intervento;
- 4) Tav. 2: Stato patrimoniale delle Aree;
- 5) Tav. 3: Stralcio PRG - Stralcio PSC;
- 6) Analisi Fattibilità economica finanziaria

Saluti.

Il Direttore Infrastrutture, Mobilità e Ambiente
Ing. Massimo Totti