

# COMUNE DI RIMINI

- Segreteria Generale -

## DELIBERAZIONE ORIGINALE DI CONSIGLIO COMUNALE

### DELIBERAZIONE N. : 25 del 29/05/2018

Oggetto : "ATTO DI TRANSAZIONE" TRA COMUNE DI RIMINI E "COOPSETTE SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA" IN RELAZIONE AL CONTENZIOSO ARBITRALE INSORTO CON RIFERIMENTO AL "CONTRATTO DI VENDITA AZIONI" DEL 26/10/2005 E ALLA REALIZZAZIONE DEL "POLO DEL BENESSERE E DELLA SALUTE" IVI PREVISTO.

L'anno duemiladiciotto, il giorno ventinove del mese di Maggio, alle ore 19:05, con la continuazione nella sala consiliare del Comune di Rimini, previo avviso scritto notificato ai sensi e nei termini di legge a ciascun Consigliere, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta di 1<sup>a</sup> convocazione.

Per la trattazione dell'argomento all'oggetto indicato, risultano presenti:

	Consiglieri Comunali	Pres./Ass,		Consiglieri Comunali	Pres./Ass,
1	Gnassi Andrea	Presente	18	Magrini Juri	Presente
2	Bellucci Andrea	Presente	19	Marcello Nicola	Assente
3	Bellucci Giorgia	Presente	20	Mauri Cristiano	Presente
4	Bertozzi Simone	Presente	21	Mauro Gennaro	Presente
5	Camporesi Luigi	Presente	22	Muratori Mirco	Presente
6	Casadei Giovanni	Presente	23	Pasini Luca	Presente
7	Corazzi Giulia	Presente	24	Pecci Marzio	Presente
8	De Leonardis Daniela	Presente	25	Petrucci Matteo	Presente
9	Di Natale Barbara	Presente	26	Piccarì Enrico	Presente
10	Donati Sara	Presente	27	Renzi Gioenzo	Assente
11	Erbetta Mario	Presente	28	Spina Carlo Rufo	Presente
12	Falcioni Milena	Presente	29	Trombetta Diana	Presente
13	Frisoni Davide	Presente	30	Vinci Barbara	Presente
14	Frisoni Lucilla	Presente	31	Zamagni Marco	Presente
15	Gianfreda Kristian	Presente	32	Zilli Filippo	Presente
16	Grassi Fabio	Presente	33	Zoccarato Matteo	Presente
17	Grotti Carlo	Assente			

**Totale presenti n. 30 - Totale assenti n. 3**

Presiede Donati Sara nella sua qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO.

Partecipa Bellini Alessandro in qualità di Vice Segretario Generale.

OGGETTO: *“Atto di transazione”* tra Comune di Rimini e *“Coopsette Società Cooperativa a responsabilità limitata in liquidazione coatta amministrativa”* in relazione al contenzioso arbitrale insorto con riferimento al *“contratto di vendita azioni”* del 26/10/2005 e alla realizzazione del *“polo del benessere e della salute”* ivi previsto.

*Il Presidente del Consiglio Donati pone in trattazione la proposta deliberativa n. 18 del 22.03.2018 di seguito trascritta:*

“OGGETTO: *“Atto di transazione”* tra Comune di Rimini e *“Coopsette Società Cooperativa a responsabilità limitata in liquidazione coatta amministrativa”* in relazione al contenzioso arbitrale insorto con riferimento al *“contratto di vendita azioni”* del 26/10/2005 e alla realizzazione del *“polo del benessere e della salute”* ivi previsto.

### IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che, nell'ambito di un articolato ed ambizioso progetto (*“progetto città delle colonie”*) di riqualificazione urbana dell'intera area territoriale posta a cavallo tra i due Comuni di Rimini e Riccione, approvato da entrambi gli enti, congiuntamente, nel 2003 (il Comune di Rimini con D.C.C. n.148 del 09/10/2003), che prevedeva la nascita, in tale area, del c.d. *“polo del benessere e della salute”* (ovvero di un'area dedicata a tali scopi):

- 1) in data 03/04/2003, con contratto a corredo del presente atto al **n.1**, il Comune di Rimini (in attuazione della D.C.C. n.135 del 12/12/2002) acquistava dalla Regione Emilia-Romagna, al prezzo di €2.875.000,00, la proprietà dell'immobile denominato *“ex colonia Novarese”*, costituito da tre corpi di fabbrica, separati tra loro, di vecchia costruzione, fatiscenti e inagibili, con il sottostante e circostante terreno pertinenziale ed ulteriore terreno in corpo staccato, il tutto sito in Comune di Rimini, località Miramare, viale Principe di Piemonte, nelle immediate adiacenze della sede legale ed operativa - ovvero lo stabilimento c.d. *talassoterapico”* di Miramare - della società *“Riminiterme s.p.a.”* (avente ad oggetto la gestione delle attività termali e talassoterapiche, all'epoca partecipata dal Comune di Rimini per il 98,56% del capitale sociale e per il residuo 1,44% da alcuni Comuni limitrofi e da alcune banche, a cui il Comune, sulla base di apposito *“contratto di programma”* del 1999 - con durata di 99 anni - aveva affidato la gestione dei servizi di talassoterapia a Rimini, i cui bilanci ad oggi approvati sono consultabili sul sito internet di *“Rimini Holding s.p.a.”* *“www.riminiholding.it”*);
- 2) in data 23/07/2003 (in attuazione della D.C.C. n.87 del 12/06/2003 e con atto a corredo del presente atto al **n.2**) il Comune di Rimini conferiva in natura, al valore di perizia (perizia ex art.2343 c.c. del 14/04/2003, del dott. Roberto Venturini) di €3.650.000,00, la proprietà dell'immobile *“ex colonia Novarese”* e del terreno agricolo adibito a strada di accesso e parcheggio del talassoterapico, nella *“Riminiterme s.p.a.”*, raggiungendo così la quota di partecipazione del 99,130% al capitale sociale della stessa e *“diluendo”* la partecipazione degli altri soci sopra già indicati al complessivo 0,870%;
- 3) in data 20/11/2003, con D.C.C. n.161, il Comune di Rimini, al duplice fine di

- utilizzare “Riminiterme s.p.a.” quale motore trainante per riqualificare l’intera già citata area territoriale denominata “Città delle Colonie”, per la parte ricompresa nel Comune di Rimini, da tempo degradata, trasformandola nel “Polo del benessere e della salute” ed
  - ottenere consistenti risorse da utilizzare per il finanziamento dei propri investimenti, decideva di cedere la maggioranza del capitale sociale di “Riminiterme s.p.a.” ad un acquirente
    - che fosse dotato di adeguate solidità patrimoniale e redditività economica,
    - che proponesse, per la società, per i dieci anni successivi all’acquisto delle azioni, un “piano industriale migliorativo”, ovvero un piano industriale che, basandosi su consistenti investimenti di riqualificazione dei beni (tra i quali anche il talassoterapico e la “ex colonia Novarese”) e delle aree di proprietà della società, potesse far conseguire a quest’ultima risultati migliori di quelli che la stessa avrebbe potuto ottenere se avesse proseguito la sua attività secondo i piani dell’epoca (ovvero secondo il “piano industriale di base”) e potesse contribuire anche alla riqualificazione dell’area territoriale suddetta;
    - che fosse disposto a dotare la società di tutte le risorse necessarie per realizzare i suddetti ingenti investimenti ipotizzati nel “piano industriale migliorativo” proposto;
    - che offrisse un consistente prezzo per l’acquisto delle azioni poste in vendita;
 e di dare conseguentemente avvio alla procedura ad evidenza pubblica per la selezione di un acquirente di n.7.862.694 azioni (di valore nominale unitario di €1,00) di “Riminiterme s.p.a.” di proprietà del Comune di Rimini, pari al 94,130% dell’intero capitale sociale di €8.353.011,00, da individuare valutando - oltre al prezzo offerto per l’acquisto delle azioni poste in vendita - anche i “Piani industriali migliorativi” con riferimento ai seguenti 4 aspetti:
    - “contributo alla riqualificazione complessiva dell’area territoriale denominata <<Città delle Colonie>>, per la parte ricompresa nel Comune di Rimini”;
    - “contributo alla destagionalizzazione del turismo riminese”;
    - “prospettive di recupero di segmenti esteri di domanda”;
  - “creazione di posti di lavoro e formazione del personale”;
- 4) in data 26/10/2005, all’esito della procedura ad evidenza pubblica bandita (si veda il bando del 26/02/2004 a corredo del presente atto al **n.3**) e svolta tra il 2003 e il 2004, ed aggiudicata a “Coopsette soc. coop a r.l.” (nel prosieguo, per praticità, definita solamente “Coopsette”), con la sottoscrizione di apposito “*Contratto di cessione azioni*” (a corredo del presente atto al **n.4**), il Comune di Rimini vendeva a tale soggetto la partecipazione del 94,130% del capitale sociale di “Riminiterme s.p.a.” (rimanendo proprietario di residue n.417.651 azioni, corrispondenti al 5% del capitale), al prezzo di vendita (offerto da esso in gara) di €9.001.000,00 e in data 25/11/2005 si perfezionava il trasferimento dei titoli azionari, con la relativa girata;
- 5) l’articolo 5.2, lettera “B”, del “contratto di cessione di azioni” sopra indicato obbligava l’acquirente (Coopsette) “*a fare in modo che “Riminiterme s.p.a.” attuasse, entro il 31/12/2012, il “Piano Industriale Migliorativo (P.I.M.) per il polo del benessere e della salute” presentato dall’acquirente stesso in occasione della propria partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica sopra indicata ed allegato al medesimo contratto, quale parte integrante e sostanziale dello stesso, P.I.M. che prevedeva, in estrema sintesi che, entro il 31/12/2012, “Riminiterme s.p.a.” realizzasse i seguenti investimenti ed interventi, in sintesi così articolati:*
- 5.a) nel comparto denominato “Talassoterapico”, la “*riqualificazione funzionale delle attività termali della società “Riminiterme s.p.a.”*”, attraverso una “zona salutistica composta da

un moderno centro benessere”, un “centro sanitario”, un “centro estetico” e un’area destinata alla “ristorazione”;

- 5.b) nel comparto denominato “ex colonia marina Novarese”, la “*valorizzazione immobiliare dell’edificio*” con le seguenti destinazioni d’uso, con l’ubicazione di attività miste, secondo le seguenti tipologie di massima:

Piano terra: superfici commerciali di “supporto” al “polo del benessere e della salute”, ove si sarebbero dovute privilegiare le attività di vendita (di prodotti cosmetici, di erboristeria e cura del corpo in genere, di articoli sportivi specialistici, di libri, riviste e giornali, con particolare attenzione all’editoria del settore sportivo e culturale), la farmaceutica, un pubblico esercizio con immagine aziendale preferibilmente legata a prodotti naturali (analcolici, cibi vegetariani, piatti low-calories e dietetici in genere) e una reception per il controllo degli accessi ai piani superiori;

piano primo: ambulatori medici e professionali, sala operatoria per interventi di chirurgia estetica specialistica;

piano secondo: suites per la degenza di media durata;

piano terzo: luxury apartments - timeshare apartments - suites;

piano quarto ed ultimo: bar-ristorante e terrazza aperta al pubblico; bar e terrazza riservata agli ospiti delle suites a rotazione (timeshare apartments);

- 5.c) nel comparto retrostante la “ex colonia Novarese” (c.d. “area di pertinenza della ex Novarese”), realizzazione di un “*fabbricato completamente nuovo, di dimensioni massime pari a 5.000 mq, come da indicazioni urbanistiche vigenti*” (superficie lorda utile). Su tale fabbricato si ipotizzava la realizzazione di un primario “Health & Fitness Club” (di circa 2.000 mq di estensione), nel quale poter svolgere attività indoor e outdoor dedicate al dry-fitness, con piscine e vasche per le attività legate al wellness “umido” dedicate ad un’utenza diversa rispetto a quella del Centro Benessere del Talassoterapico (che avrebbe potuto continuare anche l’erogazione dei servizi convenzionati). I restanti 3.000 mq. avrebbero potuto essere destinati a funzioni miste, con prevalenza di quelle ricettive sotto forme evolute del tipo condhotel e simili (1/2 bedroom suites con angolo cottura);

il tutto per una spesa complessiva, prevista ed indicata dall’acquirente nel proprio piano, di €.9.225.000,00 (non analiticamente ripartita tra i diversi investimenti stessi sopra indicati), garantita da apposita fidejussione bancaria solo per l’importo di €.1.400.000,00, peraltro connessa solamente alla realizzazione, da parte di “Riminitерme s.p.a.”, nel <<primo triennio successivo al trasferimento delle azioni, di investimenti (previsti dal piano) per almeno €.2.000.000,00, di cui almeno il 70% (pari ad €.1.400.000,00) in opere comprensive della ripulitura dell’area di pertinenza dell’“ex colonia Novarese” (al fine di renderla fruibile alla pubblica utenza, anche sotto forma di spazi adibiti a parcheggio)>> (c.d. “investimenti specifici minimi iniziali”);

- 6) l’articolo 6.2.3 del medesimo “contratto di cessione di azioni” sopra indicato stabiliva che:
- 6.a) la concreta attuazione degli investimenti proposti dall’acquirente nel “*Piano industriale migliorativo per il polo del benessere e della salute*” allegato al contratto stesso, fosse vincolante, fino alla scadenza del relativo periodo di riferimento (31/12/2012) anche per gli eventuali futuri aventi causa (a qualunque titolo, sia in qualità di acquirenti delle azioni della società - o anche solo di una parte di esse - sia in qualità di acquirenti dell’azienda o di uno o più beni immobili della stessa) e che su di essi venisse trasferita la penale prevista dall’articolo 6.2.1 del contratto stesso, per l’eventuale mancata

- realizzazione del P.I.M., nonché il connesso obbligo di fidejussione bancaria stabilito dal medesimo contratto sopra già richiamato;
- 6.b) a tale scopo l'acquirente si obbligava espressamente a riportare e/o a far riportare da "Riminiterme s.p.a." nei successivi contratti di trasferimento rispettivamente delle azioni e/o degli immobili di proprietà sociale, a pena di inopponibilità degli stessi rispettivamente al venditore o a "Riminiterme s.p.a.", la clausola penale in questione e comunque a rendere edotto ogni successivo acquirente nel termine di durata del periodo di riferimento come sopra determinato;
- 7) in data 06/05/2008, il Comune di Rimini e la Provincia di Rimini stipulavano l' <<accordo di programma denominato "Polo del benessere" in località Miramare nel Comune di Rimini>> (a corredo del presente atto al **n.5**) con cui, al fine di consentire la concreta realizzazione degli interventi di riqualificazione del talassoterapico e della ex colonia Novarese previsti dal P.I.M., definivano le modalità di intervento ammesse e i reciproci impegni;
- 8) allo scopo di realizzare e gestire separatamente - dalla propria attività principale, termale e talassoterapica - l'investimento immobiliare previsto sulla ex colonia Novarese, sopra indicato, in data 30/06/2006 la "Riminiterme s.p.a." costituiva, quale socio unico, la "Riminiterme Sviluppo s.r.l." (attualmente partecipata ed amministrata dai soggetti indicati nel prospetto a corredo del presente atto al **n.6**), affidandole la realizzazione di detto investimento, per la cui attuazione le erogava, sotto forma di prestito (fino al 2014 fruttifero, poi, dal 2015, infruttifero), risorse finanziarie crescenti nel tempo e, in data 23/12/2009, le vendeva (al prezzo di €3.420.000,00, con atto a corredo del presente atto al **n.7**) la proprietà della stessa "ex colonia Novarese" (con relativa area di pertinenza, unitamente ai relativi obblighi contrattuali sopra indicati ad esso inerenti), tanto che, al 31/12/2016, la "Riminiterme s.p.a." risultava creditrice verso la "Riminiterme Sviluppo s.r.l." per l'importo complessivo di circa €10.610.000, come risultante dai bilanci dell'esercizio 2016 delle due società;
- 9) "Riminiterme s.p.a." (prima) e "Riminiterme Sviluppo s.r.l." (poi):
- 9.a) tra il 2006 e il 2008 effettuavano (e pagavano) gli "investimenti specifici minimi iniziali" sopra già indicati al precedente punto 5 [*investimenti (previsti dal piano) per almeno €2.000.000,00, di cui almeno il 70% (pari ad €1.400.000,00) in opere comprensive della ripulitura dell'area di pertinenza dell'"ex colonia Novarese" (al fine di renderla fruibile alla pubblica utenza, anche sotto forma di spazi adibiti a parcheggio)>>], tanto che, a fronte di apposita rendicontazione di tali "investimenti specifici iniziali", nel 2008 il Comune svincolava la fideiussione sopra indicata;*
- 9.b) tra il 2006 e il 2012, sulla base di diversi titoli edilizi chiesti ed ottenuti dal Comune di Rimini, eseguivano (commissionandoli e pagandoli quasi integralmente a Coopsette, nella relativa veste di "impresa edile di costruzioni"), sulla ex colonia Novarese, interventi di manutenzione straordinaria finalizzati al consolidamento e alla messa in sicurezza della stessa per alcuni milioni di euro, senza arrivare, però, a realizzare il "Piano Industriale Migliorativo (P.I.M.) per il polo del benessere e della salute" presentato da Coopsette in occasione della propria partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica sopra indicata e per essa vincolante, sopra già indicato;

**CONSIDERATO che:**

- 10) in data 02/12/2010, il Comune di Rimini (con atto a corredo del presente atto al **n.8**) conferiva in natura, nella propria controllata (al 100%) "Rimini Holding s.p.a.", insieme ad altre

numerose partecipazioni societarie possedute, l'intera partecipazione societaria (n.417.651 azioni, corrispondenti al 5% del capitale sociale) detenuta in "Riminiterme s.p.a.";

- 11) in data 22/12/2011 Coopsette vendeva ad "Hidra s.r.l." (oggi in liquidazione) n.1.375.000 azioni, pari al 16,46% del capitale sociale di "Riminiterme s.p.a.", presumibilmente (copia del contratto è stata chiesta a Coopsette, ma da questa mai fornita) senza trasferire ad essa i vincoli previsti dal "contratto di cessione azioni" del 26/10/2005 relativi alla realizzazione del "polo del benessere e della salute", rimanendo proprietaria di n.6.487.694 azioni, corrispondenti al 77,67% del capitale sociale di "Riminiterme s.p.a." (attualmente partecipata, amministrata e controllata dai soggetti indicati nel prospetto a corredo del presente atto al **n.9**);
- 12) a seguito di precedenti richiami in tal senso, in data 31/01/2013, dietro richiesta del Comune, Coopsette relazionava al Comune (con nota a corredo del presente atto al **n.10**) circa gli investimenti complessivamente effettuati, fino al 31/12/2012, direttamente da "Riminiterme s.p.a." o indirettamente dalla controllata (al 100%) "Riminiterme Sviluppo s.r.l.", sostenendo che gli investimenti complessivamente effettuati da "Riminiterme s.p.a." e da "Riminiterme Sviluppo s.r.l." erano stati pari a complessivi €.9.262.232,00, contro gli €.9.225.000,00 previsti nel contratto medesimo e di aver conseguentemente integralmente adempiuto all'obbligo contrattuale sopra indicato (considerandolo, di fatto, un "*obbligo di spesa*", non un <<*obbligo di realizzazione del "P.I.M. per il polo del benessere e della salute"*>>);
- 13) a fronte della evidente mancata realizzazione, entro il termine del 31/12/2012 contrattualmente previsto, da parte di Riminiterme s.p.a., del "*P.I.M. per il polo del benessere e della salute*", l'avvocato Wilma Bernardi (dell'avvocatura civica), l'avvocato Ettore Bontempi e la dott.ssa (commercialista) Chiara Mancini, indicavano, con apposito parere legale (a corredo del presente atto al **n.11**) da loro congiuntamente predisposto in data 22/10/2013 ed illustrato alla "seconda commissione consigliare permanente - controllo e garanzia" in data 29/10/2013 (come da relativo verbale a corredo del presente atto al **n.12**), l'inadempimento contrattuale di Coopsette (contrattualmente tenuta all'obbligo di far realizzare a "Riminiterme s.p.a." il "*P.I.M. per il polo del benessere e della salute*" e non solo all'obbligo di far fare, a Riminiterme s.p.a., investimenti per l'importo di 9,225 milioni di euro, come invece sostenuto da Coopsette), suggerendo, quale azione meglio rispondente alle esigenze dell'ente, la risoluzione del contratto per inadempimento (che, ovviamente, avrebbe comportato la restituzione delle azioni di Riminiterme s.p.a. da Coopsette al Comune e, contestualmente, in senso opposto, del relativo prezzo di vendita all'epoca incassato dal Comune - €.9.001.000,00), con contestuale richiesta di danni (da quantificare), per la mancata realizzazione del P.I.M.;
- 14) a fronte di tale parere, in data 14 luglio 2014 il Comune, con l'ausilio di alcuni legali esterni (avvocati Luca Zamagni, Jessica Valentini e Giovanni Cedrini dello Studio Legale Associato Cedrini-Zamagni di Rimini) nel frattempo (in data 25/03/2014) appositamente incaricati dall'avvocatura civica (in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n.62 del 18/03/2014), attivava la clausola arbitrale espressamente prevista dal "contratto di cessione azioni" (con atto a corredo del presente atto al **n.13**) e avviava l'arbitrato (depositando la domanda arbitrale presso il registro delle imprese della Camera di Commercio di Reggio-Emilia, a garanzia delle proprie ragioni), con la conseguente costituzione del collegio arbitrale, formato dagli avvocati Quarto Montebelli di Rimini (per il Comune), Federico Carpi di Bologna (per Coopsette, assistita, quali legali di parte, dagli avvocati Achille Saletti e Giovanni Daleffe di Reggio-Emilia) e Roberto Ferrari di Rimini (presidente del collegio);

- 15) previa identificazione e quantificazione (in circa 9,4 milioni di euro per quelli patrimoniali diretti - come da prospetto di sintesi a corredo del presente atto al **n.14** - e in 55-58,6 milioni di euro per quelli indiretti, ovvero subiti dalla comunità locale di cui il Comune è ente esponenziale) dei danni patiti dall'ente per la mancata realizzazione, entro il 31/12/2012, del "P.I.M. per il polo del benessere e della salute" effettuata con apposita prima perizia (con atto a corredo del presente atto al **n.15**) del 30/09/2014 del prof. Angelo Paletta (docente di economia aziendale presso l'Università degli Studi di Bologna, incaricato dai legali del Comune e supportato da preventiva <<stima degli investimenti edilizi finalizzati all'attuazione del progetto "Polo del Benessere">> svolta in data 26/05/2014 dall'arch. Stefano Guidi di Rimini - anch'egli incaricato dai medesimi legali - a corredo del presente atto al **n.16**), il Comune, avendo ancora interesse alla riqualificazione della ex colonia Novarese, tentata, senza esito, dal 2005 al 2012, nell'ambito della domanda arbitrale chiedeva quindi la risoluzione del "contratto di cessione azioni" per inadempimento - con conseguente restituzione (da Coopsette al Comune) delle azioni di Riminiterme s.p.a. attualmente in possesso di Coopsette (pari al 77,67% del capitale), restituzione (da Comune a Coopsette) del prezzo di vendita (9,001 milioni di euro) - e rimborso (da Coopsette al Comune) dei danni (diretti ed indiretti) patiti a causa dell'inadempimento (comprensivi della mancata restituzione della partecipazione del 16,46% ceduta ad "Hidra s.r.l."), quantificati in un importo complessivo di svariate decine di milioni di euro e comunque molto superiore al prezzo in questione (oggetto di restituzione);
- 16) una volta convenuta in giudizio, Coopsette, sulla base dell'interpretazione del contratto radicalmente diversa da quella data dal Comune, sopra già indicata, resisteva in giudizio, sostenendo (con "atto di nomina arbitro" del 25/07/2014, a corredo del presente atto al **n.17**) di aver effettuato investimenti per complessivi 9,262 milioni di euro a fronte di un obbligo di 9,225 milioni di euro e quindi di aver adempiuto integralmente ai propri obblighi, negava ogni addebito, contestava la quantificazione dei danni effettuata dal Comune e con "memoria" dell'08/01/2015 (a corredo del presente atto al **n.18**) formulava due diverse "domande riconvenzionali":
- 16.a) con una prima domanda riconvenzionale (in via principale) chiedeva la condanna del Comune alla cancellazione della trascrizione della domanda arbitrale operata presso il registro delle imprese di Reggio Emilia in data 14/07/2014 e la condanna al rimborso del danno asseritamente patito a causa della stessa iscrizione (una sorta di perdita di "chance" - di vendita della partecipazione societaria detenuta in Riminiterme s.p.a.), nella misura che fosse risultata provata e di giustizia o, comunque, da quantificarsi;
- 16.b) con una seconda domanda riconvenzionale (subordinata all'eventuale accoglimento delle istanze "risolutorie" del Comune), chiedeva la condanna dell'ente alla restituzione del prezzo a suo tempo pagato per le azioni (9.001.000 euro) e al rimborso degli investimenti asseritamente effettuati (per asseriti 9,262 milioni di euro), per complessivi circa 18,263 milioni di euro;
- 17) successivamente, nelle more del procedimento arbitrale, a fronte del grave stato di insolvenza in cui si trovava, in data 30/10/2015 Coopsette veniva posta in "liquidazione coatta amministrativa" (c.d. "l.c.a.", equivalente al "fallimento" delle società cooperative), assumendo la nuova denominazione di "Coopsette Soc. Coop a r.l. in l.c.a.", procedura che veniva affidata al commissario liquidatore dott. Giorgio Pellacini (commercialista di Reggio-Emilia), il quale, oltre a quanto già sopra esposto, con atto del 16/06/2016, a corredo del presente atto al **n.19**, eccepiva anche l'asserito intervenuto scioglimento della procedura di liquidazione (detta anche

“liquidatela”) dal “patto compromissorio” contrattualmente previsto, reputandosi non vincolato alle emittente decisioni del collegio arbitrale;

- 18) a seguito delle sopra indicate circostanze è iniziata una laboriosa trattativa, intrattenuta dall'ente - con il supporto dei propri legali sopra indicati - e la “liquidatela”, che, attraverso reiterati rinvii delle relative udienze, ha comportato la sospensione dell'arbitrato (tanto che il collegio arbitrale non si è ancora espresso sulla propria competenza a giudicare sulla vertenza, sostenuta dal Comune e contestata da Coopsette) e, come risulta dalla corrispondenza intercorsa tra il Comune e la liquidatela tra novembre e dicembre 2017 (vedasi in tal senso la proposta del Comune del 09/11/2017 con relativa risposta, di rigetto, del liquidatore del 14/11/2017, a corredo del presente atto, rispettivamente ai **numeri 20 e 21**, e, previa relativa condivisione da parte dalla Giunta Comunale, con proprio referto del 05/12/2017, la successiva ulteriore proposta transattiva del Comune del 06/12/2017, con la relativa risposta di sostanziale accoglimento del liquidatore di Coopsette del 07/12/2017, a corredo del presente atto, rispettivamente ai numeri **22, 23 e 24**), è poi sfociata nell'ipotesi di “atto di transazione” (ovvero di abbandono e superamento della controversia e del connesso giudizio arbitrale) di seguito allegato in copia al presente atto, quale parte integrante e sostanziale dello stesso, alla **lettera A**;
- 19) l'atto di transazione in questione, prevede, in sostanza ed in estrema sintesi, quanto segue:
- 19.a) la Procedura (“Coopsette in l.c.a.”) cederà al Comune di Rimini, che acquisterà, n.6.487.694 azioni, corrispondenti al 77,67% del capitale sociale di Riminiterme s.p.a. (percentuale che consentirà al Comune di acquisire il controllo della società) per l'importo di €4.500.000,00 (esente da I.V.A. ai sensi dell'articolo 10 del D.P.R.633/1972), corrispondente al valore complessivo della transazione e da pagare alla procedura, con assegno circolare ad essa intestato o con bonifico bancario, contestualmente alla girata delle azioni;
- 19.b) la cessione verrà perfezionata tramite girata delle azioni (autenticata da un notaio indicato a cura e spese del Comune) e consegna delle stesse, che dovranno avvenire entro 60 giorni dalla definitiva acquisizione dell'autorizzazione del Ministero dello Sviluppo Economico (“Ministero”) di cui all'art. 206, comma 2, L.F., che, a sua volta, si intenderà definitivamente acquisita alternativamente:
- (i) il 20° giorno successivo allo spirare del termine previsto per l'impugnazione della ridetta autorizzazione, oppure
- (ii) al momento del passaggio in giudicato del provvedimento che avrà respinto l'eventuale impugnazione.
- Il Comune acquisterà la proprietà delle azioni a far tempo dalla “data di trasferimento” (alias “di girata”), con godimento regolare;
- 19.c) l'accordo verrà stipulato senza riconoscimento della fondatezza delle reciproche domande, eccezioni, pretese e doglianze, bensì a titolo meramente transattivo, precisandosi che l'importo sopra quantificato costituirà non già il prezzo di una vendita a mercato delle azioni di Riminiterme s.p.a., bensì l'importo forfettario su cui le parti hanno trovato un accordo all'esito delle trattative transattive tra esse intercorse;
- 19.d) l'efficacia dell'atto dovrà intendersi subordinata al verificarsi di entrambe le seguenti condizioni:
- 19.d.1) l'acquisizione di successiva autorizzazione del Ministero prescritta dal combinato disposto degli artt. 206 e 35 L.F., che si intenderà definitivamente acquisita alternativamente nelle due ipotesi sopra già indicate;

- 19.d.2) l'intervenuta rinegoziazione dell'indebitamento bancario a breve termine (scoperti di conto corrente) attualmente pari a complessivi €3.530.000,00, in essere tra Riminiterme S.p.A., BPER Banca S.p.A., Banca Carim Cassa di Risparmio di Rimini S.p.A. e Rimini Banca Credito Cooperativo Soc. Coop., in debito a lungo termine, per l'importo di almeno l'85% di tale ammontare, con termine finale del rimborso non antecedente, per ciascun contratto di finanziamento, al 31/12/2028, come peraltro previsto anche dal "piano di risanamento dell'esposizione finanziaria" (oggetto di attestazione ex articolo 67, comma 3, lettera "d", della L.267/1942 - c.d. "legge fallimentare") approvato in data 01/02/2018 dall'organo amministrativo di Riminiterme s.p.a. (a corredo del presente atto al **n.25**);
- 19.e) la Procedura si impegnerà a richiedere l'autorizzazione del Ministero, la quale costituirà condizione sospensiva della transazione. In difetto dell'autorizzazione del Ministero (o comunque nell'eventualità in cui la suddetta autorizzazione non intervenisse entro 22 mesi dalla data di stipulazione dell'atto di transazione) e/o in mancanza dell'avveramento, entro il medesimo termine, dell'altra condizione sospensiva sopra indicata, la transazione non sarà efficace e le parti si impegneranno a riavviare le trattative in buona fede per conformarsi ad eventuali indicazioni provenienti dal Ministero e/o comunque a valutare la praticabilità di possibili opzioni transattive alternative;
- 19.f) entro 30 giorni dalla girata delle azioni, il Comune trasmetterà al Collegio Arbitrale una comunicazione per esonerarlo dalla pronuncia del Lodo e lo stesso farà la Procedura. Le spese del Collegio Arbitrale saranno compensate tra le Parti, eccezion fatta, anche in ossequio al principio di solidarietà di cui all'art. 814 c.p.c., per l'ultima parte delle competenze ancora dovute al suddetto Collegio Arbitrale da Coopsette (€68.441,32), che sarà sostenuta dal Comune, con pagamento diretto agli arbitri entro trenta giorni dalla data di efficacia dell'atto di transazione;
- 20) anche sulla base di
- 20.a) specifica perizia di stima redatta, su incarico di Riminiterme s.p.a., dal geom. Alessandro Montagna di Reggio-Emilia in data 16/06/2017 (non disponibile per il Comune, in quanto ottenuta in copia e visionata dal prof. Paletta, unitamente ad altri documenti di Riminiterme, dietro specifico impegno alla relativa non divulgazione), che ha quantificato il valore odierno della ex Colonia Novarese in €8.000.000,00;
- 20.b) specifica ulteriore perizia di stima giurata, predisposta, su incarico dei legali del Comune (Zamagni, Valentini e Cedrini), dall'ing. Roberto Maria Brioli e dell'arch. Stefano Guidi di Rimini in data 30/10/2017, a corredo del presente atto al **n.26**, che ha quantificato il valore odierno della ex Colonia Novarese (sulla base delle relative destinazioni urbanistiche attuali, sancite dall'accordo di programma del 06/05/2008, sopra già indicato) in €10.400.000,00 (valore poi ritenuto congruo dall'Agenzia delle Entrate - incaricata in tal senso direttamente dal Comune - con propria relazione del 14/12/2017, a corredo del presente atto al **n.27**),
- il valore odierno della partecipazione societaria oggetto di riacquisizione (corrispondente al 77,67% del capitale sociale di Riminiterme s.p.a.) è stato stimato dal prof. Paletta (con le proprie tre perizie commissionategli dai legali del Comune - "prima perizia Paletta" del 30/09/2014, sopra già indicata; "perizia Paletta bis" dell'08/02/2016, a corredo del presente

atto al n.28 e, infine, “perizia - giurata - Paletta ter” del 23/01/2018, a corredo del presente atto al n.29) in un importo compreso tra

a) un minimo di €.6.548.000,00 e un massimo di €.7.916.000,00 (con un valore medio aritmetico €.7.127.000,00), nel caso in cui il valore della ex colonia novarese fosse quello determinato dal geom. Montagna (€.8.000.000,00),

b) un minimo di €.8.413.000,00 e un massimo di €.9.740.000,00 (con un valore medio aritmetico €.8.971.000,00), nel caso in cui il valore della ex colonia Novarese fosse quello determinato dall'ing. Roberto Maria Brioli e dell'arch. Stefano Guidi di Rimini in data 30/10/2017 (€.10.400.000,00) e ritenuto congruo dall'Agenzia delle Entrate di Rimini in data 14/12/2017,

come risulta dal prospetto di riepilogo a corredo del presente atto al n.30;

21) la Giunta Comunale, con propria deliberazione n.75 del 20/03/2018, ha formulato l'indirizzo di sottoporre il presente atto (affiancato dai relativi “documenti a corredo”), con il relativo “allegato parte integrante A” (“atto di transazione”) al Consiglio Comunale per la relativa approvazione;

VALUTATO che:

- 22) a fronte dell'attestazione di congruità su di esso rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, sopra già richiamata, il più attendibile valore odierno della “ex colonia Novarese” sia quello determinato dalla perizia redatta dall'ing. Roberto Maria Brioli e dell'arch. Stefano Guidi di Rimini in data 30/10/2017, pari ad €.10.400.000,00 e, conseguentemente, sulla base della “perizia Paletta ter”, il valore di mercato odierno della partecipazione societaria del 77,67% di Riminiterme s.p.a. oscilli tra un minimo di €.8.413.000,00 (stimato con il metodo c.d. “reddituale finanziario”) ed un massimo di €.9.740.000,00 (stimato con il metodo c.d. “dcf”), con un valore medio aritmetico di €.8.971.000,00 e debba pertanto essere assunto nel suo importo medio di €.8.971.000,00, con un conseguente “sconto” (alias riconoscimento di danno), rispetto al corrispettivo previsto per la transazione (€.4.500.000,00), di €.4.471.000,00;
- 23) a fronte del ritenuto inadempimento contrattuale di Coopsette, il Comune di Rimini fosse obbligatoriamente tenuto a tutelare le proprie ragioni, contestando tale inadempimento giudizialmente, attraverso l'attivazione dell'arbitrato contrattualmente previsto, sopra indicato;
- 24) persistendo ancora (sia nel 2014, anno di attivazione dell'arbitrato, sia oggi, come nel 2003, quando venne avviato il progetto “città delle colonie”, sopra richiamato) il forte interesse pubblico alla riqualificazione dell'area territoriale di Miramare, in cui sorgono i principali beni attualmente nella disponibilità di “Riminiterme s.p.a.” (ovvero la sede legale ed operativa del talassoterapico e la ex colonia Novarese), nell'ambito di tale contestazione giudiziale, la scelta di richiedere la risoluzione del “contratto di cessione azioni” (con conseguente restituzione delle azioni da Coopsette al Comune e, contestualmente, in senso opposto, del relativo prezzo di vendita all'epoca incassato dal Comune - €.9.001.000,00) con contestuale richiesta di danni, per la mancata realizzazione del P.I.M., fosse (nel 2014) e sia tuttora la più ragionevole e conveniente per l'ente, come confermato chiaramente dalle risultanze dei pareri dei propri legali (sia interni, che esterni), in quanto finalizzata a consentire all'ente stesso di utilizzare nuovamente la società Riminiterme come “strumento” per la realizzazione della riqualificazione territoriale in questione, purtroppo ad oggi non ancora conseguita, come peraltro già espressamente prefigurato nel “Piano di revisione straordinaria delle partecipazioni societarie direttamente e indirettamente possedute dal Comune di Rimini al 23/09/2016” approvato con

precedente deliberazione di Consiglio Comunale n.52 del 28/09/2017 [*“L'intento dell'amministrazione è infatti quello di ritornare temporaneamente in possesso della quota di maggioranza assoluta dell'82% circa (il 5% già detenuto attraverso Rimini Holding s.p.a. e il 77% circa da riacquisire direttamente da parte del Comune) per poi tentare di vendere nuovamente tale intera partecipazione ad un soggetto privato - da individuare con nuova procedura ad evidenza pubblica - che faccia obbligatoriamente realizzare alla società che controllerà (perché obbligato dal bando) quella riqualificazione territoriale (fonte diretta anche di sviluppo economico locale) non realizzata finora dalla società, nel periodo di relativa proprietà e “guida” da parte dell'attuale socio privato Coopsette”*];

- 25) tale scelta sia diventata addirittura obbligata, per l'ente, a seguito della sopravvenuta messa in liquidazione coatta amministrativa della controparte contrattuale - ritenuta inadempiente - Coopsette, con conseguente presumibile incapacità di rimborsare all'ente - se non, forse, in misura minima e comunque con tempi molto lunghi, tipici delle procedure concorsuali - qualunque somma in denaro, anche in caso di eventuale accertata responsabilità contrattuale, mentre, al contrario, non l'ha privata della possibilità di trasferire all'ente un bene (la partecipazione societaria in Riminiterme), diverso dal danaro, di cui ancora dispone completamente e che peraltro interessa fortemente all'ente quale strumento per il perseguimento dell'interesse pubblico sopra già evidenziato (riqualificazione territoriale dell'area in cui sorgono i beni di proprietà sociale);
- 26) come risulta chiaramente dal parere dei legali esterni del Comune (Zamagni, Valentini e Cedrini) dell'01/02/2018, a corredo del presente atto al **n.31**, a fronte dell'intervenuta insolvenza e liquidazione coatta amministrativa di Coopsette (con conseguente incompetenza del collegio arbitrale a giudicare, se non sull'intera vertenza promossa dal Comune - e quindi sulla risoluzione contrattuale e sui danni lamentati - come sostenuto da Coopsette e contestato dal Comune, quanto meno, quasi certamente, sui danni lamentati dal Comune), sussista il concreto rischio che, in caso di prosecuzione dell'arbitrato e di eventuale accoglimento, anche integrale, della richiesta di risoluzione contrattuale avanzata dal Comune, questo, a fronte del ritorno in possesso del 77,67% di Riminiterme s.p.a., debba restituire a Coopsette il prezzo a suo tempo incassato da essa per la vendita delle azioni (€.9.001.000,00), senza poterlo compensare con alcun danno (nemmeno quello connesso alla mancata restituzione del 16,46% del capitale sociale ceduto da Coopsette ad Hidra) e che tale danno debba essere invece rivendicato, eventualmente, con l'insinuazione al passivo della liquidatela di Coopsette, con il rischio, per l'ente, di non essere ammesso al passivo liquidatorio e comunque, anche in caso di ammissione, con minime probabilità di ottenimento di qualche importo (a fronte del fatto che si tratterebbe di un credito chirografario, che verrebbe pagato solamente al termine del pagamento dei crediti prededotti, quando le risorse della liquidatela sarebbero presumibilmente terminate);
- 27) come risulta dal parere dell'avvocatura civica del 05/02/2018, a corredo del presente atto al **n.32**, *“Occorre ... che la transazione sia sorretta da un'adeguata motivazione che*
- a) dia conto del percorso logico seguito anche sulla base di un giudizio prognostico circa l'esito del contenzioso;*
  - b) contenga una valutazione in merito alla convenienza economica della transazione in relazione all'incertezza del giudizio.*
- Entrambi i profili risultano analiticamente individuati e valutati nel corpo del richiamato parere (dei legali esterni) laddove vengono analizzati partitamente i fattori di alea e i fattori di convenienza tecnico-economica dell'accordo raggiunto: la scrivente condivide in pieno gli*

*apprezzamenti ivi svolti che intende fare propri senza inutili ripetizioni, ritenendoli altresì adeguati a sorreggere la soluzione transattiva prospettata.*

*La scrivente condivide in particolare la considerazione che la scelta di non persistere nella domanda di risoluzione del contratto (che avrebbe comportato la restituzione del prezzo a suo tempo pagato da Coopsette per l'acquisto delle azioni e, in forza della domanda riconvenzionale, una somma da determinarsi in corso di causa per le eventuali migliorie apportate al compendio immobiliare) e di addivenire ad un accordo che contempla la cessione del pacchetto azionario avverso il pagamento di un corrispettivo forfettario, inferiore sia al prezzo di acquisto delle azioni che al valore di mercato delle stesse, non si pone in contrasto con l'art 5 T.U. Partecipate sopraggiunto in corso di causa.*

*La riacquisizione di dette azioni (che comunque anche la risoluzione avrebbe comportato) non avviene infatti nel mercato per un prezzo di mercato ma in un contesto transattivo e per un valore che non costituisce il reale prezzo delle azioni ma un ragionevole importo forfettario su cui le parti sono riuscite a convergere per porre fine alla lite, con ciò consentendo al Comune di non veder gravemente disperso un asset strategico nel contesto del proprio territorio senza dover affrontare l'alea dell'esito del giudizio”;*

- 28) con la transazione ipotizzata, l'ente riacquisirà, come auspicato, la proprietà della partecipazione (del 77,67%) in Riminiterme s.p.a. (società che, dalle perizie di stima qui indicate, risulta peraltro “sana” dal punto di vista patrimoniale ed economico) - di valore stimato (dal prof. Paletta, con la propria perizia “ter” del 23/01/2018, sopra già indicata) in un importo medio di €.8.971.000,00 - pagando un importo di €.4.500.000,00, beneficiando, quindi, di fatto, di uno “sconto” di €.4.471.000,00, che rappresenterebbe una sorta di parziale rimborso dell'ingente danno diretto (per complessivi 9,4 milioni di euro, dei quali, in base alla sopra citata “perizia Paletta bis”, ben 4 milioni molto “incerti ed aleatori” e quindi di dubbio riconoscimento, anche a prescindere dalle altre circostanze), lamentato e rivendicato in sede arbitrale prima della messa in liquidazione di Coopsette, ma di fatto, proprio a causa dell'intervenuta liquidazione, come sopra indicato, non più perseguibile in ambito arbitrale (e, solo in misura minima ed eventuale, in ambito extra-arbitrale, ovvero con insinuazione al passivo della liquidatela); conseguentemente con la transazione l'ente otterrà, di fatto, oltre alla partecipazione societaria auspicata, anche un riconoscimento di danno, sia pure parziale, non conseguibile in nessun altro modo, tanto che la transazione equivarrà - se non nella forma, quanto meno nella sostanza - ad una sorta di “risoluzione” del “contratto di cessione azioni” del 26/10/2005, con restituzione parziale delle rispettive prestazioni e riconoscimento di danno a favore del Comune;
- 29) l'effettiva appetibilità, attuale e prospettica, dei beni societari in questione, in particolare della “ex colonia Novarese” - e, quindi, indirettamente, della partecipazione societaria in oggetto - è confermata, oltre che dalle considerazioni (circa le positive prospettive future del settore del c.d. “turismo termale e del benessere”) svolte nella perizia immobiliare dell'ing. Brioli e dell'arch. Guidi del 30/10/2017 sopra già citata (pag.9: “E' evidente che lo stato attuale della zona è particolarmente adatto all'attuazione di una progettazione moderna ed adeguata alle attuali richieste del mercato turistico, in cui esiste un segmento in forte espansione che presta molta attenzione al benessere, alla salute, alla forma fisica, alle attività sportive”.....omissis .... “Queste ottime caratteristiche generali di ubicazione e di accessibilità conferiscono al complesso immobiliare una elevata appetibilità solo in parte mitigata dal degrado del contorno...”; pag.19: “A livello globale, il turismo incentrato sul benessere sta seguendo un trend in forte crescita e, da alcune stime, è previsto che questa crescita non si arresterà negli

*anni a venire, con un incremento anno medio pari al 9,9%, per cui sono in atto numerose iniziative destinate al benessere.”), anche dal recente interessamento al bene da parte di “INVIMIT S.G.R. s.p.a.” (società partecipata al 100% dal socio unico Ministero dell’Economia e delle Finanze, avente per oggetto la valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l’istituzione, l’organizzazione e la gestione di fondi comuni di investimento chiusi immobiliari, come previsto dagli articoli 33 e 33-bis del Decreto Legge 98/2011), nell’ambito di uno specifico progetto di riqualificazione delle ex colonie che tale società ha recentemente avviato, come risulta dalla relativa nota dell’11/12/2017 (a corredo del presente atto al n.33);*

- 30) come già espressamente indicato nel *“Piano di revisione straordinaria delle partecipazioni societarie direttamente e indirettamente possedute dal Comune di Rimini al 23/09/2016”* sopra richiamato e per le motivazioni ivi indicate [in estrema sintesi: *“A fronte di tali vicende e di tale proposito, la società rimane pertanto ancora oggi (come lo fu nel 2005, in occasione della prima privatizzazione) strumento imprescindibile per la realizzazione del progetto di riqualificazione dell’area territoriale di Miramare”*], a cui si rimanda, la riacquisizione societaria in questione, pur non essendo puntualmente rispettosa delle disposizioni, nel frattempo (dal 23/09/2016) sopravvenute, del D.Lgs.19.08.2016 n.175, che imporrebbero all’ente di dismettere la partecipazione societaria indiretta del 5% attualmente posseduta e di non acquisire l’ulteriore partecipazione diretta del 77,67% (in quanto “Riminiterme s.p.a.” svolge un’attività che, pur contribuendo certamente allo sviluppo economico del territorio riminese e della relativa popolazione e quindi non risultando incoerente con gli scopi istituzionali del Comune, non pare più poter rientrare tra le attività “ammesse” dalla norma in questione: non costituisce “servizio di interesse generale” e sussiste un interesse dei privati alla sua gestione, come peraltro indirettamente confermato anche dalla presenza, come socio di maggioranza assoluta della società, di un soggetto privato), sia però l’unica possibile soluzione (della controversia in questione) “utile” ed anche fortemente ragionevole per l’ente, per il perseguimento dell’interesse pubblico sopra più volte evidenziato (riqualificazione dell’area territoriale in cui sorgono i beni attualmente nella disponibilità di Riminiterme) e, conseguentemente, non si ponga in reale contrasto con le disposizioni di legge in questione, anche alla luce dei fini (“prevalenti” rispetto al puntuale e formale rispetto della norma) della *“efficiente gestione delle partecipazioni pubbliche”* e della *“razionalizzazione e riduzione della spesa pubblica”* che, secondo le disposizioni dell’articolo 1, comma 2, dello stesso D.Lgs.175/2016, devono guidare ed orientare i soggetti pubblici nella concreta applicazione delle norme del medesimo decreto (tra le quali figura anche quella dell’articolo 24, che, in un’interpretazione meramente letterale, imporrebbe invece al Comune la dismissione integrale di Riminiterme s.p.a., non consentendo, viceversa, la “ri-pubblicizzazione”, nemmeno temporanea, della stessa);
- 31) sulla base delle considerazioni sopra espresse circa la forte “strumentalità” della riacquisizione societaria in questione per il conseguimento dell’interesse pubblico (obiettivo) sopra indicato e pur confermando l’intento della dismissione, da parte del Comune, della gestione societaria termale attuale, già espresso nel sopra citato “piano di revisione straordinaria”, sia però possibile ipotizzare, quale percorso per conseguire tale obiettivo, anche altre soluzioni operative, diverse ed ulteriori rispetto alla privatizzazione totale di Riminiterme s.p.a. già prevista nel sopra citato “piano di revisione straordinaria” (a titolo puramente esemplificativo, non esaustivo, privatizzazione della società “termale” previa “estromissione” da essa della ex colonia Novarese, eventualmente anche attraverso scissione parziale di Riminiterme s.p.a. a

beneficio di una costituenda “società di progettazione e realizzazione di un’opera pubblica, sulla base di un accordo di programma fra amministrazioni pubbliche” o di un “contratto di partnership” pubblico-privato, espressamente considerata “detenibile” dal Comune, in base alle disposizioni dell’articolo 4, comma 2, rispettivamente lettere “b” e “c”, del sopra citato D.Lgs.175/20016 - con successiva privatizzazione della Riminiterme s.p.a., priva dell’immobile, che residuasse), da definire, valutare e scegliere prossimamente - anche attraverso eventuale modifica del “piano di revisione straordinaria” suddetto - in funzione della più puntuale definizione del progetto di riqualificazione dell’area in questione (anche, eventualmente, attraverso una rivisitazione delle relative destinazioni urbanistiche) che sarà fatta dall’Amministrazione nel prossimo futuro, nelle more del perfezionamento della transazione e, quindi, dell’effettiva ri-acquisizione della partecipazione societaria in questione;

- 32) conseguentemente l’atto di transazione ipotizzato sia legittimo e conveniente per l’ente, anche in relazione ai possibili scenari alternativi, sopra prospettati, che, come risulta dal parere dei legali esterni sopra già citato e, ancora più puntualmente, dalla relativa nota dell’01/02/2018 (a corredo del presente atto al **n.34**), a prescindere dalla relativa probabilità di verificarsi, comporterebbero, ragionevolmente, risultati molto peggiori, quali:
- 32.a) l’estraneità della liquidatela all’arbitrato - con conseguente inutilità dell’azione promossa dal Comune e, oltre al mancato perseguimento dell’interesse pubblico sopra evidenziato, connessa impossibilità, per l’Ente, di perseguire Coopsette per l’ingente danno causato con l’inadempimento di cui si è resa responsabile, se non attraverso l’insinuazione al passivo della liquidatela, per un credito chirografario che, quand’anche venisse ammesso, sarebbe presumibilmente pagato, nella migliore delle ipotesi, solamente in parte minima e dopo diversi anni - nel caso in cui le parti proseguissero nella procedura e gli arbitri accogliessero l’istanza (di estraneità alla procedura stessa) formulata dal liquidatore di Coopsette;
- 32.b) la restituzione a Coopsette dell’intero originario prezzo di vendita della partecipazione (94,130%) ceduta (€.9.001.000,00), a fronte delle riacquisizione della partecipazione del solo 77,67% del capitale sociale di Riminiterme s.p.a. (senza riconoscimento, nemmeno implicito, di alcun danno a favore del Comune) e l’accollo, da parte di Coopsette, delle spese legali finora sostenute dal Comune, nel caso in cui l’arbitrato proseguisse e desse integralmente ragione al Comune, riconoscendo l’inadempimento contrattuale di Coopsette e stabilendo la risoluzione del contratto di cessione azioni del 26/10/2005, con soccombenza di Coopsette, eventualmente anche relativamente alle spese legali finora sostenute dal Comune;
- 32.c) la restituzione a Coopsette dell’intero originario prezzo di vendita della partecipazione (94,130%) ceduta (€.9.001.000,00) ed anche del valore delle migliorie asseritamente fatte fare a Riminiterme da Coopsette e da questa rivendicate (per l’importo che sarebbe determinato, ragionevolmente, da apposita consulenza tecnica - rivendicato da Coopsette per €.9.262.000,00 e controdedotto dal Comune per circa €.3.000.000,00), a fronte delle riacquisizione della partecipazione del solo 77,67% del capitale sociale di Riminiterme s.p.a. (senza riconoscimento, nemmeno implicito, di alcun danno a favore del Comune), nel caso in cui l’arbitrato proseguisse e desse parzialmente ragione al Comune, riconoscendo l’inadempimento contrattuale di Coopsette e stabilendo la risoluzione del contratto di cessione azioni del 26/10/2005 (come chiesto dal Comune), ma accogliendo la domanda riconvenzionale subordinata presentata da Coopsette e, eventualmente, compensando le spese legali finora sostenute dalle parti;

- 32.d) un “nulla di fatto” (con mantenimento della situazione attuale - senza riacquisizione della partecipazione societaria e, conseguentemente, senza il perseguimento dell’interesse pubblico sopra evidenziato, e senza riconoscimento, nemmeno implicito, di alcun danno a favore del Comune), nel caso in cui l’arbitrato proseguisse e desse torto al Comune, stabilendo il pieno adempimento contrattuale di Coopsette, con il rischio di soccombenza del Comune relativamente alle spese legali finora sostenute dalla controparte (che i legali esterni hanno ritenuto “non calcolabili”, ma, a fronte dell’ingente valore della controversia, ragionevolmente elevate e approssimabili in alcune centinaia di migliaia di euro);
- 32.e) oltre al mancato perseguimento dell’interesse pubblico sopra evidenziato e al probabile accollo al Comune delle intere competenze del collegio arbitrale - ragionevolmente elevate a fronte dell’ingente valore della causa - connesse ad un lodo che dichiarasse estinto il giudizio per cessazione della materia del contendere, la definitiva rinuncia, da parte del Comune, a “perseguire” Coopsette, per l’inadempimento contrattuale di cui pure si è chiaramente resa responsabile, nel caso in cui l’arbitrato venisse abbandonato dal Comune (ad esempio per rispettare puntualmente le norme di legge in materia di “partecipazioni societarie pubbliche” nel frattempo sopravvenute, sopra già indicate ed esaminate) con il consenso di Coopsette;
- 32.f) oltre al mancato perseguimento dell’interesse pubblico sopra evidenziato, la definitiva rinuncia, da parte del Comune, a “perseguire” Coopsette per l’inadempimento contrattuale di cui pure si è chiaramente resa responsabile - se non attraverso l’insinuazione al passivo della liquidatela, per un credito chirografario che, quand’anche venisse ammesso, sarebbe presumibilmente pagato, nella migliore delle ipotesi, solamente in parte minima e dopo diversi anni (analogamente a quanto previsto al precedente punto 32.a) - con conseguente inutilità dell’azione promossa dal Comune e con condanna dell’Ente a sostenere le intere competenze del collegio arbitrale e a rimborsare a Coopsette le relative spese legali e il danno (da quantificare in giudizio e ad oggi ritenuto non calcolabile dai legali esterni) da essa patito per l’avvenuta trascrizione della domanda arbitrale comunale presso il registro imprese della Camera di Commercio di Reggio Emilia, nel caso in cui l’arbitrato venisse abbandonato dal Comune (ad esempio per rispettare puntualmente le norme di legge in materia di “partecipazioni societarie pubbliche” nel frattempo sopravvenute, sopra già indicate ed esaminate), ma proseguisse, per volontà di Coopsette, relativamente alla domanda riconvenzionale principale da questa formulata, con relativo accoglimento da parte del collegio arbitrale (le cui competenze - come sopra detto quasi certamente accollate al Comune - potrebbero peraltro ulteriormente lievitare, rispetto a quelle maturate fino ad oggi, proprio in relazione all’eventuale prosecuzione della causa - e quindi delle attività istruttorie del collegio stesso - sulla domanda riconvenzionale avversaria in questione);
- 33) dal punto di vista “contabile”, la transazione in questione comporterà per l’ente:
- 33.a) una riflesso finanziario diretto, negativo (uscita di cassa), complessivo, di un importo stimato in €.4.576.441,32 (di cui €.4.568.441,32 certi, a fronte dei due pagamenti sopra già indicati ed €8.000,00 massimi prudenziali stimati, a titolo di compenso e spese dovuti al notaio che curerà il trasferimento delle azioni);
- 33.b) un riflesso patrimoniale diretto, ovvero una “permuta” patrimoniale (nell’attivo patrimoniale) tra il denaro che “uscirà” dall’attivo patrimoniale (per €4.500.000,00) e la partecipazione societaria del 77,67% di Riminiterme s.p.a. che vi entrerà (per un valore molto più alto, pari ad €8.971.000,00);

- 33.c) un riflesso economico diretto, positivo (ricavo), di €.4.471.000,00, pari alla differenza tra il valore del denaro che uscirà dall'attivo patrimoniale (€.4.500.000,00) e il valore della partecipazione societaria che vi entrerà (€.8.971.000,00);
- 33.d) un riflesso economico diretto, negativo (costo), stimato in complessivi €.76.841,32, di cui €.68.441,32 certi, pari all'ultima parte delle competenze ancora dovute al Collegio Arbitrale da Coopsette, che sarà sostenuta dal Comune ed €.8.000,00 massimi prudenziali stimati, a titolo di compenso e spese dovuti al notaio che curerà il trasferimento delle azioni;

RITENUTO che, per le valutazioni sopra evidenziate:

- 34) sottrarre Riminiterme s.p.a. e quindi, indirettamente, la ex colonia Novarese e l'area territoriale (di Rimini sud) in cui essa è collocata, alle incerte e, presumibilmente, lunghe prospettive di una gestione liquidatoria per inserirle in una programmazione promossa e guidata dall'Amministrazione Comunale, in accordo anche con altri interlocutori pubblici nel settore del benessere (in particolare Università degli Studi di Bologna ed A.U.S.L. Romagna, che hanno recentemente definito - in accordo tra loro e con il Comune - ed approvato, rispettivamente con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 24 aprile 2018 e con determinazione del direttore generale in data 16 maggio 2018, per la conseguente prossima imminente stipula, un apposito *"protocollo di intesa"* orientato in tal senso, a corredo del presente atto al **n.35**, approvato dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 24 del 29.05.2018, che, in coerenza con la vocazione propria del territorio riminese (da sempre dedito all'accoglienza ed attento al benessere delle persone), prevede la realizzazione, proprio nell'area territoriale di Miramare, di luoghi dedicati alla prevenzione, alla cura del corpo, della salute e allo sport, in una visione strategica di città intesa come "fabbrica del ben-essere" (si veda in tal senso il progetto *"Rimini FA.I.BENE - Fabbrica Italiana del Benessere"* all'interno del "Piano Strategico e Masterplan Urbanistico di Rimini 2012-2027"), rappresenti una scelta strategica lungimirante, nell'ottica di ampliare e completare l'offerta turistica del territorio riminese già matura (quella balneare e curativa-balnerare), con nuovi "prodotti", adeguati ai mutati bisogni di benessere, recuperando, contestualmente, luoghi di grande pregio (anche architettonico, quale esempio di stile razionalista), quali le ex colonie marine, all'interno di un quadro coerente con i filoni più importanti ed attuali delineati dalle politiche nazionali e regionali in materia turistica - che vedono nel turismo uno dei settori trainanti dell'innovazione e della crescita dell'economia (si veda, in tal senso, quanto previsto dal *"Piano Strategico di Sviluppo del Turismo 2017-2022"* ed in particolare nei relativi paragrafi
- *"3.1 OBIETTIVO GENERALE A - INNOVARE, SPECIALIZZARE ED INTEGRARE L'OFFERTA NAZIONALE"* e
  - *"3.1.2 LINEE DI INTERVENTO DELL'OBIETTIVO GENERALE A, SOTTO-PARAGRAFO A.1.3 - Sostegno alla qualificazione dell'offerta dei grandi attrattori e delle destinazioni turistiche mature, in ottica di sostenibilità"*, nel quale, tra le buone prassi operative sperimentate o in corso di sperimentazione, è espressamente citato *"Il parco del mare del Comune di Rimini"*
- a corredo del presente atto al **n.36**);
- 35) sia quindi necessario ed opportuno approvare espressamente l' *"atto di transazione"* allegato al presente atto, quale parte integrante e sostanziale dello stesso, alla **lettera A** e dare mandato al dirigente del Settore Patrimonio (fino al 28/02/2018 direttore della Direzione Patrimonio, Espropri, Attività Economiche e Organismi Partecipati) di sottoscriverlo, in rappresentanza dell'ente, con la più ampia facoltà di apportarvi tutte le modifiche formali, non sostanziali, che risultassero eventualmente necessarie e/o opportune e di porre in essere tutto ciò che risultasse

necessario e/o opportuno per sottoscriverlo e per darvi concreta ed integrale attuazione (ivi compresi, a titolo esemplificativo, non esaustivo, i preventivi provvedimenti di assunzione di impegno della spesa di €.4.500.000,00 a favore di Coopsette e di €.68.441,32 a favore dei tre arbitri e, successivamente, una volta divenuta efficace la transazione, del compenso del notaio che curerà il trasferimento delle azioni, attualmente stimabile nell'importo massimo prudenziale - comprensivo di spese - di €.8.000,00);

DATO ATTO che, come previsto dalle disposizioni dell'articolo 5, comma 2, del D.Lgs.19.08.2016, n.175, lo schema del presente atto deliberativo - implicando l'acquisizione, da parte del Comune di Rimini, di una ulteriore (rispetto a quella indiretta del 5%, già detenuta attraverso "Rimini Holding s.p.a.") partecipazione societaria, diretta, in "Riminiterne s.p.a." - è stato preventivamente sottoposto a consultazione pubblica, mediante relativa pubblicazione sul sito internet istituzionale dell'ente, in data 22/03/2018, unitamente ad apposito e contestuale invito, a chiunque fosse interessato, a formulare, entro il 29/04/2018, via mail, osservazioni e/o proposte all'ente in merito all'acquisizione stessa e che, entro il termine fissato dall'ente per la consultazione, sono pervenute le seguenti proposte e/o considerazioni:

- a) proposta di trasformazione della "ex colonia Novarese" (ovviamente, previa relativa implicita ri-acquisizione) in "sede comunale, per gli uffici e i servizi al pubblico", da parte di una cittadina;
- b) proposta di destinazione della "ex colonia Novarese" (ovviamente, previa relativa implicita ri-acquisizione) a "museo della marineria", da parte di un cittadino;
- c) forte condivisione della ipotesi di riacquisizione (della "ex colonia Novarese") formulata con il presente atto ed auspicio che l'atto di transazione ivi previsto avvenga nel più breve tempo possibile, da parte di ben 39 diversi soggetti (singoli cittadini, imprese alberghiere locali ed associazioni locali) che hanno inviato, disgiuntamente tra loro, la stessa identica lettera;

VISTI:

- l'articolo 42 del D.Lgs.18.08.2000, n.267;
- l'articolo 29 ("società di capitali") dello statuto del Comune di Rimini;

VISTO il parere espresso dal Dirigente del Settore Patrimonio e Organismi Partecipati (fino al 28/02/2018 direttore della Direzione Patrimonio, Espropri, Attività Economiche e Organismi Partecipati), ai sensi dell'articolo 49 del D.Lgs.18.08.2000, n.267, in ordine alla regolarità tecnica della proposta in oggetto (nella formulazione come da parere allegato parte integrante) e dato atto che la stessa è stata sottoposta al Responsabile del Servizio Finanziario ai sensi dell'art. 4 del vigente Regolamento di Contabilità, allegato al presente atto;

VISTO il parere espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi dell'articolo 49 del D.Lgs.18.08.2000, n.267, in ordine alla regolarità contabile della proposta in oggetto, allegato al presente atto;

ACQUISITO il parere di legittimità del Segretario Comunale ai sensi art. 5, comma 3 del Regolamento sui Controlli Interni adottato con delibera di C.C. n. 4 del 24.01.2013;

VISTO il parere favorevole del Collegio dei Revisori dei Conti, ai sensi dell'articolo 239, comma 1, lettera "b", numero "6", a corredo del presente atto;

VISTO il parere favorevole espresso dalla V<sup>^</sup> Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 22/05/2018;

DELIBERA

- 1) di approvare l'“atto di transazione” (tra Comune di Rimini e “Coopsette Soc. Coop in l.c.a.”, in relazione al contenzioso arbitrale insorto con riferimento al “*contratto di vendita azioni*” del 26/10/2005 e alla realizzazione del “*polo del benessere e della salute*” ivi previsto) allegato al presente atto, quale parte integrante e sostanziale dello stesso, alla **lettera A**;
- 2) di dare atto che il responsabile del procedimento è il dirigente del Settore Patrimonio e Organismi Partecipati (fino al 28/02/2018 direttore della Direzione Patrimonio, Espropri, Attività Economiche e Organismi Partecipati);
- 3) di dare mandato al dirigente del Settore Patrimonio e Organismi Partecipati di:
  - 3.a) sottoscrivere l'atto di transazione approvato al precedente punto 1 del presente atto, in rappresentanza dell'ente, con la più ampia facoltà di apportarvi tutte le modifiche formali, non sostanziali, che risultassero eventualmente necessarie e/o opportune;
  - 3.b) porre in essere tutto ciò che risultasse necessario e/o opportuno per sottoscrivere l'atto di transazione e per darvi concreta ed integrale attuazione (ivi compresi, a titolo esemplificativo, non esaustivo, i preventivi provvedimenti di assunzione di impegno della spesa di €.4.500.000,00 a favore di Coopsette, di €.68.441,32 a favore dei tre arbitri e del compenso e delle spese dovuti al notaio che curerà il trasferimento delle azioni, fino all'importo massimo stimato di €.8.000,00);
- 4) di dare atto che:
  - 4.a) l'importo di €.4.500.000,00, dovuto dal Comune a Coopsette come corrispettivo della transazione, è finanziato sul capitolo di entrata straordinaria n.17470 del bilancio di previsione 2018-2020 (annualità 2018) dell'ente, denominato <<*entrate derivanti da Holding “gestione partecipazioni comunali”*>> e sarà impegnato sul capitolo di spesa straordinaria n.76790/3040 del bilancio di previsione 2018-2020 (annualità 2018) dell'ente, denominato “*ri-acquisizione azioni Riminiterme s.p.a.*”;
  - 4.b) l'importo di €.68.441,32, dovuto ai tre arbitri dal Comune, sarà impegnato sul capitolo di spesa corrente n.9710 del bilancio di previsione 2018-2020 (annualità 2018) dell'ente, denominato “*spese collegio arbitrale transazione Riminiterme*”;
  - 4.c) l'importo dovuto dal Comune al notaio che, una volta divenuta efficace la transazione, curerà il trasferimento delle azioni, sarà impegnato, fino all'importo massimo (comprensivo di spese) attualmente stimato di €.8.000,00, sul capitolo di spesa corrente n.9770/60 del bilancio di previsione 2018-2020 (annualità 2018) dell'ente, denominato “*spese notarili relative ad acquisti e alienazioni*”;
- 5) di dare atto che sul presente provvedimento sono stati espressi i pareri di cui all'articolo 49 del D.Lgs.18.08.2000, n. 267, così come dettagliatamente richiamato in premessa;
- 6) di inviare il presente atto (con tutti i relativi documenti allegati e a corredo) alla Corte dei Conti, sezione regionale di controllo per l'Emilia-Romagna, a fini conoscitivi e all'Autorità Garante delle Concorrenza e del Mercato per l'eventuale esercizio dei poteri di cui all'articolo

21-bis della Legge 10 ottobre 1990, n.287, come previsto dalle disposizioni dell'articolo 2, comma 3, del D.Lgs.19.08.2016, n.175;

## IL CONSIGLIO COMUNALE

ATTESA l'urgenza di rispettare i ristretti tempi fissati per la stipula dell'atto di transazione in oggetto;

## DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs.18.08.2000, n.267.”

-----\*\*\*\*\*-----

*Dichiarata aperta la discussione, si hanno i seguenti interventi:*

*l'Assessore Brasini (Assessorato Bilancio, Patrimonio, Sport, Fundraising e Rapporti con le Società Partecipate) per l'illustrazione dell'argomento, i Conss.: Pecci, Mauro, Camporesi, Marcello, l'Assessore Rossi di Schio (Assessorato Innovazione Digitale, Ricerca e Sviluppo, Servizi Civici), l'Assessore Brasini.*

*Intervengono infine per dichiarazione di voto i Conss.: Camporesi, Pecci, Mauro e Muratori.*

*Preseti n. 31: Sindaco Gnassi, Conss.: Bellucci Andrea, Bellucci Giorgia, Bertozzi, Camporesi, Casadei, Corazzi, De Leonardis, Di Natale, Donati, Erbetta, Falcioni, Frisoni Davide, Frisoni Lucilla, Gianfreda, Grassi, Magrini, Marcello, Mauri, Mauro, Muratori, Pasini, Pecci, Petrucci, Piccari, Renzi, Trombetta, Vinci, Zamagni, Zilli e Zoccarato.*

***Si omette la discussione, che risulta dalla registrazione della seduta.***

*Indi, il Presidente del Consiglio Donati, vista la proposta deliberativa sopra riportata, esaurita la trattazione dell'argomento, lo pone in votazione.*

Esperita la votazione con modalità elettronica, il Consiglio Comunale approva il testo nella formulazione proposta con il seguente risultato:

Presenti Nr.	31	
Votanti Nr.	31	
Favorevoli Nr.	21	Sindaco Gnassi, Conss.: Bellucci Giorgia, Bertozzi, Casadei, Corazzi, De Leonardis, Di Natale, Donati, Erbetta, Falcioni, Frisoni Davide, Frisoni Lucilla, Gianfreda, Grassi, Magrini,

		Muratori, Pasini, Petrucci, Piccari, Vinci e Zamagni
Contrari Nr.	10	Conss.: Bellucci Andrea, Camporesi, Marcello, Mauri, Mauro, Pecci, Renzi, Trombetta, Zilli e Zoccarato
Astenuti Nr.	0	

*Quindi il Presidente del Consiglio Donati pone in votazione la richiesta di conferire l'immediata eseguibilità alla proposta.*

Esperita la votazione con modalità elettronica, il Consiglio Comunale approva l'immediata eseguibilità con il seguente risultato:

Presenti Nr.	31	
Votanti Nr.	31	
Favorevoli Nr.	21	Sindaco Gnassi, Conss.: Bellucci Giorgia, Bertozzi, Casadei, Corazzi, De Leonardis, Di Natale, Donati, Erbetta, Falcioni, Frisoni Davide, Frisoni Lucilla, Gianfreda, Grassi, Magrini, Muratori, Pasini, Petrucci, Piccari, Vinci e Zamagni
Contrari Nr.	10	Conss.: Bellucci Andrea, Camporesi, Marcello, Mauri, Mauro, Pecci, Renzi, Trombetta, Zilli e Zoccarato
Astenuti Nr.	0	

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Donati Sara

**IL VICE SEGRETARIO GENERALE**

Bellini Alessandro

## ATTO DI TRANSAZIONE

Addì [●] 2018, innanzi a me Notaio Dott. [●], sono presenti:

Il **Comune di Rimini** (C.F. 00304260409), con sede in Rimini (RN), Piazza Cavour n.27, in persona della dott.ssa Anna Errico, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_ 19\_\_, nella sua qualità di dirigente del Settore Patrimonio e Organismi Partecipati, autorizzata alla sottoscrizione del presente atto giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. [●] in data [●], esecutiva ai sensi di legge, che in copia conforme si unisce al presente atto quale **Allegato A** a farne parte integrante e sostanziale

e

**Coopsette Società Cooperativa a responsabilità limitata in liquidazione coatta amministrativa**, (C.F. 00125650358) con sede in Castelnovo Sotto (RE), via San Biagio n. 75, in persona del suo Commissario Liquidatore e legale rappresentante dott. Giorgio Pellacini, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_ 19\_\_, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto, il quale si dichiara munito dei necessari poteri rappresentativi

comparenti (di seguito congiuntamente anche "**Parti**") della cui identità personale e piena capacità giuridica sono certo, i quali espressamente e di comune accordo, rinunciano con il mio consenso all'assistenza dei testimoni,

### PREMESSO CHE

- I. con atto in data in data 26 ottobre 2005 a rogito notaio Mauro Plescia, rep. 39.887 ("**Contratto**"), Coopsette Società Cooperativa ("**Coopsette**") ha acquistato dal Comune di Rimini ("**Comune**" o "**Ente**") n. 7.862.694 azioni rappresentanti il 94,130% del capitale sociale di Riminiterme S.p.A. ("**Società**"); la stipulazione del predetto contratto è seguita allo svolgimento di apposita procedura ad evidenza pubblica (cfr. bando del 26/02/2004, pubblicato in estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n° 56 del 08/03/2004, parte II);
- II. successivamente, Coopsette ha ceduto a Hidra S.r.l., oggi Hidra S.r.l. in liquidazione, n. 1.375.000 azioni rappresentanti il 16,46% del capitale della Società e conseguentemente, Coopsette è rimasta titolare di n. 6.487.694 azioni, rappresentanti il 77,67% del capitale della Società ("**Azioni**");
- III. con atto in data 14 luglio 2014, recapitato in data 15 luglio 2014, il Comune ha promosso un procedimento arbitrale ("**Arbitrato**") contro Coopsette, contestandole l'inadempimento agli obblighi assunti con il Contratto e pertanto richiedendone la risoluzione, oltre al risarcimento dei danni, patrimoniali e non patrimoniali, patiti e patienti da parte del Comune;
- IV. costituitosi il collegio arbitrale nelle persone dei signori Avvocati Roberto Ferrari, Quarto Montebelli e Prof. Federico Carpi ("**Collegio Arbitrale**"), Coopsette si è costituita nell'Arbitrato, contestando la pretesa avversaria e chiedendo il rigetto delle domande del Comune o, in subordine, la condanna alla restituzione delle somme pagate a titolo di prezzo per le Azioni, oltre alla rifusione di tutte le spese sostenute in attuazione degli accordi assunti in dipendenza del Contratto;
- V. nelle more dell'Arbitrato, con Decreto 30 ottobre 2015, n. 541, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 263 dell'11 novembre 2015, Coopsette è stata sottoposta a liquidazione coatta

amministrativa (“**Procedura**”) ed il dott. Giorgio Pellacini è stato nominato Commissario Liquidatore;

- VI. con lettera del 29 dicembre 2015, il Commissario Liquidatore comunicava al Collegio Arbitrale che la Procedura non intendeva subentrare nell’Arbitrato; il 19 maggio 2016 veniva notificata al Commissario Liquidatore una memoria difensiva del Comune, nella quale l’Ente assumeva nei confronti della Procedura le conclusioni già assunte nei confronti di Coopsette; le parti depositavano memorie illustrative delle proprie rispettive posizioni in merito a detta questione giuridica;
- VII. le Parti hanno espresso la propria volontà di definire bonariamente, anche ai sensi e per gli effetti degli articoli 1965 e ss. c.c., la vertenza tra loro intercorrente, riconciliando le diverse posizioni e scongiurando l’alea della procedura arbitrale e l’insorgere di ulteriori contese in relazione al Contratto;
- VIII. le Parti intendono definire transattivamente la vertenza tra loro insorta con abbandono delle rispettive domande e cessione al Comune, da parte della procedura, di tutte le azioni di Riminiterme S.p.A. di sua proprietà, equivalenti a n.6.487.694 azioni, rappresentanti il 77,67% del capitale della Società, a fronte del pagamento di una somma, transattivamente quantificata in via forfettaria, di €. 4.500.000,00(quattromilionicinquecentomila/00);
- IX. la Società ha in essere linee di credito a breve termine per complessivi € 3.530.000,00 e sta negoziando con il ceto bancario un accordo finalizzato al consolidamento a medio/lungo termine, con scadenza non anteriore al 31 dicembre 2028, di almeno l’85% delle predette linee di credito a breve;
- X. all’atto deliberativo citato in epigrafe è stato allegato lo schema di atto transattivo ed esso è stato debitamente trasmesso alla Corte dei Conti ed all’Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato, che, ad oggi, nulla hanno eccepito in merito.

\*

Tutto ciò premesso, nel quadro di quanto precede, le Parti intendono formalizzare a mezzo del presente Accordo l’intesa raggiunta tra loro ed approvata dal Consiglio Comunale con la deliberazione sopra citata e, pertanto,

**convengono e stipulano quanto segue:**

- 1) Le premesse formano parte integrante del presente atto e si intendono approvate.
- 2) Le Parti rinunciano alle rispettive domande tutte svolte nell’Arbitrato e reciprocamente accettano le relative rinunce.
- 3) Il Comune rinunzia, altresì, ad insinuare al passivo della Procedura i crediti relativi alle domande svolte nell’Arbitrato nonché ogni pretesa a qualsiasi titolo dipendente, connessa o collegata al Contratto.
- 4) Contestualmente alle rinunce che precedono, dalle quali non derivano obblighi di pagamento, la Procedura cede al Comune di Rimini, che acquista, n.6.487.694 azioni, corrispondenti al 77,67% del capitale sociale di Riminiterme, per l’importo di €. 4.500.000,00

(quattromilionicinquecentomila/00) corrispondente al valore complessivo della transazione, da pagarsi con le modalità di cui al successivo art. 6.

5) La cessione sarà perfezionata tramite girata delle azioni e consegna delle stesse; la girata sarà autenticata da un notaio indicato a cura e spese del Comune e dovrà avvenire entro 60 giorni dalla definitiva acquisizione dell'autorizzazione del Ministero dello Sviluppo Economico (“**Ministero**”) di cui all'art. 206, comma 2, L.F. Resta inteso che l'autorizzazione di cui sopra si intenderà definitivamente acquisita alternativamente:

- (i) il 20° giorno successivo allo spirare del termine previsto per l'impugnazione della ridetta autorizzazione, oppure
- (ii) al momento del passaggio in giudicato del provvedimento che avrà respinto l'eventuale impugnazione.

La data in cui si procederà a tali operazioni di girata viene di seguito definita “la data di trasferimento”, che sarà concordata tra le parti entro il termine sopra indicato.

Il Comune acquisterà la proprietà delle azioni a far tempo dalla data di trasferimento, con godimento regolare.

6) Il corrispettivo della transazione imputato alla cessione delle azioni, determinato in €. 4.500.000,00 (quattromilionicinquecentomila/00) ed esente da I.V.A. ai sensi dell'articolo 10 del D.P.R.633/1972, sarà versato integralmente, in un'unica rata, mediante assegno circolare intestato alla Procedura o bonifico bancario, contestualmente alla girata dei titoli.

7) La Parti dichiarano che il presente accordo viene stipulato senza riconoscimento della fondatezza delle reciproche domande, eccezioni, pretese e doglianze, bensì a titolo meramente transattivo, precisandosi che l'importo sopra quantificato costituisce non già il prezzo di una vendita a mercato delle azioni di Riminiterme S.p.A., bensì l'importo forfettario su cui le parti hanno trovato un accordo all'esito delle trattative transattive tra esse intercorse.

8) Le Parti stabiliscono che l'efficacia del presente atto è subordinata al verificarsi di entrambe le seguenti condizioni:

- a) l'acquisizione di successiva autorizzazione del Ministero prescritta dal combinato disposto degli artt. 206 e 35 L.F., che si intenderà definitivamente acquisita alternativamente nelle due ipotesi previste dall'art. 5 del presente accordo;
- b) l'intervenuta rinegoziazione dell'indebitamento bancario a breve termine (scoperti di conto corrente) attualmente pari a complessivi € 3.530.000,00, in essere tra Riminiterme S.p.A. BPER Banca S.p.A., Banca Carim Cassa di Risparmio di Rimini S.p.A. e Rimini Banca Credito Cooperativo Soc. Coop., in debito a lungo termine, per l'importo di almeno l'85% di tale ammontare, con termine finale del rimborso non antecedente, per ciascun contratto di finanziamento, al 31/12/2028.

Coopsette informerà il Comune di Rimini dell'avvenuta rinegoziazione del debito a mezzo stipulazione con i suddetti istituti di credito dei contratti di finanziamento, inviando copia dei medesimi contratti entro 15 (giorni) giorni dalla stipulazione dell'ultimo contratto di finanziamento.

9) In difetto dell'autorizzazione del Ministero di cui agli articoli 5 e 8 lettera a), o comunque nell'eventualità in cui la suddetta autorizzazione non intervenisse entro 22 mesi dalla data di stipulazione del presente atto e/o in mancanza dell'avveramento, entro il medesimo termine, della condizione indicata alla lettera b) del precedente articolo 8, la transazione non sarà efficace e le Parti si impegnano a riavviare le trattative in buona fede per conformarsi ad eventuali indicazioni provenienti dal Ministero e/o comunque a valutare la praticabilità di possibili opzioni transattive alternative.

**10)** La Procedura garantisce esclusivamente che le azioni sono nella sua disponibilità, che esse sono state integralmente liberate e sono esenti da pegni, oneri, gravami pregiudizievoli di natura reale ed obbligatoria, eccezione fatta per la trascrizione delle domande proposte nell'Arbitrato eseguita presso il Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Reggio Emilia da parte del Comune.

**11)** Nel periodo compreso tra la sottoscrizione del presente atto e la data di efficacia dello stesso, la Procedura si impegna a fare in modo che Riminiterme e la sua controllata Riminiterme Sviluppo:

- a) non acquistino, non si procurino altrimenti la proprietà o altri diritti reali su immobili e non dismettano o altrimenti limitino i diritti che vantano sugli immobili di loro proprietà;
- b) non acquistino, vendano, trasferiscano, costituiscano vincoli o altre situazioni che comportino limitazioni nella facoltà di godimento, né concludano contratti di locazione, anche finanziaria, di licenza o di uso etc., per beni materiali o immateriali di valore superiore ad €.10.000,00 per ciascun affare e di valore complessivo superiore ad €.50.000,00;
- c) non assumano o licenzino dirigenti;
- d) non concedano e non promettano aumenti di stipendi, a meno che tali incrementi: (i) siano in linea con la prassi in precedenza seguita e rispondente a criteri di ordinaria amministrazione; (ii) siano imposti dalla legge o dalla contrattazione collettiva, anche locale, ove applicabile;
- e) non concedano dilazioni di pagamento ai fornitori in modo difforme con la prassi precedente e non sollecitino accordi per dilazioni di pagamento, al di fuori delle normali prassi commerciali del settore;
- f) non modificano i metodi di contabilità, i principi contabili e le prassi in precedenza seguite nella tenuta della contabilità e dei bilanci, salvo che ciò sia imposto dalla legge applicabile;
- g) non distribuiscano utili o riserve, né compiano altre operazioni straordinarie sul capitale.
- h) in ogni caso, non compiano atti di straordinaria amministrazione ad eccezione di quanto attiene alla rinegoziazione del debito nei termini di cui all'articolo 8, lettera b), che precede.

**12)** Entro 30 giorni dalla girata delle Azioni, il Comune trasmetterà al Collegio Arbitrale una comunicazione per esonerarlo dalla pronuncia del Lodo e lo stesso farà la Procedura. Le spese del Collegio Arbitrale saranno compensate tra le Parti, eccezion fatta, anche in ossequio al principio di solidarietà di cui all'art. 814 c.p.c., per l'ultima parte delle competenze ancora dovute al suddetto Collegio Arbitrale da Coopsette come da note pro forma unite al presente atto quale **Allegato B**, le quali saranno sostenute dal Comune, con pagamento diretto agli arbitri entro 30 (trenta) giorni dalla data di efficacia del presente atto. Qualora viceversa gli arbitri reclamassero il pagamento delle spettanze di cui all'Allegato B prima della data di efficacia del presente atto, lo stesso sarà sostenuto da Coopsette, salvo rimborso delle somme così corrisposte da parte del Comune entro 30 (trenta) giorni dalla suddetta data di efficacia e previo invio di apposita comunicazione da parte di Coopsette recante in allegato le fatture emesse dagli arbitri ed attestanti l'avvenuto pagamento.

**13)** Tutte le spese, le imposte e le tasse relative alla presente transazione (compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, spese notarili, spese di registrazione, imposte e tasse ed oneri connessi), agli atti esecutivi della stessa e gli oneri normalmente gravanti sull'acquirente connessi alla cessione delle azioni saranno a carico del Comune. Le spese per l'assistenza legale inerenti la presente transazione, come per gli atti esecutivi della stessa, rimarranno a carico delle parti che l'avranno richiesta.

**14)** Per effetto della sottoscrizione del presente atto e della sua integrale e corretta esecuzione, le Parti si danno reciprocamente atto e dichiarano di null'altro avere reciprocamente a pretendere,

l'una nei confronti dell'altra, a qualsivoglia titolo, ragione o causa, dedotta e non dedotta, riferibile ai rapporti tra loro intercorsi aventi ad oggetto il Contratto ed il suo corretto adempimento.

15) Qualsiasi controversia relativa al presente atto sarà di competenza esclusiva del Foro di Bologna.

16) Gli allegati formano parte integrante del presente atto di transazione.

17) Il Comune di Rimini si impegna a fare sì che gli avvocati Jessica Valentini, Luca Zamagni e Giovanni Cedrini, tutti del foro di Rimini, trasmettano alla Procedura una espressa rinuncia al vincolo di solidarietà di cui all'art. 13, comma 8, della legge 31 dicembre 2012, n.247. Altrettanto si impegna a fare la Procedura nei confronti del Comune di Rimini con riguardo agli avvocati prof. Achille Saletti, del foro di Milano, e Giovanni Daleffe, del foro di Bergamo.

18) Tutte le comunicazioni da una Parte all'altra saranno eseguite a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento preceduta da e-mail, ai seguenti indirizzi:

**Comune di Rimini**

Piazza Cavour n. 27, 47921 Rimini (RN)

Att: Dott.ssa Anna Errico

PEC: [dipartimento1@pec.comune.rimini.it](mailto:dipartimento1@pec.comune.rimini.it)

Email: [anna.errico@comune.rimini.it](mailto:anna.errico@comune.rimini.it)

**Coopsette Società Cooperativa a responsabilità limitata in liquidazione coatta amministrativa**

[●]

Att.: dott. Giorgio Pellacini

PEC: [lca541.2015reggioemilia@pecliquidazioni.it](mailto:lca541.2015reggioemilia@pecliquidazioni.it)

Email: [●]

L.C.S. oggi [●] 2018 in Rimini

per il **Comune di Rimini**

il Dirigente Dott.ssa Anna Errico

---

per **Coopsette Società Cooperativa a responsabilità limitata in liquidazione coatta amministrativa**

Il Commissario Liquidatore dott. Giorgio Pellacini

---

Il Notaio

**ALLEGATI:**

A. Deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_ del \_\_/\_\_/2018;

B. Note pro forma degli arbitri.