

COMUNE DI RIMINI

- Segreteria Generale -

DELIBERAZIONE ORIGINALE DI CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERAZIONE N. : 29 del 17/06/2021

Oggetto : APPROVAZIONE:
A) DEL "PIANO DI RIQUALIFICAZIONE E DI SVILUPPO AZIENDALE COMPLESSIVO 2021 - 2031" DI RIMINITERME S.P.A. (CON TUTTE LE OPERAZIONI CONNESSE);
B) DELL'«APPENDICE ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA DENOMINATO "IL POLO DEL BENESSERE IN LOCALITÀ MIRAMARE"»;
C) DELLA MODIFICA STATUTARIA DI RIMINITERME S.P.A. CONNESSA ALLA RIDUZIONE DEL RELATIVO CAPITALE

L'anno duemilaventuno , il giorno diciassette del mese di Giugno , alle ore 19:30 , 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^a convocazione.

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

	Consiglieri Comunali	Pres./Ass,		Consiglieri Comunali	Pres./Ass,
1	Gnassi Andrea	Assente	18	Magrini Juri	Presente
2	Bellucci Andrea	Presente	19	Manfroni Davide	Presente
3	Bellucci Giorgia	Presente	20	Marcello Nicola	Presente
4	Bertozzi Simone	Presente	21	Mauro Gennaro	Presente
5	Camporesi Luigi	Presente	22	Muratori Mirco	Presente
6	Casadei Giovanni	Assente	23	Pasini Luca	Assente
7	Corazzi Giulia	Presente	24	Pecci Marzio	Presente
8	De Leonardis Daniela	Presente	25	Petrucci Matteo	Presente
9	Di Natale Barbara	Presente	26	Piccari Enrico	Presente
10	Donati Sara	Presente	27	Renzi Gioenzo	Presente
11	Erbetta Mario	Presente	28	Spina Carlo Rufo	Assente
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	Assente	32	Zilli Filippo	Presente
16	Grassi Fabio	Presente	33	Zoccarato Matteo	Assente
17	Grotti Carlo	Presente			

Totale presenti n. 27 - Totale assenti n. 6

Presiede Donati Sara nella sua qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO .

Partecipa Dott. Luca Uguccioni in qualità di Segretario Generale .

A séguito dell'emergenza Covid-19, in conformità a quanto previsto dal D.L. 17 Marzo 2020, n. 18 (convertito con Legge 24 Aprile 2020, n. 27) all'art. 73 "Semplificazioni in materia di organi collegiali", la seduta si è svolta con sistema di videoconferenza "Collaborate Space", che consente il riconoscimento di tutti i partecipanti, tramite la partecipazione del Presidente del Consiglio, dei Consiglieri: Bertozzi, Erbetta, Falcioni, Frisoni Davide, Pecci, Zoccarato e del Segretario Generale collegati in presenza dalla sala del Consiglio, i restanti Consiglieri collegati da remoto.

OGGETTO: Approvazione:

- a) del "piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo 2021 - 2031" di Riminiterme s.p.a. (con tutte le operazioni connesse);
- b) dell'«*appendice all'accordo di programma denominato "Il polo del benessere in località Miramare"*»>>;
- c) della modifica statutaria di Riminiterme s.p.a. connessa alla riduzione del relativo capitale.

Il Presidente del Consiglio, vista la proposta di delibera consiliare n. 47 del 28/5/2021, presentata dalla Giunta Comunale al Consiglio, la pone in trattazione nel testo di séguito trascritto:

“OGGETTO: Approvazione:

- a) del "piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo 2021 - 2031" di Riminiterme s.p.a. (con tutte le operazioni connesse);
- b) dell'«*appendice all'accordo di programma denominato "Il polo del benessere in località Miramare"*»>>;
- c) della modifica statutaria di Riminiterme s.p.a. connessa alla riduzione del relativo capitale.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- 1) il Comune di Rimini detiene, attualmente, direttamente il 77,67% ed indirettamente (attraverso "Rimini Holding s.p.a." - nel prosieguo "RH" - controllata al 100%) il 5% - per un complessivo 82,67% - del capitale sociale di "Riminiterme s.p.a." (nel prosieguo, "RT"), società avente ad oggetto la gestione delle attività termali e (sulla base di apposito "contratto di programma" stipulato tra il Comune e la società nel 1999, con durata di 99 anni, fino al 2098) la gestione dei servizi di talassoterapia a Rimini, partecipata, amministrata e controllata dai soggetti indicati nel prospetto a corredo del presente atto al **n.1**, i cui bilanci ad oggi approvati sono consultabili sul sito internet del Comune ed il cui ultimo "progetto di bilancio di esercizio 2020" (approvato dal relativo organo amministrativo in data 26/05/2021, per la successiva approvazione assembleare, prevista per il prossimo 29/06/2021) è posto a corredo del presente atto al **n.2**;
- 2) RT svolge le proprie attività nell'immobile denominato "talassoterapico" (che ne costituisce la sede legale ed operativa), realizzato su area di proprietà demaniale, di cui è concessionaria fino al 12/09/2031, ubicata sull'arenile della frazione (di Rimini) di Miramare ed è socia unica (proprietaria del 100% del capitale sociale) di "Riminiterme Sviluppo s.r.l." (nel prosieguo "RTS"), società costituita nel 2006, avente ad oggetto le attività immobiliari, partecipata, amministrata e controllata dai soggetti indicati nel prospetto a corredo del presente atto al **n.3**, i cui bilanci ad oggi approvati sono consultabili sul sito internet del Comune ed il cui ultimo "progetto di bilancio di esercizio 2020" (approvato dal relativo organo amministrativo in data 14/05/2021, per la successiva approvazione assembleare, prevista per il prossimo 29/06/2021) è posto a corredo del presente atto al **n.4**;

- 3) a sua volta RTS è proprietaria 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 nella medesima frazione di Miramare, in viale Principe di Piemonte, nelle immediate adiacenze della sede legale ed operativa di RT, sopra indicata;
- 4) al 2009 in poi, RT ha concesso ad RTS - per dotarla delle risorse occorrenti per l'acquisto (prima) e per il consolidamento statico (poi) della "ex colonia Novarese" - un finanziamento di importo crescente nel tempo, che al 31/12/2020 ha raggiunto l'importo di €8.077.109;
- 5) in data 18/05/2018 RT ha stipulato, con le tre banche che l'avevano finanziata negli anni precedenti e con adesione anche di RTS (in qualità di "garante"), un apposito "accordo finanziario" (divenuto efficace in data 29/05/2018, a corredo del presente atto, al n.5, in attuazione di apposito "piano di risanamento aziendale", attestato come attendibile da apposito professionista - "attestatore"), a seguito del quale ha convertito in mutui (con scadenza al 2031) i debiti a breve termine che all'epoca aveva verso le medesime tre banche, garantendoli con iscrizione di ipoteca sulla "ex colonia Novarese";
- 6) in relazione all'auspicata destinazione futura del talassoterapico e della "ex colonia Novarese" - a seguito della vendita della partecipazione di controllo di RT effettuata, nel novembre 2005, dal Comune di Rimini a "Coop Sette soc. coop. a r.l." - 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.6), che prevedeva e prevede tuttora che in essi venisse realizzato il c.d. "polo del benessere e della salute", ovvero una zona dedicata a tali "scopi", con:
 - 6.a) attuazione, nel talassoterapico, di una "riqualificazione funzionale delle attività termali", attraverso la realizzazione di una "zona salutistica composta da un moderno centro benessere", un "centro sanitario", un "centro estetico" e un'area destinata alla "ristorazione";
 - 6.b) realizzazione, nel fabbricato già esistente della "ex colonia Novarese" di un hotel 4 stelle o 4 stelle superiore, con circa 120 camere e con parte del piano terra destinata alle funzioni pertinenti tipiche di un hotel di tale livello, quali ad esempio:
 - wellness center (centro benessere);
 - s.p.a. (salus per aquam);
 - ristorazione e degustazione vini e prodotti del territorio;
 - 6.c) realizzazione, nel terreno di pertinenza della "ex colonia Novarese", di un "primario centro di salute e benessere", per una superficie utile massima di mq. 5.000;

CONSIDERATO che:

- 7) nonostante RT ricadesse nell'"obbligo di dismissione delle partecipazioni in società vietate" imposto dal D.Lgs.175/2016 (in quanto, in base a tale norma, l'attività termale da essa svolta, pur costituendo "servizio pubblico", non rappresenta più "attività di interesse generale"), i precedenti "p.d.r.s. 2017" ("piano di revisione straordinaria 2017") e "p.d.r.p. 2018" ("piano di razionalizzazione periodica 2018") approvati dal Consiglio Comunale di Rimini, rispettivamente nel settembre 2017 e nel dicembre 2018 - in considerazione delle articolate e complesse vicende pregresse e delle motivazioni ivi dettagliatamente indicate, alle quali si rimanda - prevedevano, da parte del Comune, il mantenimento della quota di partecipazione indiretta del 5% all'epoca già detenuta in RT (attraverso la controllata - al 100% - RH) e la riacquisizione dell'ulteriore quota di partecipazione diretta del 77,67% della società - considerata quale strumento di riqualificazione dell'area territoriale, da tempo degradata, di Miramare, in cui sorge la sede legale ed operativa della società - all'esito del contenzioso

insorto tra il Comune e il socio di maggioranza assoluta della stessa (“Coopsette soc. coop. a r.l.”, nel frattempo finito in situazione di “liquidazione coatta amministrativa” - “l.c.a.”) dell’epoca;

- 8) il successivo “p.d.r.p. 2019” (“piano di razionalizzazione periodica 2019”) - approvato in data 17/12/2019, quando la suddetta partecipazione diretta di maggioranza assoluta era già stata riacquisita (in data 07/02/2019) - prevedeva, relativamente ad RT e alla “ex colonia Novarese” - di proprietà della relativa controllata RTS - in estrema sintesi, quanto segue: <<Vendita integrale (indicativamente nel 2020-2021) della partecipazione direttamente ed indirettamente (attraverso Rimini Holding s.p.a.) detenuta ad un soggetto privato, da individuare con procedura ad evidenza pubblica, secondo un “progetto di privatizzazione integrale e riqualificazione territoriale” dell’area degradata di Miramare (in cui sono collocati la società e i suoi beni principali, tra i quali la “ex colonia Novarese”), da definire prossimamente, in base all’esito che darà la verifica dell’appetibilità attuale o potenziale-prospettica degli immobili e dell’attività della società per i mercati immobiliare e termale locali, nazionali ed internazionali>>;
- 9) in attuazione delle suddette previsioni e di quanto disposto in data 30/07/2020 dalla Giunta Comunale (in esito a specifica richiesta di referto in tal senso), in data 31/07/2020 il Comune ha pubblicato sul proprio sito internet l’ <<Avviso per la raccolta di “manifestazione d’interesse” all’acquisto: dell’82,67% del capitale sociale di “RIMINITERME S.p.a.” oppure del 100% del capitale sociale di “RIMINITERME SVILUPPO S.r.l.”>> (a corredo del presente atto al n.7), con l’obiettivo, espressamente dichiarato, di verificare l’appetibilità attuale o potenziale-prospettica degli immobili (in particolare della “ex colonia Novarese”) e dell’attività delle società RT e RTS per i mercati immobiliare e termale locali, nazionali ed internazionali;
- 10) scopo finale di tale verifica era poi quello di “orientare” la predisposizione di un prossimo futuro bando per la selezione, con procedura ad evidenza pubblica, alternativamente:
 - 10.1) del miglior acquirente - dai venditori Comune di Rimini ed RH - dell’intera partecipazione societaria (82,67%) da questi congiuntamente detenuta in RT, acquirente che si impegnasse a far realizzare, alla società (RT) che avrebbe acquisito, il “progetto di riqualificazione” (immobiliare e/o termale) che il Comune avrebbe definito all’esito della raccolta delle manifestazioni di interesse;
 - 10.2) del migliore acquirente - dal venditore RT - dell’intera partecipazione societaria da questo detenuta in RTS, acquirente che si impegnasse a far realizzare, alla società (RTS) che avrebbe acquisito:
 - 10.2.1) l’integrale rimborso, ad RT, del “debito di finanziamento” residuo (di circa €8.000.000,00), entro il termine massimo di 3 mesi dall’acquisto della partecipazione totalitaria in RTS;
 - 10.2.2) il “progetto di riqualificazione immobiliare” che il Comune avrebbe definito all’esito della raccolta delle manifestazioni di interesse;
- 11) entro il termine di scadenza dell’avviso (30/09/2020), ha risposto ad esso (con la “proposta del 30/09/2020” e le relative due successive integrazioni, del 15/10/2020 e del 21/10/2020, a corredo del presente atto rispettivamente, ai numeri 8, 9 e 10) un unico soggetto, la società “Renco Valore s.r.l.” (importante società italiana di costruzioni immobiliari, con pluriennale esperienza nel proprio settore, con sede legale a Pesaro - nel prosieguo, per praticità, anche solo “Renco”), che si è formalmente dichiarata interessata al futuro acquisto, da RT, al prezzo di €4.000.000,00, dell’intera partecipazione societaria da questa detenuta in RTS, previa “esdebitazione” (intesa come “liberazione dal debito” - al 31/12/2020 pari ad €8.077.109) di questa nei confronti della propria controllante RT, per poi realizzare (rectius: far realizzare ad

RTS), con risorse da immettere in RTS a titolo di capitale proprio (non di debito), in estrema sintesi:

- 11.1) nella “ex colonia Novarese” un hotel 4 stelle o 4 stelle superiore, con circa 120 camere e con parte del piano terra destinata, oltre alle tradizionali funzioni tipiche di un hotel di tale livello, anche alle seguenti funzioni/attività:
- wellness center (centro benessere);
 - s.p.a. (salus per aquam);
 - ristorazione e degustazione vini e prodotti del territorio;
- (investimento stimato in €.21.892.000);
- 11.2) nel terreno di pertinenza della “ex colonia Novarese”, un nuovo fabbricato (una sorta di “auditorium-teatro”, di circa 15 metri di altezza, con investimento stimato in circa ulteriori €.15.000.000,00) destinato stabilmente ad ospitare eventi e spettacoli teatrali, musicali, circensi, che sarebbero poi ivi organizzati e gestiti da un primario organizzatore di eventi a livello mondiale, già individuato dal proponente e con questo già impegnatosi in tal senso (trattasi di “Franco Dragone”, regista e direttore teatrale italiano, naturalizzato belga, di fama mondiale, artefice di numerosi spettacoli di fama mondiale, tra i quali, ad esempio, quelli nell’ambito del “*Cirque du Soleil*” - “*Circo del Sole*”);
- 12) in sostanza la “*proposta Renco del 30/09/2020*” sopra indicata mira a realizzare, presso la “ex colonia Novarese” e nel relativo terreno retrostante di pertinenza, a cura e spese integralmente del proponente-acquirente (Renco), un “*polo del benessere e dello spettacolo*” o, per usare un’espressione informalmente impiegata dal proponente stesso, un “*polo del benessere spirituale*” (quasi come evoluzione del “*polo del benessere e della salute*” originariamente ivi previsto);
- 13) dal punto di vista “operativo”, il proponente si è dichiarato interessato - in alternativa all’acquisto del 100% del capitale sociale di RTS “esdebitata” (prima ipotesi) - anche a costituire una società mista pubblico-privata, in cui RTS conferisca la ex colonia Novarese (libera da ogni debito) ed esso stesso le risorse necessarie per la realizzazione del progetto sopra descritto (di ammontare complessivo - senza considerare l’acquisto iniziale della RTS - sulla base delle integrazioni fornite dalla stessa Renco in date 15/10/2020 e 21/10/2020, nelle quali ha quantificato più puntualmente i singoli investimenti previsti - di €.36.892.000,00, arrotondati a circa €.37.000.000,00), ma questa seconda ipotesi non è di fatto percorribile per il Comune di Rimini, che come sopra già indicato, per legge (D.Lgs.175/2016), deve uscire dalla compagine sociale di RT - ed anche da quella di RTS - in quanto le attività da esse svolte (rispettivamente quella talassoterapica/termale e quella immobiliare) non rientrano tra quelle ammesse dalla medesima legge (entrambe le società non soddisfano il c.d. “vincolo di scopo” imprescindibilmente stabilito dal D.Lgs.175/2016);
- 14) dal punto di vista contabile, la preventiva “esdebitazione” di RTS, chiesta da Renco in entrambe le ipotesi formulate, comporterebbe la rinuncia, da parte della controllante RT, al rimborso dell’intero “credito di finanziamento” da questa vantato verso la controllata RTS, iscritto nella contabilità di RT, al 31/12/2020, ad €.8.077.109, con contestuale incremento, per identico importo, del valore della partecipazione societaria detenuta da RT in RTS, che passerebbe dal relativo valore di iscrizione in contabilità al 31/12/2020 (€.172.507,00) al nuovo valore di €.8.249.616 (€.172.507 + €.8.077.109), per essere poi venduta (secondo l’ipotesi Renco) da RT, al vincitore della gara che questa dovrebbe bandire, al prezzo di €.4.000.000,00, con conseguente realizzo, da parte di RT, di una minusvalenza (costo dell’esercizio in cui avverrà la vendita) di €.4.249.616,00 (€.4.000.000,00 - €.8.249.616,00), contestuale analoga riduzione del relativo patrimonio netto e, per il socio Comune di Rimini, proporzionale svalutazione della partecipazione (del 77,67%) detenuta in RT per €.3.300.676,75 (senza considerare gli

accantonamenti eventualmente già effettuati nei propri bilanci a fronte delle perdite già evidenziate dai bilanci 2019 e precedenti di RT);

- 15) come risulta dalla nota prot. n.316751 del 12/11/2020 del Settore Ufficio di Piano - U.O. Pianificazione Generale (a corredo del presente atto al n.11) e dalla successiva “*relazione tecnica integrativa*” prot. n.170155 del 04/06/2021 della U.O. Pianificazione Generale (allegata all’<<appendice all’accordo di programma denominato “*Il Polo del Benessere in località Miramare nel Comune di Rimini*”>>, di seguito indicata ed allegata al presente atto, quale parte integrante e sostanziale dello stesso, alla lettera “**B**”), dal punto di vista urbanistico-edilizio, invece, l’attuazione del “progetto Renco” comporterebbe uno dei seguenti due possibili percorsi urbanistici:

15.1) una procedura attuativa del P.S.C., che fino al 31/12/2021 potrebbe seguire le disposizioni previste dall’articolo 4 della Legge Regionale 24/2017, con la quale, in attuazione delle disposizioni dell’articolo 2.13 di P.S.C., si potrebbero definire l’ambito d’intervento, i parametri urbanistici ed edilizi, con tempi di definizione dell’accordo operativo ipotizzabili in circa 12-15 mesi;

15.2) una procedura attuativa della strumentazione previgente (P.R.G.), praticabile solamente ricomprendendo nel comparto di intervento anche il talassoterapico e consentendo, conseguentemente, l’utilizzo delle superfici in ampliamento di mq. 5.000, con possibilità di realizzare nuovi edifici con altezza fino a mt. 8,00 dal preesistente piano di campagna (di fatto il teatro da 15 mt di altezza previsto dalla “*proposta Renco*” potrebbe essere realizzato scavando 7 metri sotto il piano di campagna). Con l’aggiornamento dei contenuti del “*piano di riqualificazione e sviluppo aziendale*” di RT posto alla base dell’originario “*accordo di programma*” del 06/05/2008 sopra richiamato - e quindi sulla base di un nuovo “*piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo*” riguardante, in modo tra loro integrato, entrambi i beni aziendali in questione (talassoterapico ed “*ex colonia Novarese*”) - si potrebbe procedere alla modifica/integrazione dell’accordo stesso. In merito a questo percorso, l’Ufficio di Piano - U.O. Pianificazione Generale nella propria “*relazione tecnica integrativa*” ha anche evidenziato che:

15.2.1) la destinazione d’uso “attività di spettacolo” proposta da Renco nella struttura accessoria di completamento della Colonia Novarese, pur non potendo ammettere usi ricettivi ma di integrazione funzionale ad essa, può essere considerata coerente con quella prevista nel previgente PRG, alla luce delle destinazioni d’uso dettate dal RUE vigente, che definisce, infatti, all’articolo 27, comma 9, punto b.3.2), le funzioni sportivo-ricreativo e quelle per lo spettacolo nel medesimo tipo d’uso, funzioni che, essendo redatte in base alle vigenti disposizioni regionali (L.R. 15/2013) e nazionali (D.P.R. 380/2001, modificato dalla L.164/2014), sono da intendersi più aggiornate di quelle contenute nel P.R.G.. Pertanto, mediante un aggiornamento interpretativo della funzione “*polo del benessere*”, la funzione ipotizzata (“*polo del benessere e dello spettacolo*”) può essere giudicata compatibile con la previsione dell’allora P.R.G.;

15.2.2) la finalità dell’articolo 24.9 del P.R.G. in merito alla progettazione unitaria è garantita, in quanto permane lo scopo della disposizione urbanistica di assicurare la massima integrazione funzionale e spaziale dell’area da riqualificare, comprendendo nel progetto sia la colonia Novarese che il Talassoterapico, coerentemente al “*Piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo 2021/2031*” di seguito indicato. Appare del tutto secondario che gli interventi per la loro complessità possano attuarsi anche per stralci funzionali ed essere

- presentati anche da soggetti diversi a cui seguirà il rilascio di specifici titoli edilizi in coerenza con le norme edilizie vigenti;
- 15.2.3) tutto ciò considerato, si ritiene che si possa procedere alla modifica/integrazione dell'accordo di Programma sottoscritto in data 06/05/2008, in quanto gli obiettivi contenuti nel "*Piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo 2021-2031*" di seguito indicato sono coerenti con la strumentazione urbanistica generale e rappresentano una importante opportunità per riavviare un processo di riqualificazione e valorizzazione riguardante l'area del Marano con il recupero della colonia Novarese e migliorando e rinnovando l'attività termale del Talassoterapico. Il nuovo polo del benessere e dello spettacolo sarà in grado di creare una offerta diversificata specializzando ogni edificio ed ogni spazio alle diverse declinazioni specifiche del benessere della persona;
- 15.2.4) tutti gli aspetti urbanistici ed edilizi del progetto, compresi quelli di natura geologica, nonché di verifica delle superfici impermeabili, saranno successivamente verificati in dettaglio in sede di richieste dei permessi di costruire e/o degli altri titoli abilitativi ai sensi di legge e delle disposizioni normative (NTA del PRG) e regolamentari comunali;
- 15.2.5) dal punto di vista della tutela dei vincoli ambientali, sul successivo progetto edilizio d'intervento diretto si dovrà esprimere la Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio di Ravenna, in quanto trattasi di immobili e aree vincolati e pertanto soggetti per gli interventi edilizi al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica;
- 16) ritenendo che il "*progetto Renco*" sopra descritto - pur essendo circoscritto alla sola parte immobiliare ("ex colonia Novarese") e non comprendendo anche la parte termale (l'edificio del talassoterapico), come invece prioritariamente auspicato dal Comune - rappresentasse comunque un'occasione (peraltro l'unica attualmente esistente) di riqualificazione quanto meno della parte più degradata dell'area in questione, la Giunta Comunale, con proprio atto prot. n.330177 del 24/11/2020 (a corredo del presente atto al **n.12**), lo ha apprezzato, condiviso ed espressamente approvato, scegliendo contestualmente, per la relativa auspicata attuazione, il secondo percorso urbanistico-edilizio sopra indicato ed inserendolo quindi in un più ampio redigendo "*piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo*", che coinvolgesse - con investimenti da individuare e quantificare da parte di RT e da finanziare, da questa, con i proventi ritraibili dalla vendita della partecipazione attualmente detenuta in RTS - anche la riqualificazione della "parte termale" di RT (il Talassoterapico, non di interesse del proponente Renco);
- 17) conseguentemente, sulla base di specifico impulso del socio di maggioranza Comune di Rimini, la successiva assemblea ordinaria dei soci di RT del 27/11/2020 ha deliberato di formulare, all'organo amministrativo della società, l'indirizzo di predisporre e presentare al più presto, alla stessa assemblea ordinaria dei soci di RT (alla quale il socio Comune di Rimini parteciperà previa espressa approvazione del documento stesso al proprio interno, con il presente atto), per la relativa formale approvazione, in una propria prossima riunione (inizialmente prevista per la fine di febbraio 2021, attualmente prevedibile per la fine di giugno 2021), un nuovo "*piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo*" che prevedesse:
- 17.1) che RT vendesse (con pagamento del prezzo in denaro, in un'unica soluzione, contestualmente al passaggio di proprietà) l'intero capitale sociale (quote) di RTS ad un acquirente - da individuare con procedura ad evidenza pubblica (da bandire da parte di RT e da aggiudicare al miglior aspirante acquirente, da scegliere in considerazione del prezzo di acquisto delle quote societarie che sarebbe stato offerto in rialzo rispetto ad un

- prezzo a base d'asta pre-definito da RT e di eventuali proposte migliorative della "proposta Renco" formulate in gara) - che, in occasione dell'acquisto, assumesse l'impegno formale e vincolante (con relativa adeguata sanzione - anche pecuniaria - a proprio carico, in caso di mancato rispetto dello stesso) di far realizzare alla stessa RTS, entro il termine massimo di 3 anni (come da "proposta Renco") dalla data di acquisto e con risorse proprie, da immettere in RTS a titolo di capitale proprio (non di debito), il "polo del benessere e dello spettacolo" sopra indicato (questo implicava, ovviamente, che, nei mesi successivi, il Comune predisponesse, approvasse - con deliberazione del proprio Consiglio Comunale - e stipulasse, con la Provincia di Rimini, la modifica (appendice) all'"accordo di programma", per l'attuazione del nuovo "polo del benessere e dello spettacolo", sopra indicato;
- 17.2) che RT impiegasse le risorse che avrebbe ricavato dalla vendita dell'intera partecipazione in RTS sopra indicata:
- 17.2.1) prioritariamente per estinguere immediatamente ed integralmente tutti i propri mutui bancari attualmente accesi (garantiti da ipoteca proprio sulla "ex Colonia Novarese", di importo residuo attuale pari a circa €2.900.000,00) e,
- 17.2.2) secondariamente (per la parte di esse eccedente rispetto a tali mutui residui), per attuare, entro tre anni da tale incasso, gli investimenti di riqualificazione del talassoterapico che la stessa RT avrebbe dettagliatamente individuato (eventualmente anche in collaborazione con il Comune e nelle more della predisposizione dell'accordo di programma sopra indicato), definito e quantificato prossimamente, in relazione all'incasso che essa stessa avrebbe stimato di poter conseguire con la vendita del precedente punto "17.1" (questo implicava, ovviamente, la preliminare definizione, da parte dell'organo amministrativo di RT, del valore attuale di mercato della "ex colonia Novarese" e, conseguentemente, del prezzo di vendita dell'intero capitale sociale - quote - di RTS da porre a "base d'asta" della gara sopra indicata, prezzo che sarebbe potuto coincidere o meno con quello ipotizzato da Renco nella propria "proposta del 30/09/2020");
- 18) con gli atti sopra indicati, è stato quindi individuato il nuovo "progetto di privatizzazione integrale e riqualificazione territoriale" dell'area degradata di Miramare" previsto dal "p.d.r.p. 2019", sopra richiamato, che è stato esplicitato anche nel successivo "p.d.r.p. 2020", approvato dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n.63 del 15/12/2020, nel quale è stata espressamente contemplata la privatizzazione integrale di RT, da tempo prevista ed auspicata, attraverso due distinte e sequenziali tappe:
- 18.1) la vendita dell'intera RTS da parte di RT (con conseguente estinzione dei propri mutui da parte della stessa ed avvio del "piano di riqualificazione aziendale", per la parte termale di propria pertinenza), all'epoca prevedibile entro ottobre 2021 (termine attualmente posticipato a novembre 2021);
- 18.2) la successiva privatizzazione integrale, con procedura ad evidenza pubblica, della RT "residua", da parte del Comune, all'epoca prevedibile tra la fine del 2021 e l'inizio del 2022 (termine attualmente posticipato al primo semestre 2022);
- 19) in attuazione del preciso mandato conferito dall'assemblea ordinaria dei soci del 27/11/2020:
- 19.1) in data 02/03/2021 l'organo amministrativo di RTS ha acquisito una nuova perizia di stima del valore di mercato attuale della "ex colonia Novarese" ("perizia Jaroszuk" del 02/03/2021, a corredo del presente atto al n.13), quantificato in €4.613.000,00, mentre in passato - circa tre anni e mezzo prima - tale valore era stato stimato (e contabilizzato da RTS) in €8.000.000,00 dalla perizia (a corredo del presente atto al n.14) del geom.

Alessandro Montagna del 16/06/2017 (su incarico di RT) e in €.10.400.000,00 dalla perizia dell'ing. Roberto Maria Brioli e dell'arch. Stefano Guidi del 30/10/2017 (su incarico del Comune), confermata da apposita relazione di congruità dell'Agenzia delle Entrate del 14/12/2017 (a corredo del presente atto, rispettivamente, ai **nn.15 e 16**), con conseguente "accantonamento a fondo svalutazione" dell'immobile, nel "progetto di bilancio 2020" di RTS sopra richiamato, per €.3.387.000,00 e perdita di esercizio 2020 di RTS per complessivi €.3.440.270,00;

19.2) sulla base del valore di perizia sopra indicato e delle conseguenti implicazioni "contabili" ("accantonamenti a fondo svalutazione"), a ritroso, sul valore della RTS e su quello del credito vantato da RT verso la controllata RTS, l'organo amministrativo di RT ha:

19.2.1) predisposto un nuovo "*piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo 2021-2031*" (nel prosieguo anche "*piano di riqualificazione*", allegato al presente atto, quale parte integrante e sostanziale dello stesso, alla **lettera "A"**), che ha approvato in data 17/05/2021 e inviato ai soci in data 19/05/2021, in vista della relativa approvazione assembleare, attualmente prevista per la fine di giugno 2021 (come da relativa convocazione, a corredo del presente atto al **n.17**);

19.2.2) predisposto il "progetto di bilancio di esercizio 2020" sopra già richiamato (che ha approvato in data 26/05/2021 e inviato ai soci in data 28/05/2021, in vista della relativa approvazione assembleare, attualmente prevista anch'essa per la fine di giugno 2021, come da relativa convocazione, sopra richiamata), nel quale ha effettuato un "accantonamento a fondo svalutazione" del credito vantato verso RTS per €.4.249.616,00, che - sommato alla perdita generata dalla forte contrazione dell'attività aziendale ordinaria, causata dalla pandemia da Sars-Cov-2, di €.493.060,00 - ha generato una perdita di esercizio 2020 di RT di complessivi €.4.742.676,00, che, pur non sussistendo un obbligo di legge in tal senso, ha proposto ai soci di coprire integralmente (unitamente alle perdite pregresse, di ulteriori €.706.793,00, per complessivi €.5.449.469,00), immediatamente, già nell'assemblea di approvazione del bilancio stesso, con le riserve disponibili (per €.463.266,00) a tal fine e, per la parte eccedente (€.4.986.203,00), con riduzione del capitale sociale, che passerà quindi dall'attuale importo di €.8.353.011,00 al nuovo importo di €.3.366.808,00 (il minore valore del patrimonio netto contabile di RT al 31/12/2020, emergente dal relativo bilancio 2020, comporterà, quindi, per i soci Comune di Rimini ed RH, nei rispettivi bilanci "consuntivi" dell'anno 2021, una corrispondente svalutazione della partecipazione da essi detenuta in RT, stimabile - senza considerare gli accantonamenti eventualmente già effettuati nei rispettivi bilanci a fronte delle perdite già evidenziate dai bilanci 2019 e precedenti di RT - rispettivamente, in €.3.683.636,74 e in €.240.508,59 - come indicato nel prospetto a corredo del presente atto al **n.18** - indipendente dall'approvazione e dalla conseguente attuazione del "*piano di riqualificazione*");

20) il nuovo "*piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo 2021-2031*" di RT prevede che - sulla base di una specifica <<*appendice all'accordo di programma denominato "Il Polo del Benessere in località Miramare nel Comune di Rimini"*>> di modifica/aggiornamento (in senso evolutivo) dell'attuale "*accordo di programma per il polo del benessere e della salute*" del 06/05/2008, allegata al presente atto alla **lettera "B"** (con il relativo sub-allegato "*relazione tecnica integrativa*" dell'U.O. Pianificazione Generale prot.

n.156415 del 21/05/2021) e da stipulare preventivamente tra Comune di Rimini e Provincia di Rimini - nell'arco di un triennio, RTS trasformi la "ex Colonia Novarese" (comprensiva di fabbricato e di relativo ampio terreno di pertinenza) nel nuovo "polo del benessere e dello spettacolo", ovvero una zona destinata al benessere e allo spettacolo, da integrare sinergicamente con l'attività termale svolta da RT nell'antistante fabbricato "talassoterapico" (di proprietà demaniale, ma in concessione ad RT fino al 12/09/2031), da riqualificare anch'esso, ad opera della stessa RT, con le risorse che essa ritrarrà dalla vendita della partecipazione attualmente detenuta in RTS, come di seguito indicato;

21) più precisamente il "polo del benessere e dello spettacolo" dovrebbe essere attuato realizzando, entro tre anni dalla data di cessione della partecipazione in RTS, di seguito indicata, i seguenti due macro-interventi:

21.1) primo macro-intervento, a cure e spese di RT (c.d. "intervento RT"), con risorse da ricavare dalla vendita di RTS: riqualificazione dell'attività termale e talassoterapica gestita da RT, attraverso una riqualificazione dell'immobile (il talassoterapico) in cui essa viene svolta, con gli investimenti dettagliatamente indicati e quantificati nel "piano investimenti 2021-2031" (paragrafo 6) inserito nel "piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo 2021-2031" di RT sopra indicato, per una somma complessiva (a carico di RT) stimata alternativamente:

21.1.1) in €.1.040.000,00, nel caso in cui andasse a buon fine il primo tentativo di vendita di RTS ed RT, partendo da un prezzo di vendita a base d'asta di €.4.600.000,00, incassasse la somma di €.4.613.000,00 (ipotesi n.1 - paragrafo 6.1);

21.1.2) in €.550.000,00, nel caso in cui andasse deserta la prima gara (asta pubblica) e fosse necessario un secondo tentativo (programmato con un secondo bando di gara identico al primo, tranne che per la durata - 30 giorni invece dei 60 giorni del primo bando - e per il prezzo a base d'asta - ribassato del 13% circa - da pubblicare immediatamente dopo l'infruttuosa scadenza del termine del primo bando) ed RT, partendo da un prezzo di vendita a base d'asta di €.4.000.000,00, incassasse la somma ipotizzata di €.4.060.000,00 (ipotesi n.2 - paragrafo 6.2);

21.2) secondo macro-intervento, a cure e spese di RTS (c.d. "intervento RTS"), con risorse da immettere, in essa, dal relativo acquirente, consistente in:

21.2.1) realizzazione, nel fabbricato già esistente della "ex colonia Novarese" - come già previsto nel precedente "accordo di programma per il polo del benessere e della salute", di un hotel 4 stelle o 4 stelle superiore, con circa 120 camere e con parte del piano terra destinata alle funzioni pertinenziali tipiche di un hotel di tale livello, quali ad esempio:

- wellness center (centro benessere);
- s.p.a. (salus per aquam);
- ristorazione e degustazione vini e prodotti del territorio;

(investimento stimato da "Renco Valore s.r.l.", nella propria manifestazione di interesse del 30/09/2020 e nelle relative due successive integrazioni, sopra richiamate, in circa €.22.000.000);

21.2.2) realizzazione, nel terreno di pertinenza della "ex colonia Novarese" - al posto del "primario centro di salute e benessere" previsto dall'attuale "accordo di programma per il polo del benessere e della salute", di superficie utile complessiva massima di 5.000 mq. e con altezza massima, di 8 mt al di sopra dell'attuale piano di campagna - di un nuovo fabbricato, da destinare ad "auditorium-teatro" (nel prosieguo del presente atto, per semplicità, anche solo "teatro"), di superficie utile complessiva massima di 5.000 mq. e con altezza

massima di 8 metri al di sopra dell'attuale piano di campagna (per rispettare i vincoli urbanistici attuali, che impongono un'altezza massima di 8 mt al di sopra dell'attuale piano di campagna), destinato stabilmente ad ospitare eventi e spettacoli culturali e ricreativi (teatrali, musicali, circensi, ecc.);

(investimento stimato da "Renco Valore s.r.l.", nella propria manifestazione di interesse del 30/09/2020 e nelle relative due successive integrazioni, sopra richiamate, in circa €.15.000.000),

per una somma complessiva (a carico di RTS) stimata (da Renco, nella sopra richiamata manifestazione di interesse e nelle relative due successive integrazioni, sopra richiamate, in circa €.37.000.000,00 (circa €.22.000.000,00 + circa €.15.000.000,00);

come complessivamente di seguito riepilogato:

		Ipotesi 1	Ipotesi 2
talassoterapico	Intervento RT	1.040.000	550.000
Hotel / ex colonia Novarese	Intervento RTS	22.000.000	22.000.000
teatro / 5.000 mq		15.000.000	15.000.000
sub-totale		37.000.000	37.000.000
TOTALE COMPLESSIVO		38.040.000	37.550.000

- 22) il nuovo "*piano di riqualificazione*" prevede che la realizzazione di ciascuno dei due "macro-interventi" sopra indicati dovrà avvenire nel pieno ed integrale rispetto:
- 22.1) prioritariamente, di tutte le prescrizioni, di qualunque tipo (a titolo esemplificativo, non esaustivo, urbanistico, edilizio, ambientale, paesaggistico, sismico, architettonico, ecc.), che dovessero essere fornite dagli enti competenti;
- 22.2) secondariamente, del rispettivo progetto/piano (quello degli "investimenti 2021-2031" riportato nel medesimo "*piano di riqualificazione*", per l'"*intervento RT*"; quello presentato in gara dall'acquirente della partecipazione in RTS, per l'"*intervento RTS*");
- 23) dal punto di vista urbanistico, quindi, l'attuazione del nuovo "*polo*" sarà fondata sulla realizzazione dei due macro-interventi sopra indicati, in maniera unitaria, come indicato al precedente punto 15.2.2;
- 24) inoltre, l'effettiva tempestiva, completa e corretta realizzazione dell'"*intervento RTS*" sopra indicato costituirà l'imprescindibile presupposto per la crescita dei risultati economici di RT, puntualmente stimata nel "*piano di riqualificazione*" (in €.1.581.016 nell'ipotesi n.1 ed €.1.449.269 nell'ipotesi n.2, di seguito indicate);
- 25) dal punto di vista "giuridico", il legame tra i due interventi sopra indicati sarà definito da un apposito "*contratto per la realizzazione del polo del benessere e dello spettacolo*" che sarà stipulato - dopo l'intervenuta efficacia dell'"*accordo di programma per il polo del benessere e dello spettacolo*" (rectius: dell'"*appendice all'accordo di programma*" del 06/05/2008) e prima della indizione della procedura ad evidenza pubblica per la vendita di RTS di seguito indicata - tra RT ed RTS, nel quale:
- 25.1) RT rinuncerà al rimborso di tutti i finanziamenti da essa concessi fino ad RTS, convertendoli in "finanziamenti in conto futuro aumento di capitale sociale" della stessa RTS;
- 25.2) RT si impegnerà a destinare prioritariamente il prezzo incassato dalla vendita dell'intera partecipazione detenuta in RTS, di seguito indicata, all'anticipata integrale estinzione dei propri debiti con gli istituti bancari e quindi a cancellare le ipoteche sui beni di proprietà di RTS;

- 25.3) RT si impegnerà alla realizzazione, entro tre anni dalla data di cessione della propria partecipazione detenuta in RTS all'aggiudicatario, della parte del "*polo del benessere e dello spettacolo*" di sua competenza ("*intervento RT*") - indicata e quantificata nel "*piano*", nell'ipotesi (n.1, oppure n.2) che si verificherà all'esito della procedura ad evidenza pubblica di seguito indicata - con le risorse che ritrarrà dalla medesima procedura e rispettando tutte le prescrizioni, di qualunque tipo (a titolo esemplificativo, non esaustivo, urbanistico, edilizio, ambientale, paesaggistico, sismico, architettonico, ecc.), che dovessero essere fornite dagli enti competenti;
- 25.4) RT garantirà, inoltre, tale suo obbligo di realizzare gli interventi di propria competenza ("*intervento RT*") impegnandosi - contestualmente al trasferimento della proprietà delle quote di RTS al relativo acquirente - a costituire un apposito "deposito vincolato", di importo pari ad €.500.000,00, vincolato all'esclusivo scopo di finanziare gli interventi di riqualificazione del "Talassoterapico"; il deposito verrà istituito presso un primario istituto bancario e potrà essere utilizzato, in tutto o in parte, esclusivamente per sostenere i costi per le opere di riqualificazione del "Talassoterapico", a garanzia dell'esecuzione dell'intervento di riqualificazione a carico di RT; pertanto, tale deposito vincolato sarà acceso in modo tale che lo svincolo parziale o totale sia possibile solo con l'assenso di entrambe le società;
- 25.5) RTS, si impegnerà a:
- 25.5.1) non disporre, per lo stesso triennio sopra indicato, in alcun modo, della "ex colonia Novarese", con atti che ne comportassero il trasferimento (quali, a titolo esemplificativo, non esaustivo, la vendita, la donazione, la permuta, il conferimento, ecc.) o la dazione in garanzia;
- 25.5.2) realizzare, entro il medesimo termine triennale sopra indicato, la parte del "*polo del benessere e dello spettacolo*" di propria competenza ("*intervento RTS*"), a prescindere del relativo onere complessivo effettivo, nel pieno ed integrale rispetto:
- 25.5.2.a) prioritariamente di tutte le prescrizioni, di qualunque tipo (a titolo esemplificativo, non esaustivo, urbanistico, edilizio, ambientale, paesaggistico, sismico, architettonico, ecc.), che dovessero essere fornite dagli enti competenti,
- 25.5.2.b) secondariamente, della proposta presentata in gara dallo stesso acquirente, con le risorse (finanziarie - esclusivamente a titolo di capitale proprio, sotto forma di aumenti di capitale sociale sottoscritti e pagati integralmente ed esclusivamente dallo stesso acquirente, non con accensione di debiti - materiali, umane, ecc.) che a tal fine risultassero necessarie - a prescindere dalla relativa entità e da quella indicata nel progetto presentato in gara dal medesimo acquirente - e che questo immetterà, tempestivamente, in RTS;
- 25.5.3) non "dedicarsi", per il medesimo triennio sopra indicato, ad altri eventuali investimenti diversi dalla realizzazione, nella "ex colonia Novarese", del "*polo del benessere e dello spettacolo*";
- 25.6) RTS garantirà il tempestivo, completo e corretto adempimento degli impegni assunti obbligandosi, in caso contrario, a pagare ad RT un apposito "indennizzo", di importo pari a quello del danno potenzialmente "patibile" da RT per la mancata realizzazione della parte del "*polo del benessere e dello spettacolo*" di competenza di RTS ("*intervento RTS*"), a sua volta pari al mancato conseguimento del valore attuale (al 2025) dei "margini economici incrementali netti" attesi dall'attuazione dell'intervento in

questione, dal 2025 al 2031, stimati ai paragrafi 7.1 (€1.581.016 nell'ipotesi n.1, di seguito indicata) e 7.2 (€1.449.269 nell'ipotesi n.2, di seguito indicata) del "*piano di riqualificazione*"; tale pagamento dovrà poi essere garantito da apposito contratto autonomo di garanzia (impegno fideiussorio, escutibile a prima richiesta, senza possibilità di eccezione di sorta e con la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale), che dovrà essere fornita, ad RT, dall'acquirente, nell'interesse proprio e di RTS, e a beneficio di RT, contestualmente al trasferimento della partecipazione, come indicato al paragrafo 4.1.6, lettera "b", del "*piano di riqualificazione*".

Non sarebbe, infatti, giuridicamente corretto, imporre ad RTS (e tantomeno al relativo acquirente di seguito indicato) un "indennizzo" che fosse commisurato agli investimenti previsti, anziché al danno ricevuto da RT. Ciò in quanto non sarebbe rispettato il principio di equità e la penale risulterebbe riducibile, comportando la non coercibilità dell'obbligo, con problematiche di nullità della stessa garanzia rilasciata dall'aggiudicatario;

- 26) l'efficacia del "contratto" in questione sarà sospensivamente condizionata alle seguenti condizioni:
 - 26.1) la vendita dell'intera partecipazione societaria attualmente detenuta in RTS, da RT all'acquirente individuato con la procedura ad evidenza pubblica di seguito indicata, con contestuale pagamento dell'intero prezzo;
 - 26.2) la consegna a RT, da parte dell'acquirente, contestualmente al trasferimento della partecipazione societaria sopra indicato, della fideiussione indicata al precedente punto 25.6;
- 27) in pratica, chi si aggiudicherà la procedura ad evidenza pubblica per l'acquisto della partecipazione societaria in RTS di seguito indicata ("l'acquirente") diventerà (acquistandone l'intero capitale sociale da RT) socio unico di RTS, società che, dalla data di acquisto, sarà vincolata, nei confronti di RT, dal contratto in questione;
- 28) nel "*piano di riqualificazione*", dal punto di vista sostanziale, il "*polo del benessere e dello spettacolo*" viene rappresentato come un'evoluzione - una sorta di "riedizione", aggiornata al tempo trascorso - del precedente "*polo del benessere e della salute*", di cui condivide gli scopi di fondo: riqualificazione complessiva della zona in cui sorge la sede legale ed operativa di RT, attraverso la realizzazione di un "polo" integrato, in cui l'attività termale e talassoterapica svolta da RT nel talassoterapico (da una parte) e quella ricettiva-"spettacolistica" da svolgere nella "ex colonia Novarese" e nel nuovo "teatro" (dall'altra) siano sinergicamente integrate e fungano una da stimolo dell'altra, oltre che, congiuntamente, da strumento di stagionalizzazione del turismo e da "motore" per lo sviluppo dell'economia dell'intera area territoriale di Miramare ed anche da "strumento" di creazione di posti di lavoro; più precisamente, nel "piano" si stima che, una volta realizzati i due interventi sopra indicati:
 - 28.1) nelle tre strutture in questione (talassoterapico, albergo e teatro) possano trovare occupazione, con diverse competenze e professionalità - connesse alle tante diverse funzioni che il "Polo del benessere e dello spettacolo" si propone di offrire ai propri clienti - almeno 150-200 persone, contro le attuali 50-100;
 - 28.2) al fatturato generato dalla attività di RT (che in condizioni ordinarie si attesta intorno a circa 4 milioni di euro annui) si aggiungerà quello prodotto dall'albergo e dal teatro che si stima di circa 15.000.000 di euro annui: un incremento importante e ambizioso, ma supportato dall'ampliamento e dalla diversificazione delle proposte termali, di spettacolo, di ospitalità e più in generale di benessere;
 - 28.3) il piano di investimenti diretti previsto a carico di RTS e di RT funzionerà, presumibilmente, da volano per nuovi investimenti di altri operatori dei territori limitrofi,

che potranno così anch'essi contribuire al processo di riqualificazione complessiva dell'intera area;

29) nel "*piano*" si ipotizzano quindi i seguenti benefici, economici e non, diretti ed indiretti:

29.1) benefici economici diretti:

- privatizzazione di quote azionarie di proprietà indiretta pubblica;
- oneri di urbanizzazione e contributi di costruzione a favore del Comune di Rimini;
- aumento del patrimonio investito dalle due società;

29.2) benefici economici indiretti: possono essere quantificati applicando un moltiplicatore di 7-8 punti al fatturato a regime di 15 milioni di euro. Si può pertanto ragionevolmente ritenere che il volume di affari indotto si aggirerà sui 105-120 milioni di euro;

29.3) benefici indiretti non economici, non certo meno importanti, quali:

- la bonifica e riqualificazione di un'area di circa 40.000 mq., abbandonata ormai da 40 anni;
- l'attrazione di nuovi capitali ed investimenti, che potrebbero trasformare l'intero quartiere, dando vita e dignità ad un territorio che fino ad oggi è rimasto ai margini dei due importanti comuni turistici di Rimini e Riccione, nell'ottica di promuovere un turismo maturo, responsabile e sostenibile;

VALUTATO che:

30) in linea con quanto deliberato dall'assemblea ordinaria dei soci di RT del 27/11/2020 ed indicato in premessa, nel "*piano di riqualificazione*" proposto dall'organo amministrativo di RT si prevede che - previo completo perfezionamento dell'iter amministrativo relativo all'"*accordo di programma*" per il nuovo "*polo del benessere e dello spettacolo*" (integrativo-modificativo del precedente "*accordo di programma per il polo del benessere e della salute*" del 06/05/2008, tuttora vigente) sopra indicato - RT bandisca - immediatamente dopo l'approvazione assembleare (attualmente prevedibile entro la fine di giugno 2021) del medesimo "*piano*", che la contempla espressamente - una procedura ad evidenza pubblica (gara), per individuare, sul mercato, il migliore acquirente (con pagamento del prezzo integralmente in denaro, in un'unica soluzione, contestualmente al passaggio di proprietà) dell'intera partecipazione al capitale sociale (quote) da essa attualmente detenuta in RTS, preventivamente "esdebitata" (nel senso sopra spiegato);

31) poiché quella detenuta da RT in RTS costituisce, per il socio di maggioranza assoluta (di controllo monocratico) di RT, Comune di Rimini, una "*partecipazione indiretta*" ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera "g" del D.Lgs.175/2016, in base alle vigenti disposizioni dell'articolo 10, comma 2, di tale norma, la relativa vendita deve avvenire, da parte di RT, nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza e non discriminazione e quindi con procedura ad evidenza pubblica (gara), preventivamente approvata dal Comune di Rimini con il presente atto consigliare (ex articolo 10, comma 1 ed anche ai sensi dell'articolo 4.1, lettera "a.3" del vigente "*Regolamento per la gestione delle partecipazioni negli enti partecipati dal Comune di Rimini*"), mediante approvazione del suddetto "*piano*", che la prefigura espressamente, nei suoi aspetti principali (tutti analiticamente indicati al paragrafo 4.1 del "*piano*" e di seguito riepilogati:

31.1) pubblicazione degli atti della procedura (sul sito internet di RT) e termini per la presentazione delle offerte (60 giorni per il primo bando e 30 giorni per il secondo);

31.2) prezzo a base d'asta della procedura, rispetto al quale i partecipanti dovranno formulare offerte al rialzo:

31.2.1) €4.600.000,00 (ipotesi n.1), con ipotesi che la vendita avvenga al prezzo di €4.613.000,00, nel primo bando;

- 31.2.2) €4.000.000,00 (ipotesi 2), con ipotesi che la vendita avvenga al prezzo di €4.060.000,00, nel secondo bando, da pubblicare immediatamente dopo l'eventuale scadenza infruttuosa del termine del primo bando;
- 31.3) requisiti di ammissione alla procedura: potranno parteciparvi imprese (anche consortili, ma non i raggruppamenti temporanei di impresa) in possesso dei seguenti requisiti:
- 31.3.1) sede legale in uno dei paesi dell'unione europea;
- 31.3.2) requisiti generali di cui all'articolo 80 del D.Lgs. n. 50/2016 (applicato solo per opportunità, non per obbligo);
- 31.3.3) requisiti di capacità economica e finanziaria, consistenti alternativamente in:
- 31.3.3.a) un fatturato medio annuo, nel triennio precedente all'indizione della gara, di €18.500.000,00 (50% del valore complessivo dell'investimento stimato);
- 31.3.3.b) garanzie finanziarie, da due primari istituti di credito, che l'impresa, negli ultimi tre anni precedenti all'indizione della gara, ha fatto fronte ai propri impegni e che ha la possibilità di accedere ad un credito di €18.500.000,00 (50% del valore complessivo dell'investimento stimato);
- 31.4) criteri di valutazione delle offerte: una sorta di "*criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa*" che apprezzi, da parte dell'apposita "commissione giudicatrice" che sarà nominata dall'organo amministrativo di RT, sia la proposta di realizzazione del "*piano del benessere e dello spettacolo*" ("*offerta tecnica*") formulata da ciascuno dei concorrenti, sia il prezzo ("*offerta economica*") da ciascuno di essi offerto per l'acquisto della partecipazione totalitaria in RTS ed attribuendo:
- 31.4.1) 40 punti massimi alla <<proposta di realizzazione del "*polo del benessere e dello spettacolo*">> ("*offerta tecnica*"), da attribuire in funzione della maggiore o minore "integrazione funzionale" della "ex colonia Novarese" (una volta riqualificata, con la realizzazione del "*polo del benessere e dello spettacolo*" sopra spiegato) con l'antistante talassoterapico (che rimarrà di proprietà demaniale, ma in concessione ad RT, e sarà da questa riqualificato come di seguito indicato), presumibilmente derivante dalla proposta presentata, sulla base di sotto-criteri di valutazione che saranno opportunamente definiti ed indicati nel bando di gara, dall'organo amministrativo di RT;
- 31.4.2) 60 punti massimi al "prezzo offerto per l'acquisto dell'intera partecipazione di RT in RTS" ("*offerta economica*"), che dovrà essere maggiore rispetto a quello (di €4.600.000,00 nella prima ipotesi, di €4.000.000,00 nella seconda) che sarà posto a base d'asta, attribuendo il punteggio massimo di 60 punti all'offerta economica maggiore e alle altre un punteggio proporzionale al rapporto tra il prezzo da esse indicato e quello massimo offerto;
- 31.5) obblighi a carico dell'acquirente, conseguenti all'aggiudicazione della gara:
- 31.5.1) acquistare da RT, entro il termine massimo di sessanta giorni dall'aggiudicazione stessa, la piena ed esclusiva proprietà della partecipazione societaria in RTS al prezzo di acquisto da esso stesso offerto in gara, che dovrà pagare, ad RT, integralmente in denaro, in un'unica soluzione (e che RT dovrà contestualmente parzialmente versare in un apposito "deposito vincolato" per €500.000,00);
- 31.5.2) rilasciare ad RT, contestualmente alla stipula del "contratto di cessione della partecipazione societaria", la fideiussione sopra indicata al precedente punto 25.6;
- 31.5.3) non disporre in alcun modo né della RTS (ad esempio con atti di liquidazione, fusione, scissione, aumenti di capitale sociale sottoscritti da soggetti diversi

dall'acquirente stesso, accensione di debiti di qualunque tipo), né della partecipazione in RTS (con atti che ne comportassero il trasferimento - quali, a titolo esemplificativo, non esaustivo, la vendita, la donazione, la permuta, il conferimento, ecc. - o la dazione in garanzia) per tre anni decorrenti dalla data di acquisto della partecipazione;

- 31.5.4) in caso di inadempimento della società terza RTS, in forza dell'obbligo solidale assunto - ai sensi dell'art. 1381 c.c. - indennizzare RT del pregiudizio subito dalla mancata realizzazione degli interventi, in base a quanto già indicato al precedente punto 25.6;
- 32) una volta approvato ed avviato (con la vendita di RTS) il *"piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo"* in questione RT:
- 32.1) non sarebbe più proprietaria di RTS (che sarebbe autonomamente avviata verso la realizzazione della parte del *"polo del benessere e dello spettacolo"* di propria competenza), né, conseguentemente, della *"ex colonia Novarese"*;
- 32.2) avrebbe una situazione finanziaria completamente favorevole e sostenibile (senza più alcun debito bancario - come confermato anche dalla positiva *"integrazione alla relazione di attestazione ex art.67, comma 3, lettera d L.F. ai sensi dell'art.9.2 dell'accordo finanziario"* del 05/06/2021, a corredo del presente atto al **n.19**) e potrebbe così scongiurare anche il rischio di *"crisi aziendale potenziale prospettica"* segnalato nel *"progetto di bilancio di esercizio 2020"*, sopra richiamato, generato dagli eventi eccezionali verificatisi con riferimento a tale anno (forte contrazione dell'attività aziendale causata dalla pandemia da Sars-Cov-2 - responsabile di una perdita di circa €.493.000,00 - ed ingente svalutazione della partecipazione societaria detenuta in RTS, a sua volta causata dall'analoga svalutazione del valore di mercato attuale del relativo unico bene, la *"ex colonia Novarese"* - responsabile di una perdita di ulteriori €.4.250.000,00 circa);
- 32.3) disporrebbe di una struttura termale (talassoterapico) in via di riqualificazione (sulla base di un *"piano di investimenti"* già definito e finanziato);
- 32.4) potrebbe essere completamente privatizzata dal Comune; infatti, una volta perfezionata la vendita di RTS e chiaritosi definitivamente l'assetto, anche prospettico, di RT (con il relativo *"piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo"* - ormai circoscritto alla parte termale, del Talassoterapico, visto che la RTS sarà già stata venduta, con relativa destinazione sopra indicata - approvato e finanziato), il Comune, anche prima del decorso del triennio sopra indicato, potrà e dovrà (in ottemperanza alle disposizioni del D.Lgs.175/2016 che, come sopra già detto, non gli consentono di rimanere socio di una società *"talassoterapica e termale"*) tentare di vendere l'intera partecipazione direttamente (77,67%) ed indirettamente (5%) in essa detenuta (82,67%), ad un soggetto da individuare con procedura ad evidenza pubblica, attualmente ipotizzabile per il primo semestre 2022, da articolare su criteri (di ammissione dei concorrenti e di valutazione delle relative offerte) da definire ed approvare preventivamente con apposita ulteriore deliberazione del Consiglio Comunale, ma che - essendo già stata avviata la riqualificazione del talassoterapico e residuando un breve orizzonte temporale prima della scadenza della concessione demaniale (12/09/2031) ad essa relativa - potrebbero anche premiare prevalentemente, se non addirittura esclusivamente, il prezzo di acquisto della partecipazione (da pagare in parte al Comune, in parte ad RH) offerto dai partecipanti;
- 33) in estrema sintesi, quindi, il nuovo *"progetto di privatizzazione integrale e riqualificazione territoriale"* dell'area degradata di Miramare" previsto dal *"p.d.r.p. 2019"* sopra richiamato, e

definito, in termini ancora generali, nel successivo “*p.d.r.p. 2020*” approvato dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n.63 del 15/12/2020, è stato ora delineato puntualmente nel “*Piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo 2021-2031*” di RT e:

33.1) prevede la privatizzazione integrale di RT, da tempo prevista ed auspicata, attraverso due distinte e sequenziali tappe:

33.1.1) la vendita dell’intera RTS da parte di RT (con conseguente estinzione dei propri mutui da parte della stessa ed avvio del “*piano di riqualificazione aziendale*”, per la parte termale di propria pertinenza), attualmente prevista entro novembre 2021;

33.1.2) la successiva privatizzazione integrale, con procedura ad evidenza pubblica, della RT “residua”, da parte del Comune, attualmente ipotizzabile nel primo semestre del 2022;

33.2) per quanto sopra spiegato e sulla base di quanto indicato dall’organo amministrativo di RT nel paragrafo “*programmi di valutazione del rischio di crisi (art.6, c.2, D.Lgs.175/2016)*” contenuto nella “*nota integrativa*” (pagg.13 e 14) del “*progetto di bilancio di esercizio 2020*” di RT, sopra richiamato, pur non essendo i risultati negativi 2020 di RT connessi ad una effettiva situazione di “*crisi aziendale*” già esistente, rappresenta anche il “*provvedimento necessario ed adeguato*” per prevenire, prudenzialmente, l’effettivo verificarsi di una “*crisi aziendale*” potenziale prospettica di RT, nell’ambito di un’applicazione estensiva e - appunto - prudenziale delle disposizioni dell’articolo 14, comma 2, del D.Lgs.175/2016, che impongono all’organo amministrativo delle “*società a controllo pubblico*” - come RT - nel caso emergano “*uno o più indicatori di crisi aziendale*”, di adottare i “*provvedimenti necessari al fine di prevenire l’aggravamento della crisi, di correggerne gli effetti ed eliminarne le cause, attraverso un idoneo piano di risanamento*”;

RITENUTO che:

34) il “*polo del benessere e dello spettacolo*” contemplato dal “*piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo 2021-2031*” di RT allegato costituisca, attualmente - sulla base dell’apposita “*indagine di mercato*” svolta nell’estate 2020, sopra indicata - l’unica ipotesi esistente e praticabile per:

34.a) tentare di conseguire la profonda riqualificazione della zona degradata di Miramare in cui sono collocati il talassoterapico e la “*ex colonia Novarese*”, con la massima possibile integrazione funzionale e spaziale tra i due beni in questione, da tempo auspicata dal Comune e già precedentemente tentata, senza successo;

34.b) adempiere all’obbligo di legge (D.Lgs.175/2016) di dismissione delle partecipazioni societarie vietate attualmente detenute dal Comune (prima quella indiretta in RTS, poi quella diretta in RT);

34.c) prevenire, prudenzialmente, una “*crisi aziendale*” potenziale prospettica di RT;

35) la proposta di copertura immediata ed integrale delle perdite maturate fino al 31/12/2020 da RT con utilizzo delle relative riserve disponibili e, per la parte eccedente, con riduzione del relativo capitale sociale, formulata dall’organo amministrativo di RT nel “*progetto di bilancio di esercizio 2020*” della società e che, come sopra indicato (vedasi precedente punto 19.2.2), non è obbligatoria per legge e prescinde dall’approvazione ed attuazione del “*piano di riqualificazione*”, sia pienamente condivisibile, anche nell’ottica di previsto futuro tentativo di privatizzazione integrale di RT da parte del Comune e - comportando una modifica dello statuto sociale (quanto meno dell’articolo 5.1 in cui è indicato l’importo numerico del capitale) - debba pertanto essere espressamente preventivamente approvata, ai sensi dell’articolo 4.1, lettera “*a.1*”, del vigente “*Regolamento per la gestione delle partecipazioni negli enti partecipati dal*

Comune di Rimini”, con la presente deliberazione consigliare, mediante approvazione dello “statuto comparato” di RT allegato al presente atto, quale parte integrante e sostanziale dello stesso, alla **lettera “C”**;

36) tutti i contenuti del “*piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo*” allegato al presente atto, alla **lettera “A”** e le considerazioni e le valutazioni che li “sorreggono”, ivi indicate e sopra in parte richiamate, siano integralmente condivisibili e, conseguentemente, lo sia anche il “piano” stesso, e che questo debba essere quindi approvato dal Comune, prima al proprio interno (con il presente atto), poi nell’assemblea ordinaria dei soci di RT di prossima imminente celebrazione, per la conseguente immediata completa auspicabile attuazione;

37) occorra pertanto porre in atto tutto ciò che risultasse necessario e/o opportuno per consentire l’approvazione e l’attuazione del piano stesso e, in particolare:

37.1) approvare:

37.1.1) l’interpretazione autentica aggiornata dell’articolo 24.9 delle NTA del P.R.G. secondo le indicazioni dettate dalle norme urbanistiche vigenti, nel senso sopra indicato al precedente punto 15.2, secondo cui:

a) la destinazione “*Polo del benessere*” descritta all’articolo 24.9 suddetto si deve intendere estesa ai tipi d’uso descritti all’articolo 27, comma 9, lettera b.3.2 del R.U.E. vigente, quali: attività ricreative, sportive, di spettacolo e locali da ballo;

b) la finalità dell’articolo 24.9 del P.R.G. in merito alla progettazione unitaria, è garantita, in quanto permane lo scopo della disposizione urbanistica di assicurare la massima integrazione funzionale e spaziale dell’area da riqualificare, comprendendo nel progetto sia la colonia Novarese che il Talassoterapico, coerentemente al “*Piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo 2021/2031*” di RT;

c) gli interventi per la loro complessità possano attuarsi anche per stralci funzionali ed essere presentati anche da soggetti diversi a cui seguirà il rilascio di specifici titoli edilizi in coerenza con le norme edilizie vigenti;

37.1.2) la modifica/integrazione dell’“*accordo di programma*” del 06/05/2008 attualmente vigente, propedeutica alla realizzazione dell’intervento edilizio ed urbanistico denominato “*Polo del benessere e dello spettacolo*” proposto nel “*piano di riqualificazione*” presentato dall’organo amministrativo di RT, attraverso l’approvazione e la conseguente stipula dell’“*appendice all’accordo di programma denominato “il polo del benessere in località Miramare nel Comune di Rimini”*”>> del 06/05/2008 tra Provincia di Rimini e Comune di Rimini, allegata al presente atto, con il relativo sub-allegato (“*relazione tecnica integrativa*” dell’U.O. Pianificazione Generale prot. n.156415 del 21/05/2021), alla **lettera “B”**;

37.2) dare mandato al Sindaco di porre in essere tutto ciò che risultasse necessario e/o opportuno per:

37.2.1) stipulare prima possibile l’“*appendice all’accordo di programma denominato “il polo del benessere in località Miramare nel Comune di Rimini”*”>> del 06/05/2008 tra Provincia di Rimini e Comune di Rimini, sopra indicata, in rappresentanza dell’ente, con la più ampia facoltà di apportarvi tutte le modifiche formali, non sostanziali, che risultassero eventualmente necessarie e/o opportune a tal fine (a titolo esemplificativo, non esaustivo, convocando la conferenza preliminare prevista dall’articolo 34, comma 3, del D.Lgs. 267/2000 ed invitandovi il Presidente della Provincia di Rimini);

37.2.2) votare favorevolmente (di persona o per delega), in seno all'assemblea dei soci di RT di prossima imminente celebrazione, tutto quanto risultasse necessario e/o opportuno per approvare il "*piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo 2021-2031*" di RT sopra indicato (con tutte le operazioni connesse) e la modifica dello statuto di RT connessa alla riduzione del relativo capitale, come risultante dal relativo "statuto comparato" sopra indicato (allegato alla **lettera "C"**);

VISTI:

- a) gli articoli 34, comma 3, e 42 del D.Lgs.18.08.2000, n.267;
- b) gli articoli 10, commi 1 e 2 e 14, comma 2, del D.Lgs.175/2016;
- c) l'articolo 4.1, lettere "a.1" e "a.3", del vigente "*Regolamento per la gestione delle partecipazioni negli enti partecipati dal Comune di Rimini*";
- d) i vigenti documenti di pianificazione urbanistica di livello provinciale e comunale, P.T.C.P. (art.5.10, commi 2 e 3), P.R.G. (art.24.9) e R.U.E. (art.27, comma 9, lettera "b.3.2");
- e) l'articolo 29 ("società di capitali") dello statuto del Comune di Rimini;

VISTO il parere espresso - ciascuno per gli aspetti di rispettiva competenza (rispettivamente "*societari*" ed "*urbanistici*") - dal Responsabile della U.O. Organismi Partecipati e dal Responsabile della U.O. Pianificazione Generale, ai sensi dell'articolo 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, in ordine alla regolarità tecnica della proposta in oggetto e dato atto che la stessa è stata sottoposta al Responsabile del Servizio Economico Finanziario (Settore Ragioneria Generale) ai sensi dell'art. 4 del vigente Regolamento di contabilità, allegato al presente atto;

VISTO il parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario (Settore Ragioneria Generale) ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, in ordine alla regolarità contabile della proposta di cui trattasi, allegato al presente atto;

ACQUISITO il parere di legittimità del Segretario Comunale, ai sensi dell'art. 5, comma 3 del regolamento sui controlli interni adottato con deliberazione di C.C. n. 4 del 24.01.2013;

VISTO il parere favorevole espresso dalla 3° e 5° Commissione Consiliare Permanente riunite nella seduta congiunta del 11/06/2021;

DELIBERA

1) DI APPROVARE:

- 1.a) il "*piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo 2021-2031*" di RT allegato al presente atto, quale parte integrante e sostanziale dello stesso, alla **lettera "A"** e tutte le operazioni connesse, quali, in particolare, la vendita della "partecipazione societaria indiretta" detenuta dal Comune (per il tramite di RT) in RTS, sulla base delle condizioni ivi previste;
- 1.b) l'interpretazione autentica aggiornata dell'articolo 24.9 delle NTA del P.R.G. secondo le indicazioni dettate dalle norme urbanistiche vigenti, nel senso sopra indicato in parte narrativa, secondo cui:
 - 1.b.1) la destinazione "*Polo del benessere*" descritta all'articolo 24.9 suddetto si deve intendere estesa ai tipi d'uso descritti all'articolo 27, comma 9, lettera b.3.2 del R.U.E. vigente, quali: attività ricreative, sportive, di spettacolo e locali da ballo;

- 1.b.2) la finalità dell'articolo 24.9 del P.R.G. in merito alla progettazione unitaria è garantita, in quanto permane lo scopo della disposizione urbanistica di assicurare la massima integrazione funzionale e spaziale dell'area da riqualificare, comprendendo nel progetto sia la ex colonia Novarese che il Talassoterapico, coerentemente al "*Piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo 2021-2031*" di RT;
- 1.b.3) gli interventi per la loro complessità possono attuarsi anche per stralci funzionali ed essere presentati anche da soggetti diversi, a cui seguirà il rilascio di specifici titoli edilizi, in coerenza con le norme edilizie vigenti;
- 1.c) la modifica/integrazione dell'"*accordo di programma*" del 06/05/2008 attualmente vigente, propedeutica alla realizzazione dell'intervento edilizio ed urbanistico denominato "*Polo del benessere e dello spettacolo*" proposto nel "*Piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo 2021-2031*" di RT sopra approvato e quindi l'«*appendice all'accordo di programma denominato "il polo del benessere in località Miramare nel Comune di Rimini"*» del 06/05/2008 tra Provincia di Rimini e Comune di Rimini (con il relativo sub-allegato "*relazione tecnica integrativa*" dell'U.O. Pianificazione Generale prot. n.156415 del 21/05/2021), allegata al presente atto, quale parte integrante e sostanziale dello stesso, alla **lettera "B"**;
- 1.d) la modifica dello statuto di RT (articolo 5.1) connessa alla riduzione del relativo capitale necessaria per la copertura immediata ed integrale delle perdite da essa maturate fino al 31/12/2020, previo utilizzo delle relative riserve disponibili a tal fine, secondo la proposta formulata dall'organo amministrativo di RT nel "progetto di bilancio di esercizio 2020" della società - come risultante dal relativo "statuto comparato", allegato al presente atto, quale parte integrante e sostanziale dello stesso, alle **lettera "C"** - consistente nella riduzione del capitale sociale ivi indicato dall'attuale importo di €.8.353.011,00 al nuovo importo di €.3.366.808,00 e quindi per €.4.986.203,00;
- 2) **DI DARE MANDATO** al Sindaco di porre in essere tutto ciò che risultasse necessario e/o opportuno per:
- 2.a) stipulare prima possibile l'«*appendice all'accordo di programma denominato "il polo del benessere in località Miramare nel Comune di Rimini"*» del 06/05/2008 tra Provincia di Rimini e Comune di Rimini, approvata al precedente punto "1.c" 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 a tal fine (a titolo esemplificativo, non esaustivo, convocando la conferenza preliminare prevista dall'articolo 34, comma 3, del D.Lgs. 267/2000 ed invitandovi il Presidente della Provincia di Rimini);
- 2.b) votare favorevolmente (di persona o per delega), in seno all'assemblea dei soci di RT di prossima imminente celebrazione, tutto quanto risultasse necessario e/o opportuno per approvare:
- 2.b.1) il "*piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo 2021-2031*" di RT (con tutte le operazioni connesse) e
- 2.b.2) la modifica dello statuto di RT (articolo 5.1) connessa alla riduzione del relativo capitale, approvati, rispettivamente, ai precedenti punti "1.a" ed "1.d" del presente atto;

ATTESA l'urgenza di rispettare i ristretti tempi fissati per l'attuazione di quanto sopra approvato;

D E L I B E R A

- **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'Ass. Brasini (Assessorato al Bilancio, Patrimonio, Sport, Fundraising e Rapporti con le Società Partecipate) per l'illustrazione dell'argomento, il Cons. Renzi che richiede chiarimenti al dr. Maracci, il Responsabile U.O. Organismi Partecipati Maracci, i Conss.: Erbetta, Renzi, Spina, Mauro, Pecci, Camporesi, Renzi, Spina, il dr. Maracci e l'Ass. Brasini per la replica conclusiva.

Intervengono infine per dichiarazione di voto i Conss.: Erbetta, Pecci, Renzi e Mauro.

Presenti n. 26 (25 Consiglieri più il Sindaco):

Sindaco Gnassi, Conss.: Bellucci Giorgia, Bertozzi, Camporesi, Corazzi, De Leonardis, Di Natale, Donati, Erbetta, Falcioni, Frisoni Davide, Frisoni Lucilla, Magrini, Manfroni, Marcello, Mauro, Muratori, Pecci, Piccari, Renzi, Spina, Trombetta, Vinci, Zamagni, Zilli e Zoccarato.

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

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

Esperita la votazione per appello nominale, come da richiesta dei Conss.: Pecci, Erbetta, Frisoni Davide, Mauro e Zoccarato a norma dell'art. 65 quater del Regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale, il Consiglio Comunale approva il testo nella formulazione proposta con il seguente risultato:

Presenti Nr.	26	
Votanti Nr.	26	
Favorevoli Nr.	14	Sindaco Gnassi, Conss.: Bellucci Giorgia, Bertozzi, Corazzi, De Leonardis, Di Natale, Donati, Falcioni, Frisoni Lucilla, Magrini, Muratori, Piccari, Vinci e Zamagni
Contrari Nr.	6	Conss.: Camporesi, Erbetta, Manfroni, Mauro, Pecci e Zoccarato
Astenuti Nr.	6	Conss.: Frisoni Davide, Marcello, Renzi, Spina, Trombetta e Zilli

Il Presidente del Consiglio Donati propone di dichiarare la deliberazione immediatamente eseguibile;

Esperita la votazione per appello nominale, si ottiene il seguente risultato:

Presenti Nr.	26	
Votanti Nr.	26	
Favorevoli Nr.	14	Sindaco Gnassi, Cons.: Bellucci Giorgia, Bertozzi, Corazzi, De Leonardis, Di Natale, Donati, Falcioni, Frisoni Lucilla, Magrini, Muratori, Piccari, Vinci e Zamagni
Contrari Nr.	6	Cons.: Camporesi, Erbetta, Manfroni, Mauro, Pecci e Zoccarato
Astenuti Nr.	6	Cons.: Frisoni Davide, Marcello, Renzi, Spina, Trombetta e Zilli

Il Cons. Corazzi dichiara, per entrambe le votazioni, il proprio voto in chat per problemi di collegamento con la piattaforma Collaborate Space.

I voti favorevoli ottenuti dalla proposta non soddisfano quanto previsto dall'art. 134, comma 4 del TUEL, D.Lgs. 267/2000, pertanto il provvedimento non è immediatamente eseguibile.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Donati Sara

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Luca Uguccioni

Piano di riqualificazione
e di sviluppo aziendale
complessivo
2021 - 2031

approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 17/05/2021

INDICE

1. Premessa	3
2. Il “polo del benessere e dello spettacolo” e il contratto (tra RT ed RTS) per la relativa realizzazione .	5
3. La valutazione della società controllata “Riminiterme Sviluppo s.r.l. e la relativa “esdebitazione” ...	10
4. La cessione della società controllata “Riminiterme Sviluppo s.r.l.” con procedura ad evidenza pubblica	10
4.1 Condizioni della procedura ad evidenza pubblica.....	11
4.1.1 Premessa.....	11
4.1.2. Pubblicazione degli atti della procedura e termini per la presentazione delle offerte.....	12
4.1.4 Requisiti di ammissione alla procedura	13
4.1.5 Criteri di valutazione delle offerte	13
4.1.6 Obblighi a carico dell’acquirente conseguenti all’aggiudicazione della gara.....	14
5. Completa anticipata estinzione dell’indebitamento	14
6. Piano degli investimenti 2021-2031	15
6.1 Piano degli investimenti 2021-2031, ipotesi n.1.....	15
6.2 Piano degli investimenti 2021-2031, ipotesi n.2.....	19
6.3 Rendering degli investimenti previsti.....	22
7. Piano pluriennale (conto economico, stato patrimoniale e rendiconto finanziario) 2021-2031	26
7.1 Piano pluriennale 2021-2031, ipotesi n.1	26
7.2 Piano pluriennale 2021-2031, ipotesi n.2.....	33
8. Possibili scenari alternativi	40

1. Premessa

Il presente documento è stato redatto in attuazione di quanto deliberato dall'assemblea ordinaria dei soci di Riminiterme s.p.a. (nel prosieguo anche "RT", mentre la controllata "Riminiterme Sviluppo s.r.l." sarà indicata anche come "RTS") in data 27 novembre 2020, il cui testo a verbale si riporta di seguito, in estratto, per la parte qui rilevante:

<<...omissis...in data 31/07/2020 il Comune ha pubblicato sul proprio sito internet un apposito <<Avviso per la raccolta di "manifestazione d'interesse" all'acquisto:

- dell'82,67% del capitale sociale di "RIMINITERME S.p.a." oppure
- del 100% del capitale sociale di "RIMINITERME SVILUPPO S.r.l.">>

con l'obiettivo, espressamente dichiarato, di verificare proprio l'appetibilità attuale o potenziale-prospettica degli immobili (in particolare della "ex colonia Novarese") e dell'attività delle società "RT" ed "RTS" per i mercati immobiliare e termale locali, nazionali ed internazionali.

Scopo finale di tale verifica era poi quello di "orientare" la predisposizione di un prossimo futuro bando per la selezione, con procedura ad evidenza pubblica, alternativamente:

- a) del miglior acquirente - dai venditori Comune di Rimini e Rimini Holding s.p.a. (nel prosieguo, per praticità, "RH") - dell'intera partecipazione societaria (82,67%) da questi congiuntamente detenuta in RT (rispettivamente per il 77,67% dal Comune e per il 5% da RH), acquirente che si impegni a far realizzare, alla società (RT) che acquisirà, il "progetto di riqualificazione" (immobiliare e/o termale) che il Comune avrebbe definito all'esito della raccolta delle manifestazioni di interesse;
- b) del migliore acquirente - dal venditore RT - dell'intera partecipazione societaria da questo detenuta in RTS, acquirente che si impegni a far realizzare, alla società (RTS) che acquisirà:
 - b.1) l'integrale rimborso, a RT, del "debito di finanziamento" residuo (di circa € 8.000.000,00) esistente verso di essa, entro il termine massimo di 3 mesi dall'acquisto della partecipazione totalitaria in RTS;
 - b.2) il "progetto di riqualificazione immobiliare" che il Comune avrebbe definito all'esito della raccolta delle manifestazioni di interesse.

Entro il termine di scadenza dell'avviso (30/09/2020), ha risposto ad esso (con la "proposta del 30/09/2020" e le relative due successive integrazioni, del 15/10/2020 e del 21/10/2020, tutte già trasmesse dal Comune ad RT, un unico soggetto, la società "Renco Valore s.r.l." (importante società italiana di costruzioni immobiliari, con pluriennale esperienza nel proprio settore, con sede legale a Pesaro - nel prosieguo, per praticità, anche solo "Renco"), che si è formalmente dichiarata interessata al futuro acquisto, da RT, al prezzo di € 4.000.000,00, dell'intera partecipazione societaria da questa detenuta in RTS, previa "esdebitazione"¹ di questa nei confronti della controllante RT, per poi realizzare (rectius: far realizzare ad RTS), con risorse da immettere in RTS a titolo di capitale proprio (non di debito), in estrema sintesi:

¹ La proposta prevede l'acquisto del 100% del capitale sociale (quote) di RTS (Riminiterme Sviluppo s.r.l.) dopo che questa sia stata liberata dal debito verso la propria controllante RT (Riminiterme s.p.a.).

a) nel fabbricato già esistente della "ex colonia Novarese", un hotel 4 stelle o 4 stelle superiore, con circa 120 camere e con parte del piano terra destinata, oltre alle tradizionali funzioni tipiche di un hotel di tale livello, anche alle seguenti funzioni/attività:

- wellness center (centro benessere);
- s.p.a. (salus per aquam);
- ristorazione e degustazione vini e prodotti del territorio;

(investimento stimato in €.21.892.000);

b) nel terreno di pertinenza della "ex colonia Novarese", un nuovo fabbricato (una sorta di "auditorium-teatro", di circa 15 metri di altezza, con investimento stimato in circa ulteriori €.15.000.000,00) destinato stabilmente ad ospitare eventi e spettacoli teatrali, musicali, circensi (che sarebbero poi ivi organizzati e gestiti da un primario organizzatore di eventi a livello mondiale - "Franco Dragone"² - già individuato dal proponente e con questo già impegnatosi in tal senso).

In sostanza la "proposta Renco del 30/09/2020" sopra indicata mira a realizzare, presso la "ex colonia Novarese" e nel relativo terreno retrostante di pertinenza, a cura e spese integralmente del proponente-acquirente (Renco), un "polo del benessere e dello spettacolo" o, per usare un'espressione informalmente impiegata dal proponente stesso, un "polo del benessere spirituale" (quasi come evoluzione del "polo del benessere e della salute" originariamente ivi previsto).

Il progetto formulato, pur essendo circoscritto alla sola parte immobiliare ("ex colonia Novarese") e non comprendendo anche la parte termale (l'edificio del talassoterapico) - come invece prioritariamente auspicato dal Comune - rappresenta comunque un'occasione (peraltro l'unica attualmente esistente) di riqualificazione quanto meno della parte più degradata dell'area in questione.

...omissis...

l'assemblea, con il voto favorevole dei soci Comune di Rimini e Rimini Holding s.p.a. e l'astensione del socio Fallimento Hidra s.r.l.

delibera

di formulare, all'organo amministrativo, l'indirizzo di predisporre e presentare al più presto, alla stessa assemblea ordinaria dei soci di RT, per la relativa formale approvazione, in una propria prossima riunione (attualmente prevedibile per fine febbraio 2021), un nuovo "piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo" che preveda:

a) che RT venda (con pagamento del prezzo in denaro, in un'unica soluzione, contestualmente al passaggio di proprietà) l'intero capitale sociale (quote) di RTS (preventivamente "esdebitata" - ovvero "liberata" dal debito - attualmente di €.8.076.000,00 - verso la propria controllante Riminiterme s.p.a.) ad un acquirente - da individuare con procedura ad evidenza pubblica (da bandire da parte di RT e da aggiudicare al miglior

² Trattasi di un regista e direttore teatrale italiano, naturalizzato belga, di fama mondiale, artefice di numerosi spettacoli di fama mondiale, tra i quali, ad esempio, quelli nell'ambito del "Cirque du Soleil" ("Circo del Sole").

aspirante acquirente, da scegliere in considerazione del prezzo di acquisto delle quote societarie che sarà offerto in rialzo rispetto ad un prezzo a base d'asta pre-definito da RT e di eventuali proposte migliorative della "proposta Renco" indicata in premessa che dovessero essere formulate in gara) - che, in occasione dell'acquisto, assuma l'impegno formale e vincolante (con relativa adeguata sanzione - anche pecuniaria - a proprio carico, in caso di mancato rispetto dello stesso) di far realizzare alla stessa RTS, entro il termine massimo di 3 anni dalla data di acquisto e con risorse proprie, da immettere in RTS a titolo di capitale proprio (non di debito), il "polo del benessere e dello spettacolo" sopra indicato (questo implicherà che, nei prossimi mesi, il Comune predisponga, approvi - con deliberazione del proprio Consiglio Comunale - e stipuli, con la Provincia di Rimini, un nuovo "accordo di programma" (sostitutivo-modificativo del precedente "accordo di programma per il polo del benessere e della salute" del 06/05/2008, tuttora vigente) per l'attuazione del nuovo "polo del benessere e dello spettacolo";

b) che RT impieghi le risorse che ricaverà dalla vendita dell'intera partecipazione in RTS sopra indicata:

b.1) prioritariamente per estinguere immediatamente ed integralmente tutti i propri mutui bancari attualmente accesi (garantiti da ipoteca proprio sulla "ex Colonia Novarese", di importo residuo attuale pari a circa €2.800.000,00) e,

b.2) secondariamente (per la parte di esse eccedente rispetto a tali mutui residui), per attuare, entro tre anni da tale incasso, gli investimenti di riqualificazione del talassoterapico che la stessa RT (e per essa il proprio organo amministrativo) avrà dettagliatamente individuato (eventualmente anche in collaborazione con il Comune di Rimini e nelle more della predisposizione dell'accordo di programma sopra indicato), definito e quantificato prossimamente, in relazione all'incasso che essa stessa stimerà di poter conseguire con la vendita del precedente punto "a" (questo implicherà, ovviamente, la preliminare definizione, da parte dell'organo amministrativo di RT, del v.a.n. - valore attuale netto - dell'investimento necessario per la realizzazione del "polo del benessere e dello spettacolo" e, conseguentemente, del prezzo di vendita dell'intero capitale sociale - quote - di RTS da porre a "base d'asta" della gara sopra indicata).>>

2. Il "polo del benessere e dello spettacolo" e il contratto (tra RT ed RTS) per la relativa realizzazione

Come detto in premessa, prendendo spunto dalla proposta formulata il 30/09/2020 da "Renco Valore s.r.l.", si ipotizza che - sulla base di una specifica "appendice" all'"accordo di programma per il polo del benessere e dello spettacolo" da stipulare preventivamente tra Comune di Rimini e Provincia di Rimini, modificativa e/o integrativa (in senso evolutivo) dell'esistente "accordo per il polo del benessere e della salute" nell'arco di un triennio, RTS trasformi la "ex Colonia Novarese" (comprensiva di fabbricato e di relativo ampio terreno di pertinenza) nel nuovo "polo del benessere e dello spettacolo", ovvero una zona destinata al benessere e allo spettacolo, da integrare sinergicamente con l'attività termale svolta da RT nell'antistante fabbricato "talassoterapico" (di proprietà demaniale, ma in concessione ad RT fino al 12/09/2031), da riqualificare anch'esso, ad opera della stessa RT, con le risorse che essa ritrarrà dalla vendita della partecipazione

attualmente detenuta in RTS, come di seguito indicato.

Il "polo del benessere e dello spettacolo" dovrebbe essere attuato realizzando, entro tre anni dalla data di cessione della partecipazione in RTS, di seguito indicata, i seguenti due interventi:

- 1) primo intervento, a cure e spese di RT (c.d. "intervento RT"), con risorse ricavate dalla vendita di RTS: riqualificazione dell'attività termale e talassoterapia gestita da RT, attraverso una riqualificazione dell'immobile (il talassoterapico) in cui essa viene svolta, secondo quanto indicato nel "piano investimenti" di seguito riportato, per una somma complessiva stimata, alternativamente, in €.1.040.000,00 (ipotesi n.1) o in €.550.000,00 (ipotesi n.2), come dettagliatamente indicato nel "piano investimenti" di seguito riportato;
- 2) secondo intervento, a cure e spese di RTS (c.d. "intervento RTS"), con risorse immesse, in essa, dall'acquirente della stessa RTS, come di seguito spiegato), consistente in:
 - 2.a) realizzazione, nel fabbricato già esistente della "ex colonia Novarese" - come già previsto nel precedente "accordo di programma per il polo del benessere e della salute", di un hotel 4 stelle o 4 stelle superiore, con circa 120 camere e con parte del piano terra destinata alle funzioni pertinenziali tipiche di un hotel di tale livello, quali ad esempio:
 - wellness center (centro benessere);
 - s.p.a. (salus per aquam);
 - ristorazione e degustazione vini e prodotti del territorio;
 - 2.b) realizzazione, nel terreno di pertinenza della "ex colonia Novarese" - al posto del "primario centro di salute e benessere" previsto dall'attuale "accordo di programma per il polo del benessere e della salute", di superficie utile complessiva massima di 5.000 mq. e con altezza massima, di 8 mt al di sopra dell'attuale piano di campagna - di un nuovo fabbricato, da destinare ad "auditorium-teatro" (nel prosieguo del presente atto, per semplicità, anche solo "teatro"), di superficie utile complessiva massima di 5.000 mq. e con altezza massima di 8 metri al di sopra dell'attuale piano di campagna (per rispettare i vincoli urbanistici attuali, che impongono un'altezza massima di 8 mt al di sopra dell'attuale piano di campagna), destinato stabilmente ad ospitare eventi e spettacoli culturali e ricreativi (teatrali, musicali, circensi, ecc.).

La realizzazione di ciascuno dei due "macro-interventi" sopra indicati dovrà avvenire nel pieno ed integrale rispetto:

- prioritariamente, di tutte le prescrizioni, di qualunque tipo (a titolo esemplificativo, non esaustivo, urbanistico, edilizio, ambientale, paesaggistico, sismico, architettonico, ecc.), che dovessero essere fornite dagli enti competenti, a prescindere dal relativo onere complessivo (sia da quello stimato da RT nel presente documento, sopra indicato, sia da quello stimato dall'acquirente di seguito indicato nella proposta da esso presentata nella gara di seguito indicata);
- secondariamente, del rispettivo progetto/piano (quello di seguito riportato, per l'"intervento RT", quello presentato in gara dall'acquirente della partecipazione in RTS, per l'"intervento RTS").

Il PRG vigente prevede, infatti, la possibilità di incrementare la superficie utile esistente di mq. 5.000 sulle aree

pertinenziali della ex colonia Novarese, con la possibilità di realizzare interventi aventi carattere accessorio e di integrazione funzionale, tesi a favorire la destinazione congressuale e/o di "polo del benessere" e la nuova destinazione d'uso sopra ipotizzata (attività di spettacolo) risulta conforme ed in linea con quella indicata nel PRG stesso, sulla base delle definizioni d'uso dettate dal RUE vigente, che definisce nel medesimo tipo d'uso le funzioni sportivo-ricreativo e per lo spettacolo (art. 27, comma 9, lettere b.3.1 e b.3.2) e quindi mediante un aggiornamento interpretativo della funzione "polo del benessere", la nuova funzione ipotizzata appare coerente con la previsione di PRG.

Dal punto di vista "giuridico", il legame tra i due interventi sopra indicati sarà definito da un apposito "contratto per la realizzazione del polo del benessere e dello spettacolo" che sarà stipulato - dopo l'intervenuta efficacia dell'"accordo di programma per il polo del benessere e dello spettacolo" e prima della indizione della procedura ad evidenza pubblica di seguito indicata - tra RT ed RTS, nel quale:

- a) RT rinuncerà al rimborso di tutti i finanziamenti da essa concessi fino ad RTS, convertendoli in "finanziamenti in conto futuro aumento di capitale sociale" della stessa RTS;
- b) RT si impegnerà a destinare prioritariamente il prezzo incassato dalla vendita dell'intera partecipazione detenuta in RTS, di seguito indicata, all'anticipata integrale estinzione dei propri debiti con gli istituti bancari e quindi a cancellare le ipoteche sui beni di proprietà di RTS;
- c) RT si impegnerà alla realizzazione, entro tre anni dalla data di cessione delle proprie partecipazioni detenute in RTS all'aggiudicatario, dell'intervento di sua competenza relativo al "polo del benessere e dello spettacolo" ("intervento RT") di seguito indicato e quantificato nel presente piano nell'ipotesi 1 (o 2) che si verificherà all'esito della procedura di evidenza pubblica di seguito indicata con le risorse che ricaverà dalla cessione della sua partecipazione in RTS, rispettando tutte le prescrizioni, di qualunque tipo (a titolo esemplificativo, non esaustivo, urbanistico, edilizio, ambientale, paesaggistico, sismico, architettonico, ecc.), previste dallo strumento urbanistico o che saranno fornite dagli enti competenti.
- d) RT garantirà inoltre tale suo obbligo di realizzare gli interventi di propria competenza ("intervento RT") impegnandosi - contestualmente al trasferimento della proprietà delle quote di RTS al relativo acquirente - a costituire un apposito "deposito vincolato", di importo pari ad € 500.000,00 (cinquecentomila/00), vincolato all'esclusivo scopo di finanziare gli interventi di riqualificazione del "Talassoterapico"; il deposito verrà istituito presso un primario istituto bancario e potrà essere utilizzato, in tutto o in parte, esclusivamente per sostenere i costi per le opere di riqualificazione del "Talassoterapico", a garanzia dell'esecuzione dell'intervento di riqualificazione a carico di RT.

Pertanto, tale deposito vincolato sarà acceso in modo tale che lo svincolo parziale o totale sia possibile solo con l'assenso di entrambe le società.

- e) RTS, si impegnerà a:
 - e.1) non disporre, per lo stesso triennio sopra indicato, in alcun modo, della "ex colonia Novarese" [con atti che ne comportassero il trasferimento (quali, a titolo esemplificativo, non esaustivo, la vendita, la donazione, la permuta, il conferimento, ecc.) o la dazione in garanzia];
 - e.2) realizzare, entro il medesimo termine triennale sopra indicato, la parte del "polo del benessere e

dello spettacolo" di propria competenza ("intervento RTS"), a prescindere del relativo onere complessivo effettivo, nel pieno ed integrale rispetto:

e.1.1) prioritariamente di tutte le prescrizioni, di qualunque tipo (a titolo esemplificativo, non esaustivo, urbanistico, edilizio, ambientale, paesaggistico, sismico, architettonico, ecc.), che dovessero essere fornite dagli enti competenti,

e.1.2) secondariamente, della proposta presentata in gara dallo stesso acquirente, con le risorse [finanziarie (esclusivamente a titolo di capitale proprio, sotto forma di aumenti di capitale sociale sottoscritti e pagati integralmente ed esclusivamente dallo stesso acquirente, non con accensione di debiti), materiali, umane, ecc.] che a tal fine risultassero necessarie - a prescindere dalla relativa entità e da quella indicata nel progetto presentato in gara dal medesimo acquirente - e che questo immetterà, tempestivamente, in RTS;

e.3) non "dedicarsi", per il medesimo triennio sopra indicato, ad altri eventuali investimenti diversi dalla realizzazione, nella "ex colonia Novarese", del "polo del benessere e dello spettacolo";

f) RTS garantirà il tempestivo, completo e corretto adempimento degli impegni assunti obbligandosi, in caso contrario, a pagare ad RT un apposito "indennizzo", di importo pari a quello del danno potenzialmente "patibile" da RT per la mancata realizzazione della parte del "polo del benessere e dello spettacolo" di competenza di RTS (intervento RTS), a sua volta pari al mancato conseguimento del valore attuale (al 2025) dei "margini economici incrementali netti" attesi dall'attuazione dell'intervento in questione, dal 2025 al 2031, di seguito stimati ai successivi paragrafi 7.1 (€1.581.016 nell'ipotesi n.1, di seguito indicata) e 7.2 (€1.449.269 nell'ipotesi n.2, di seguito indicata)³; tale pagamento dovrà poi essere garantito da apposito contratto autonomo di garanzia (impegno fideiussorio, escutibile a prima richiesta, senza possibilità di eccezione di sorta e con la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale), che dovrà essere fornita, ad RT, dall'acquirente, nell'interesse proprio e di RTS, e a beneficio di RT, contestualmente al trasferimento della partecipazione, come indicato al successivo paragrafo 4.1.6, lettera "b".

Non sarebbe, infatti, giuridicamente corretto, imporre ad RTS (e tantomeno al relativo acquirente di seguito indicato) un "indennizzo" che fosse commisurato agli investimenti previsti, anziché al danno ricevuto da RT. Ciò in quanto non sarebbe rispettato il principio di equità e la penale risulterebbe riducibile, comportando la non coercibilità dell'obbligo, con problematiche di nullità della stessa garanzia rilasciata dall'aggiudicatario.

L'efficacia del "contratto" in questione sarà sospensivamente condizionata alle seguenti condizioni:

1) la vendita dell'intera partecipazione societaria attualmente detenuta in RTS, da RT all'acquirente individuato con la procedura ad evidenza pubblica di seguito indicata, con contestuale pagamento

³ Nel presente documento la stima del "valore attuale complessivo dei margini incrementali netti attesi dal 2025 al 2031" (con l'attuazione del "polo del benessere e dello spettacolo") è stata fatta nelle due distinte ipotesi di seguito formulate (ipotesi n.1 e ipotesi n.2), ma, all'esito della procedura ad evidenza pubblica di seguito indicata, verrà identificata quella da prendere effettivamente in considerazione ai fini della fideiussione in questione.

dell'intero prezzo;

- 2) la consegna a RT, da parte dell'acquirente, contestualmente al trasferimento della partecipazione societaria sopra indicato, della fideiussione indicata alla precedente lettera "f";

In pratica, chi si aggiudicherà la procedura ad evidenza pubblica per l'acquisto della partecipazione societaria in RTS di seguito indicata al successivo paragrafo 4 ("l'acquirente") diventerà (acquistandone l'intero capitale sociale da RT) socio unico di RTS, società che, dalla data di acquisto, sarà vincolata, nei confronti di RT, dal contratto in questione.

Dal punto di vista sostanziale, il "polo del benessere e dello spettacolo" rappresenta un'evoluzione - una sorta di "riedizione", aggiornata al tempo trascorso - del precedente "polo del benessere e della salute", di cui condivide gli scopi di fondo: riqualificazione complessiva della zona in cui sorge la sede legale ed operativa di RT, attraverso la realizzazione di un "polo" integrato, in cui l'attività termale e talassoterapica svolta da RT nel talassoterapico (da una parte) e quella ricettiva-"spettacolistica" da svolgere nella "ex colonia Novarese" e nel nuovo "teatro" (dall'altra) siano sinergicamente integrate e fungano una da stimolo dell'altra, oltre che, congiuntamente, da strumento di destagionalizzazione del turismo e da "motore" per lo sviluppo dell'economia dell'intera area territoriale di Miramare ed anche da "strumento" di creazione di posti di lavoro.

Più precisamente, si stima che, una volta realizzati i due macro-interventi sopra indicati, nelle tre strutture in questione (talassoterapico, albergo e teatro) possano trovare occupazione, con diverse competenze e professionalità - connesse alle tante diverse funzioni che il "Polo del benessere e dello spettacolo" si propone di offrire ai propri clienti - almeno 150-200 persone, contro le attuali 50-100.

Al fatturato generato dalla attività di RT (che in condizioni ordinarie si attesta intorno a circa 4 milioni di euro) si aggiungerà quello prodotto dall'albergo e dal teatro, che si stima di circa 15.000.000 di euro annui: un incremento importante e ambizioso, ma supportato dall'ampliamento e dalla diversificazione delle proposte termali, di spettacolo, di ospitalità e, più in generale, di benessere.

Il piano di investimenti diretti previsto a carico di RTS e di RT funzionerà, presumibilmente, da volano per nuovi investimenti di altri operatori dei territori limitrofi, che potranno così anch'essi contribuire al processo di riqualificazione complessiva dell'intera area.

Si ipotizzano quindi i seguenti benefici, economici e non, diretti ed indiretti:

a) benefici economici diretti:

- a.1) privatizzazione di quote azionarie di proprietà indiretta pubblica;
- a.2) oneri di urbanizzazione e contributi di costruzione a favore del Comune di Rimini;
- a.3) aumento del patrimonio investito dalle due società.

b) benefici economici indiretti: possono essere quantificati applicando un moltiplicatore di 7-8 punti al fatturato a regime di 15 milioni di euro. Si può pertanto ragionevolmente ritenere che il volume di affari indotto si aggirerà sui 105-120 milioni di euro.

c) benefici indiretti non economici, non certo meno importanti, quali:

- c.1) la bonifica e riqualificazione di un'area di circa 40.000 mq., abbandonata ormai da 40 anni;
- c.2) l'attrazione di nuovi capitali ed investimenti, che potrebbero trasformare l'intero quartiere, dando vita e dignità ad un territorio che fino ad oggi è rimasto ai margini dei due importanti comuni turistici di Rimini e Riccione, nell'ottica di promuovere un turismo maturo, responsabile e sostenibile.

Nel quadro di una rivisitazione di itinerari storici, culturali, ambientali che sono alla base di tutte le politiche di sviluppo del sistema Italia, la modifica del precedente del "Polo del Benessere e della Salute", nell'area territoriale denominata "Città delle Colonie" (in cui si collocano i beni societari in questione), costituisce quindi una grande attrazione di quella componente turistica "evoluta" in grado di fare da motore per la riqualificazione dell'intera area.

3. La valutazione della società controllata "Riminiterme Sviluppo s.r.l. e la relativa "esdebitazione".

In marzo 2021 RT ha ricevuto dall'Amministratore Unico della controllata RTS la perizia di stima - redatta dall'ing. Giovanni Jaroszuk di Forlì in data 02/03/2021 - del valore di mercato dell'immobile (di proprietà di RTS) denominato "ex Colonia Novarese" (comprensivo di fabbricato e di relativo ampio terreno di pertinenza) nell'ipotesi di relativa destinazione urbanistica a "polo del benessere e dello spettacolo", sopra indicata.

Il valore indicato dal professionista è di €4.613.000,00 e - essendo la "ex colonia" l'unico bene di proprietà della controllata RTS - di fatto coincide con il valore della stessa controllata, una volta "esdebitata", ovvero "liberata" dal debito verso la propria controllante RT (che è pari, al 31/12/2020, ad €8.077.109), come ipotizzato dall'assemblea dei soci del 27/11/2020, sopra già richiamata al precedente paragrafo 1.

La "esdebitazione" in questione comporterà:

- a) nella contabilità di RT, l'annullamento del credito sopra indicato e l'imputazione del relativo valore ad incremento del costo e quindi del valore della partecipazione detenuta da RT in RTS (pari, al 31/12/2020, ad €172.507), che conseguentemente arriverà al valore complessivo di €8.249.616 (€172.507 + €8.077.109);
- b) nella contabilità di RTS, invece, l'estinzione integrale del debito maturato verso RT (€8.077.109) e la relativa imputazione alla riserva "futuro aumento di capitale sociale"⁴.

4. La cessione della società controllata "Riminiterme Sviluppo s.r.l." con procedura ad evidenza pubblica

Secondo quanto deliberato dall'assemblea dei soci del 27/11/2020 ed indicato in premessa, nel presente

⁴ Tale riserva sarà poi ridotta per importo pari a quello della perdita che RTS conseguirà con la registrazione della svalutazione del proprio unico bene (la ex colonia Novarese) in relazione al relativo valore effettivo di mercato, che coinciderà, di fatto, con il prezzo effettivo di acquisto della partecipazione in RTS, che risulterà all'esito della procedura ad evidenza pubblica di seguito indicata.

piano si prevede che - previo completo perfezionamento dell'iter amministrativo relativo all'“accordo di programma” per il nuovo “polo del benessere e dello spettacolo” (sostitutivo-modificativo del precedente “accordo di programma per il polo del benessere e della salute” del 06/05/2008, tuttora vigente) - RT bandisca - immediatamente dopo l'approvazione assembleare (attualmente prevedibile in giugno 2021) del presente “piano”, che la contempla espressamente - una procedura ad evidenza pubblica (gara), per individuare, sul mercato, il migliore acquirente (con pagamento del prezzo integralmente in denaro, in un'unica soluzione, contestualmente al passaggio di proprietà) dell'intera partecipazione al capitale sociale (quote) da essa attualmente detenuta in RTS, preventivamente “esdebitata” (nel senso sopra spiegato).

Infatti, poiché quella detenuta da RT in RTS costituisce, per il socio di maggioranza assoluta (di controllo monocratico) di RT, Comune di Rimini, una “partecipazione indiretta” ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera “g” del D.Lgs.175/2016, in base alle vigenti disposizioni dell'articolo 10, comma 2, di tale norma, la relativa vendita deve avvenire, da parte di RT, nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza e non discriminazione e quindi con procedura ad evidenza pubblica (gara), preventivamente approvata dal Consiglio Comunale del Comune di Rimini (ex articolo 10, comma 1), mediante approvazione del presente “piano”, che la prefigura espressamente, nei suoi aspetti principali. Per completezza si evidenzia che la vendita in questione non soggiace a nessun'altra disposizione di legge (a titolo esemplificativo, non esaustivo, né alla L.494/1944 - che disciplina la vendita delle partecipazioni societarie detenute dallo Stato, non anche di quelle detenute dagli enti locali - né del D.Lgs.50/2016 - che disciplina gli appalti pubblici e le concessioni pubbliche di lavori, servizi, forniture, non la vendita di partecipazioni societarie). Questo, ovviamente, non impedisce a RT di adottare volontariamente, per mera opportunità, alcune delle disposizioni di legge applicabili nelle “gare” per l'affidamento degli appalti pubblici e delle “concessioni pubbliche”.

4.1 Condizioni della procedura ad evidenza pubblica

4.1.1 Premessa

Per evitare il possibile ripetersi delle numerose ed importanti criticità già verificatesi nel 2005, a seguito della vendita della partecipazione (in RT) dal Comune di Rimini a “Coopsette soc coop” - che furono tra le cause del fallimento del “polo del benessere e della salute” dell'epoca - occorre prevedere, nella nuova procedura ad evidenza pubblica:

- a) che l'acquirente di RTS sia un unico soggetto (non un'a.t.i.⁵), che, per l'orizzonte temporale di investimento previsto (tre anni decorrenti dalla data di acquisto della partecipazione da parte dell'aggiudicatario), non disponga in alcun modo né della RTS (ad esempio con atti di liquidazione, fusione, scissione, aumenti di capitale sociale sottoscritti da soggetti diversi dall'acquirente stesso, accensione di debiti di qualunque tipo), né della partecipazione in RTS [con atti che ne comportino il trasferimento (quali, a titolo

⁵ Questa “limitazione” della platea dei potenziali partecipanti alla procedura è possibile per il fatto - evidenziato nel precedente paragrafo 4 - che la procedura ad evidenza pubblica in questione non soggiace alle disposizioni del D.Lgs.50/2016.

- esemplificativo, non esaustivo, la vendita, la donazione, la permuta, il conferimento, ecc.) o la dazione in garanzia] e
- b) che, contestualmente, RTS, per lo stesso triennio, non disponga in alcun modo della "ex colonia Novarese" [con atti che ne comportino il trasferimento (quali, a titolo esemplificativo, non esaustivo, la vendita, la donazione, la permuta, il conferimento, ecc.) o la dazione in garanzia] e, contestualmente, non si "dedichi" ad altri eventuali investimenti diversi dalla realizzazione, nella "ex colonia Novarese", del "polo del benessere e dello spettacolo" proposto in gara dall'acquirente.

4.1.2. Pubblicazione degli atti della procedura e termini per la presentazione delle offerte

Si prevede di pubblicare tutti gli atti della procedura di gara (il presente "piano", il bando di gara, il "contratto per la realizzazione del polo del benessere e dello spettacolo", ecc.) sul sito internet di RT - dandone notizia anche a mezzo stampa, sugli strumenti di informazione (quali quotidiani e/o siti internet) - e di concedere ai potenziali partecipanti, per la presentazione delle rispettive offerte (che dovranno essere costituite da un'offerta tecnica ed un'offerta economica, come di seguito indicato), il termine (decorrente dalla data di pubblicazione, sul sito internet di RT, rispettivamente, del primo e dell'eventuale secondo bando) di:

- a) 60 giorni, per il primo bando,
b) 30 giorni, per l'eventuale secondo bando,
di seguito indicati.

4.1.3 Prezzo a base d'asta della procedura

Ritenendo che il valore di mercato della partecipazione in RTS sopra indicato (€4.613.000,00) non possa costituire la "base d'asta" (presumibilmente nessuno sarebbe disposto ad offrire un prezzo maggiore del valore di mercato), ma un valore da raggiungere in gara, mediante offerta (da parte dei partecipanti alla gara) di un prezzo al rialzo rispetto ad un prezzo di partenza leggermente inferiore, si ipotizza di porre, come prezzo a base d'asta della gara (ipotesi 1), rispetto al quale i partecipanti dovranno formulare offerte al rialzo, l'importo di **€4.600.000,00** e, nel prosieguo del presente piano, si confida e si ipotizza che la vendita avvenga al prezzo di **€4.613.000,00**, generando, conseguentemente, in capo ad RT, una "minusvalenza da cessione" (della partecipazione in RTS) di €3.636.616 (€4.613.000,00 - €8.249.616), arrotondata ad €3.636.000,00.

Nel caso in cui la procedura dovesse andare deserta, si ipotizza di ribandirla immediatamente, alle stesse identiche condizioni, ma con un termine per la presentazione delle offerte ridotto (30 giorni invece dei 60 della prima gara) e partendo da un prezzo a base d'asta ridotto e pari ad **€4.000.000,00 (ipotesi 2)** e, nel prosieguo del presente piano, in analogia a quanto previsto nella precedente prima ipotesi sopra formulata, si confida e si ipotizza che la vendita avvenga al prezzo di **€4.060.000,00**, generando, conseguentemente, in capo ad RT, una "minusvalenza da cessione" (della partecipazione in RTS) di €4.189.616 (€4.060.000,00 - €8.249.616), arrotondata ad €4.190.000,00.

In entrambe le ipotesi, il realizzo di tale ingente minusvalenza comporterà, per RT, l'obbligo di adozione dei provvedimenti (sul proprio capitale sociale) previsti dall'articolo 2446 c.c..

4.1.4 Requisiti di ammissione alla procedura

Si prevede di ammettere alla procedura imprese - anche consortili - (senza possibilità di raggruppamenti temporanei di impresa⁶) in possesso dei seguenti requisiti:

- a) sede legale in uno dei paesi dell'unione europea;
- b) requisiti generali di cui all'articolo 80 del D.Lgs. n. 50/2016 (applicato solo per opportunità, non per obbligo);
- c) requisiti di capacità economica e finanziaria, consistenti alternativamente in:
 - c.1) un fatturato medio annuo, nel triennio precedente all'indizione della gara, di €18.500.000,00 (50% del valore complessivo dell'investimento stimato);
 - c.2) garanzie finanziarie, da due primari istituti di credito, che l'impresa, negli ultimi tre anni precedenti all'indizione della gara, ha fatto fronte ai propri impegni e che ha la possibilità di accedere ad un credito di €18.500.000,00 (50% del valore complessivo dell'investimento stimato).

4.1.5 Criteri di valutazione delle offerte

Si prevede di aggiudicare la procedura in base ad un criterio (che di fatto approssima il c.d. "criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa" degli appalti e delle concessioni pubbliche) che apprezzi, da parte dell'apposita "commissione giudicatrice" che sarà nominata dall'organo amministrativo di RT, sia la proposta di realizzazione del "piano del benessere e dello spettacolo" ("offerta tecnica") formulata da ciascuno dei concorrenti, sia il prezzo ("offerta economica") da ciascuno di essi offerto per l'acquisto della partecipazione totalitaria in RTS ed attribuendo:

- a) 40 (quaranta) punti massimi alla <<proposta di realizzazione del "polo del benessere e dello spettacolo">> ("offerta tecnica"), da attribuire in funzione della maggiore o minore "integrazione funzionale" della "ex colonia Novarese" (una volta riqualificata, con la realizzazione del "polo del benessere e dello spettacolo" sopra spiegato) con l'antistante talassoterapico (che rimarrà di proprietà demaniale, ma in concessione ad RT, e sarà da questa riqualificato come di seguito indicato), presumibilmente derivante dalla proposta presentata, sulla base di sotto-criteri di valutazione che saranno opportunamente definiti ed indicati nel bando di gara, dall'organo amministrativo di RT;
- b) 60 (sessanta) punti massimi al "prezzo offerto per l'acquisto dell'intera partecipazione di RT in RTS" ("offerta economica"), che dovrà essere maggiore rispetto a quello (di €4.600.000,00 nella prima ipotesi, di €4.000.000,00 nella seconda) che sarà posto a base d'asta, attribuendo il punteggio massimo di 60 punti all'offerta economica maggiore e alle altre un punteggio proporzionale al rapporto tra il prezzo da esse indicato e quello massimo offerto.

⁶ Vedasi la precedente nota n.5.

4.1.6 Obblighi a carico dell'acquirente conseguenti all'aggiudicazione della gara

L'aggiudicatario della gara ("l'acquirente") dovrà:

- acquistare da RT, entro il termine massimo di 60 giorni dall'aggiudicazione stessa, la piena ed esclusiva proprietà della partecipazione societaria in RTS al prezzo di acquisto da esso stesso offerto in gara, che dovrà pagare, ad RT, integralmente in denaro, in un'unica soluzione (e che RT dovrà contestualmente parzialmente versare in un apposito "deposito vincolato" per l'importo previsto come già indicato al precedente paragrafo 2, lettera "d");
- rilasciare ad RT, contestualmente alla stipula del "contratto di cessione della partecipazione societaria", la fideiussione prevista al precedente paragrafo 2, lettera "f".

Inoltre, nel "contratto di cessione della partecipazione societaria" a carico dell'acquirente saranno previsti gli obblighi di:

- non disporre in alcun modo né della RTS (ad esempio con atti di liquidazione, fusione, scissione, aumenti di capitale sociale sottoscritti da soggetti diversi dall'acquirente stesso, accensione di debiti di qualunque tipo), né della partecipazione in RTS [con atti che ne comportassero il trasferimento (quali, a titolo esemplificativo, non esaustivo, la vendita, la donazione, la permuta, il conferimento, ecc.) o la dazione in garanzia] per tre anni decorrenti dalla data di acquisto della partecipazione;
- in caso di inadempimento della società terza RTS, in forza dell'obbligo solidale assunto dall'aggiudicatario, quest'ultimo – ai sensi dell'art. 1381 c.c. – indennizzare Riminiterme s.p.a. del pregiudizio subito dalla mancata realizzazione degli interventi, che comporterebbe, non solo il venir meno delle positive sinergie previste dall' "accordo di programma per il polo del benessere e dello spettacolo", ma anche l'impossibilità di riqualificare lo stesso Talassoterapico gestito dalla cedente RT. Tale indennizzo verrà quantificato dalle parti nell'atto di cessione di quote nella somma - che sarà considerata equa dall'aggiudicatario stesso – in base a quanto previsto al paragrafo 2) punto "f".

5. Completa anticipata estinzione dell'indebitamento

In base a quanto già indicato al precedente paragrafo 2, le risorse ricavate dalla vendita dell'intera partecipazione in RTS sopra indicata, al netto della parte versata sul "deposito vincolato" sopra indicato ai precedenti paragrafi 2 e 4.1.6, lettera "a", verranno prioritariamente utilizzate da RT per estinguere immediatamente ed integralmente tutti i propri mutui bancari attualmente accesi (e per estinguere, conseguentemente, l'ipoteca sulla "ex Colonia Novarese" che attualmente li garantisce) come indicato nella tabella sottostante:

VALORI	ANNO 2021	
	Ipotesi 1	Ipotesi 2
Cessione Partecipazione	4.613.000	4.060.000
Residuo Mutui al 31/12/2020	2.933.778	2.933.778

Credit Agricole	1.203.127		
BPER Banca spa	1.082.814		
Riviera Banca	647.837		
LIQUIDITA' NETTA		1.679.222	1.126.222

6. Piano degli investimenti 2021-2031

Le risorse che RT incasserà dalla vendita della controllata RTS e che residueranno dopo la completa estinzione dei tre mutui sopra indicati (stimabili in €1.679.222 nella prima ipotesi e in €1.126.222 nella seconda) saranno impiegate da RT, per circa €640.000,00 nella prima ipotesi e per circa €576.000,00 nella seconda, per le proprie esigenze di cassa e, per la parte residua (stimabile in circa €1.040.000 **nella prima ipotesi** e in circa €550.000 **nella seconda**), per attuare, entro tre anni da tale incasso (quindi entro il 2024), gli investimenti di riqualificazione del talassoterapico di seguito indicati, che, per natura e attività, sono sostanzialmente in linea con il nuovo "polo del benessere e dello spettacolo" sopra già indicato.

Nei paragrafi che seguono vengono identificati e quantificati i vari investimenti previsti nelle due ipotesi.

6.1 Piano degli investimenti 2021-2031, ipotesi n.1

Come sopra indicato, si ipotizza: vendita della partecipazione in RTS al prezzo di €4.613.000,00 e, conseguentemente, investimenti complessivi per €1.040.000,00, nel triennio 2022-2024, sul Talassoterapico, tenendo conto anche dell'ampia riqualificazione che il socio di maggioranza assoluta Comune di Rimini sta effettuando sui lungomari di Rimini, in particolare sul "Lungomare Spadazzi", nel quartiere di Miramare, prevedendo, in coerenza architettonica, una ristrutturazione straordinaria sull'immobile del Talassoterapico sulla parte edile e degli arredi esterni.

KEURO		TABELLA DEGLI INVESTIMENTI: importo complessivo triennale €1.040.000			
TIPOLOGIA	natura	2022	2023	2024	Descrizione investimento
Imm. talassoterapico					
Immobile e parcheggio	Edili	100			Ristrutturazione immobile Talassoterapico per renderlo coerente con il nuovo progetto Novarese e con il parco del mare limitrofo.
Totale		100			Rifacimento leggero della facciata e dell'esterno dell'immobile, attraverso rivestimento con materiali e l'utilizzo di vegetazione. Sistemazione giardino e parcheggio esterno (pedonalizzazione parziale), nuovo verde e

					camminamenti in legno, per renderlo fruibile come area di sosta per i clienti, realizzando anche un "percorso salute", integrato con le attività fisiche indoor. Realizzazione area per sosta e ricarica green con panchine multiuso (auto, biciclette, cellulari).
<u>Impianto termale</u>					
	Impianti	140			Rifacimento impianto di distribuzione dell'acqua termale salsobromiodica "Miramare", elemento imprescindibile per la continuità aziendale del core business e il mantenimento dello status di terme di Rimini, valore aggiunto per il prodotto turistico del territorio ed in particolare della zona sud di Rimini. La precedente realizzazione dell'impianto risale all'anno 2004 e a distanza di oltre 15 anni necessità di una ristrutturazione totale per rispondere alle esigenze igienico sanitarie ora integrate anche dalle nuove disposizioni AUSL.
Totale		140			
<u>Reparto Inalatorio</u>					
	Edili	30	30		Il reparto inalatorio, a fortissima marginalità reddituale, a 20 anni dall'ultima ristrutturazione impiantistica e di macchinario, oggi non riesce a soddisfare completamente gli standard di qualità e gli obblighi normativi igienico-sanitari necessari al mantenimento delle convenzioni sanitarie e dei risultati clinici attesi. Il progetto necessita di una attenta valutazione, considerando che, dati i tempi di realizzazione, si dovrebbe ipotizzare l'inizio dei lavori non prima di novembre 2021, con termine a marzo 2022. La ristrutturazione interna, prevede (oltre al rifacimento parziale delle pavimentazioni e degli spazi), la realizzazione dei nuovi impianti di erogazione di acqua termale e marina con materiali inox 316L., il nuovo impianto di trattamento aria e riscaldamento, il montaggio di 50 apparecchiature inalatorie multifunzione a tripla acqua (marina, sulfurea, salsobromiodica) con sistema di sanificazione integrato, in sostituzione delle attuali ormai non più idonee.
	Impianti	50	50		
	Macchinari		200		
Totale		80	280		

Nell'anno 2023 si prevede l'installazione di un impianto di cogenerazione, attraverso la fornitura dell'impianto da parte di apposta ESCO, che effettua la qualificazione della centrale termica senza alcun costo di investimento da parte di RT (valore dell'impianto circa 200.000 euro):

1. installazione di cogeneratore a gas metano, per la produzione contemporanea di energia termica ed elettrica;
2. installazione di recuperatore fumi;
3. eventuale installazione di nuove caldaie ad alto rendimento, per soddisfare i picchi di fabbisogno termico richiesto dall'utenza.

Tali impianti, molto indicati nelle strutture termali, permettono risparmi annui nell'ordine del 15-20% sulle forniture elettriche e di gas metano (per RT circa 250.000 euro/anno). L'impianto, ad alta valenza ambientale per il risparmio in TEP equivalenti, si affianca all'impianto fotovoltaico attualmente installato, della potenza di KW 49,95, che produce annualmente circa 65.000 Kwh.

<u>Piscine riabilitative</u>					
Nuova piscina	Impianti		100		Adeguamento e rinnovo di tutti gli impianti esistenti della piscina termale, riabilitativa e percorsi vascolari, compreso quello aeraulico potenziamento delle masse filtranti, vasche di compenso, sistemi di controllo dei parametri igienico-sanitari. Lavori edili e impianti per adeguamento spogliatoi (docce, arredi, ecc) Le piscine riabilitative sono utilizzabili anche come servizio termale e la loro natura terapeutica in acqua di mare è il punto di forza di Riminiterme e uno dei principali elementi di marketing distintivo della società.
	Edili		70		
Spogliatoi e servizi	Edili		50		
	Arredi		20		
Totale			240		
<u>Centro Benessere e Piscine termali</u>					
Percorso Benessere	Impianti			60	Le attività sulle aree wellness (benessere e piscine) vedono il precedente investimento risalente a 20 anni fa (2002-2003) e per loro natura necessitano di continui adeguamenti di qualità e rinnovamento di servizi e di standard di prodotto in linea con le richieste di una clientela sempre più esigente, specialmente quando si tratta di servizi a pagamento, presentati anche all'interno di proposte turistiche nazionali e specialmente internazionali, per le quali i player commerciali richiedono servizi adeguati e coerenti rispetto alla domanda. In coerenza con il timing di realizzazione dell'hotel nella Colonia Novarese e del retrostante teatro, si prevede l'intervento sulla parte Benessere e Piscine Termali annesse, per proporre servizi benessere e wellness che non si sovrappongano a quelli realizzati e offerti nell'hotel, ma anzi, grazie alle peculiarità della talassoterapia e del valore del segmento turistico benessere-termale, costituiscano una proposta integrativa per i
	Edili			80	
	Arredi			60	
Totale				200	

					<p>numerosi clienti che soggiogneranno nell'hotel.</p> <p>Ristrutturazione spazi centro benessere: nuovi servizi (percorso vita, saune differenziate, idromassaggio multijet in vasca da 4/6 posti, docce emozionali, wasser paradise), potenziamento zona relax. Investimento mirato all'adeguamento degli spazi, attualmente congestionati e limitanti nel numero di accessi possibili e nella loro economicità.</p>
TOTALE ANNUO		320	520	200	
TOTALE TRIENNIO				1.040	

A decorrere dall'esercizio 2024 verranno sostenuti unicamente investimenti di rinnovamento di mobili, arredi, attrezzature e HW nella misura complessiva indicata nella tabella seguente.

Con l'approssimarsi della scadenza della concessione, il piano prevede che non vengano più sostenuti investimenti sostitutivi il cui piano di ammortamento terminerebbe successivamente a detta scadenza, ma che vengano invece incrementate le spese per manutenzioni necessarie al mantenimento in efficienza dei beni, nella misura indicata nella tabella seguente:

KEURO	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Investimenti	320	520	200	100	50	50				
manutenzioni				100	80	80	50	50	20	0
TOTALE	320	520	200	200	130	130	50	50	20	0

I maggiori ricavi annui attesi a partire dall'anno 2024 dagli investimenti ammontano complessivamente a circa 120 mila euro, secondo la seguente tabella:

REPARTO		2022	2023	2024	
Piscine riabilitative	Ricavi		20	30	
Centro benessere	Ricavi			30	
Piscine termali	Ricavi			40	
TOTALE			20	100	

L'incremento dei costi di gestione (escluse le quote di ammortamenti), è stimato a regime in circa 60 mila euro.

6.2 Piano degli investimenti 2021-2031, ipotesi n.2

Come sopra indicato, si ipotizza: vendita della partecipazione in RTS al prezzo di €4.060.000,00 e, conseguentemente, investimenti complessivi per €550.000,00 nel triennio 2022-2024, sul Talassoterapico, tenendo conto anche dell'ampia riqualificazione che il socio di maggioranza assoluta Comune di Rimini sta effettuando sui lungomari di Rimini, in particolare sul "Lungomare Spadazzi", nel quartiere di Miramare, prevedendo, in coerenza architettonica, una ristrutturazione straordinaria sull'immobile del Talassoterapico sulla parte edile e degli arredi esterni.

KEURO	TABELLA DEGLI INVESTIMENTI: importo complessivo triennale €550.000				
TIPOLOGIA	natura	2022	2023	2024	Descrizione investimento
Imm. talassoterapico					
Immobile e parcheggio	Edili	50			Ristrutturazione immobile Talassoterapico per renderlo coerente con il nuovo progetto Novarese e con il parco del mare limitrofo.
Totale		50			Rifacimento leggero della facciata e dell'esterno dell'immobile, attraverso rivestimento con materiali e l'utilizzo di vegetazione.
Impianto termale					
	Impianti	140			Rifacimento impianto di distribuzione dell'acqua termale salsobromiodica "Miramare", elemento imprescindibile per la continuità aziendale del core business e il mantenimento dello status di terme di Rimini, valore aggiunto per il prodotto turistico del territorio ed in particolare della zona sud di Rimini. La precedente realizzazione dell'impianto risale all'anno 2004 e a distanza di oltre 15 anni necessita di una ristrutturazione totale per rispondere alle esigenze igienico sanitarie ora integrate anche dalle nuove disposizioni AUSL.
Totale		140			
Reparto Inalatorio					
	Edili		30	30	Il reparto inalatorio, a fortissima marginalità reddituale, a 20 anni dall'ultima ristrutturazione impiantistica e di macchinario,
	Impianti		50	50	
	Macchinari			200	

Totale			80	280	<p>oggi non riesce a soddisfare completamente gli standard di qualità e gli obblighi normativi igienico-sanitari necessari al mantenimento delle convenzioni sanitarie e dei risultati clinici attesi. Il progetto necessita di una attenta valutazione, considerando che, dati i tempi di realizzazione, si dovrebbe ipotizzare l'inizio dei lavori non prima di novembre 2021, con termine a marzo 2022.</p> <p>La ristrutturazione interna, prevede (oltre al rifacimento parziale delle pavimentazioni e degli spazi), la realizzazione dei nuovi impianti di erogazione di acqua termale e marina con materiali inox 316L., il nuovo impianto di trattamento aria e riscaldamento, il montaggio di 50 apparecchiature inalatorie multifunzione a tripla acqua (marina, sulfurea, salsobromiodica) con sistema di sanificazione integrato, in sostituzione delle attuali ormai non più idonee.</p>
<p>Nell'anno 2023 si prevede l'installazione di un impianto di cogenerazione, attraverso la fornitura dell'impianto da parte di apposta ESCO, che effettua la qualificazione della centrale termica senza alcun costo di investimento da parte di RT (valore dell'impianto circa 200.000 euro):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. installazione di cogeneratore a gas metano, per la produzione contemporanea di energia termica ed elettrica; 2. installazione di recuperatore fumi; 3. eventuale installazione di nuove caldaie ad alto rendimento, per soddisfare i picchi di fabbisogno termico richiesto dall'utenza. <p>Tali impianti, molto indicati nelle strutture termali, permettono risparmi annui nell'ordine del 15-20% sulle forniture elettriche e di gas metano (per RT circa 250.000 euro/anno). L'impianto, ad alta valenza ambientale per il risparmio in TEP equivalenti, si affianca all'impianto fotovoltaico attualmente installato, della potenza di KW 49,95, che produce annualmente circa 65.000 Kwh.</p>					
TOTALE ANNUO		190	80	280	
TOTALE TRIENNIO				550	

A decorrere dall'esercizio 2024 verranno sostenuti unicamente investimenti di rinnovamento di mobili, arredi, attrezzature e HW nella misura complessiva indicata nella tabella seguente.

Con l'approssimarsi della scadenza della concessione, il piano prevede che non vengano più sostenuti investimenti sostitutivi il cui piano di ammortamento terminerebbe successivamente a detta scadenza, ma che vengano invece incrementate le spese per manutenzioni necessarie al mantenimento in efficienza dei beni, nella misura indicata nella tabella seguente.

KEURO	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Investimenti	190	80	280	100	50	50				
manutenzioni				100	80	80	50	50	20	0



Riminiterme S.p.A.
 Sede e stabilimento in Viale P. di Piemonte, 56
 47900 Miramare di Rimini (RN)
 Tel. 0541.424011 - Fax 0541.424090
 Sito: www.riminiterme.com - e-mail: info@riminiterme.it
 Cap. Soc. 8.353.011 € - C.C.I.A.A. 6566/99
 C.F./P.Iva 02666500406

"Riproduzione Cartacea Documento Elettronico"
 Protocollo N.0153651/2021 del 19/05/2021
 Class. 001_012001
 2021_05_17_PIANO 2021-2031

TOTALE	190	80	280	200	130	130	50	50	20	0
--------	-----	----	-----	-----	-----	-----	----	----	----	---

Si prevedono ricavi aggiuntivi minimi a partire dall'anno 2024 dagli investimenti, relativi allo sviluppo e al mantenimento dei flussi altrimenti non certi.

L'incremento dei costi di gestione (escluse le quote di ammortamento), è stimato a regime in circa 30 mila euro.

6.3 Rendering degli investimenti previsti: le immagini sono indicative, la realizzazione dipende in funzione del verificarsi di una delle due ipotesi presentate.

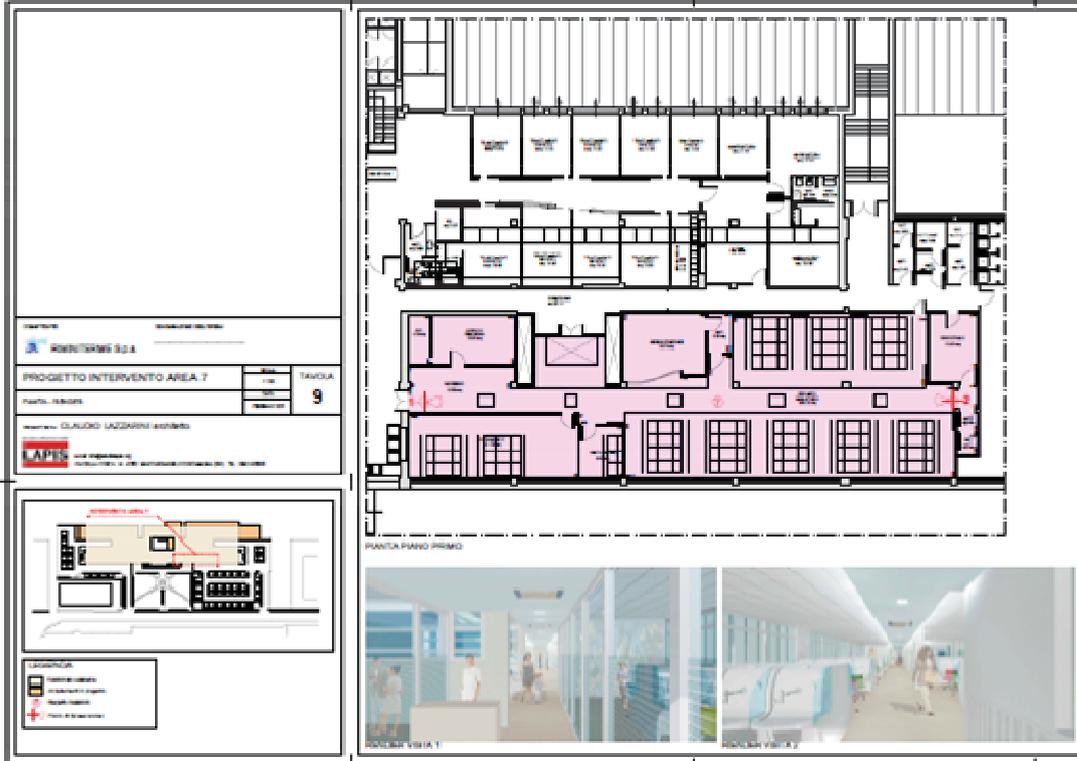
PROGETTO COMPLESSIVO



Intervento "AREA ESTERNA - PARCHEGGIO" (nel caso di ipotesi 1), per l'ipotesi 2 si procede alla realizzazione dell'intervento sulla sola facciata.



Intervento "REPARTO INALATORIO"



Intervento "CENTRO BENESSERE E PISCINE TERMALI RIMINI"



7. Piano pluriennale (conto economico, stato patrimoniale e rendiconto finanziario) 2021-2031

Nelle tabelle seguenti vengono esposte le previsioni economiche, patrimoniali e finanziarie della società, nelle due diverse ipotesi sopra indicate:

- 1) ipotesi 1: vendita della partecipazione al prezzo di €4.613.000,00, con realizzo di una minusvalenza di €3.636.000,00 e finanziamento degli investimenti di €1.040.000,00 sopra previsti;
- 2) ipotesi 2: vendita della partecipazione al prezzo di €4.060.000,00, con realizzo di una minusvalenza di €4.190.000,00 e finanziamento degli investimenti di €550.000,00 sopra previsti.

7.1 Piano pluriennale 2021-2031, ipotesi n.1

Conto economico prospettico 2021-2031

Ricavi

- a) Nell'anno 2022 si prevede una leggera ripresa dell'attività, comunque influenzata dai risvolti e dalle conseguenze della pandemia da Covid-19, ancora parzialmente presente (ricavi pari a 3,15 milioni di euro).
- b) Nell'anno 2023 si prevede una ripresa sostanziale dell'attività, senza che questa comunque consenta di riprendere interamente il valore della produzione ante Covid-19 (ricavi pari a 3,67 milioni di euro).
- c) Nell'anno 2024 si ipotizza il pieno recupero del valore della produzione (stimato in euro 4,020 milioni, a fronte di euro 4,050 dell'anno 2017).
- d) Per il triennio 2025-2027 si ipotizza un aumento dei ricavi dell'1% e la messa a regime dei ricavi generati dagli investimenti programmati, che si stimano in €120.000; il valore della produzione dell'anno 2027 (euro 4,25 milioni) viene poi consolidato fino all'anno 2031.

L'obiettivo primario di RT, relativo alla cessione della partecipazione in RTS, vista l'impossibilità di poter effettuare investimenti direttamente con le proprie risorse sulla controllata, è quello di permettere il completamento del progetto di riqualificazione della ex Colonia e dell'area retrostante, che avranno evidenti e fondamentali ricadute positive sia sulle attività di RT che sul territorio del Comune di Rimini.

Pertanto, nella determinazione dei ricavi, a partire dall'anno 2025, si è tenuto conto dell'impatto generato dal previsto completamento degli investimenti che dovrebbero essere realizzati dall'acquirente della controllata RTS.

Per tale analisi viene presa come riferimento la manifestazione di interesse presentata al Comune di Rimini dalla società "Renco Valore s.r.l." in data 30/09/2020, che prevede la realizzazione di un hotel a 4 stelle o superiore con oltre 120 camere (con servizi annessi) e di un avveniristico "Auditorium" stabile per spettacoli stanziali, importante valore aggiunto e di novità come proposta anche turistica sul territorio.

Si ipotizza che tutto ciò porterà flussi integrativi di "turisti" e di presenze consistenti, stimate dai proponenti, solo per la parte alberghiera-ristorazione, in oltre 31.000 annue, con parametri di incremento fino ad una capienza potenziale tra 60.000 e 80.000 annua, a cui si dovrebbero aggiungere anche parte delle potenziali presenze complessive annue dell'auditorium, pari ad oltre 290.000 persone, che, per il loro ingente numero,

ovviamente non potranno tutte essere ospitate nel nuovo hotel e quindi non sono state considerate in tale valore.

A partire dall'anno 2025 e fino all'anno 2031, la previsione di nuovi ricavi aggiuntivi rispetto a quanto analizzato nei punti da a), b), c) e d) si può ipotizzare considerando prudenzialmente il 20% delle presenze alberghiere minime (31.171) come potenziali clienti di RT nei vari servizi; pertanto come da tabella riportata sotto, si valorizzano 6.234 nuovi clienti.

Per lo sviluppo del fatturato si è tenuto conto del fatturato medio di ogni cliente di RT nell'anno 2019 (ultimo anno pre-covid).

INDOTTO HOTEL + NEWBUILDING		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
PRESENZE ANNUE		31.171	31.171	31.171	31.171	31.171	31.171	31.171
INDOTTO RIMINITERME	20%	6.234	6.234	6.234	6.234	6.234	6.234	6.234
ricavo medio cliente RT	€ 100	€ 626.288	€ 626.288	€ 626.288	€ 626.288	€ 626.288	€ 626.288	€ 626.288
PROG. RICAVI NEL PERIODO		€ 626.288	€ 1.252.575	€ 1.878.863	€ 2.505.151	€ 3.131.439	€ 3.757.726	€ 4.384.014

Costi di gestione (acquisti, servizi, beni di terzi, personale)

Analogamente a quanto detto sui ricavi, i costi sono stati riallineati nell'esercizio 2024 alla situazione pre-covid-19; negli anni 2024 e 2025 è indicato l'impatto dei maggiori costi di esercizio sui nuovi investimenti e un incremento a partire dall'esercizio 2025 dell'1% - 2% annuo, fino al 2031.

A questi incrementi sono stati aggiunti i costi generati dall'indotto di fatturato generato dalla realizzazione degli investimenti previsti a carico di RTS, secondo il seguente prospetto:

INDOTTO HOTEL + NEWBUILDING		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
PERSONALE	35%	- 219.201	- 219.201	- 219.201	- 219.201	- 219.201	- 219.201	- 219.201
ACQUISTI	5%	- 31.314	- 31.314	- 31.314	- 31.314	- 31.314	- 31.314	- 31.314
SPESE GENERALI	15%	- 93.943	- 93.943	- 93.943	- 93.943	- 93.943	- 93.943	- 93.943
TOTALE COSTI		- 344.458	- 344.458	- 344.458	- 344.458	- 344.458	- 344.458	- 344.458

La situazione reddituale incrementale netta finale (differenza tra ricavi aggiuntivi e costi aggiuntivi stimati) pertanto sarà la seguente, in termini di margini incrementali netti

INDOTTO HOTEL + NEWBUILDING		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
TOTALE RICAVI		626.288	626.288	626.288	626.288	626.288	626.288	626.288
TOTALE COSTI		- 344.458	- 344.458	- 344.458	- 344.458	- 344.458	- 344.458	- 344.458
MARGINE		281.829	281.829	281.829	281.829	281.829	281.829	281.829
MARGINE TOTALE NEL PERIODO		281.829	563.659	845.488	1.127.318	1.409.147	1.690.977	1.972.806

I "margini economici incrementali netti" puntuali attesi - grazie alla completa attuazione del "polo del benessere e dello spettacolo" - nel periodo 2025-2031, sopra indicati, attualizzati puntualmente (uno per uno) al 2025, ad un tasso del 9,15%⁷, indicano un "valore attuale complessivo" (di margini economici incrementali attesi) di €1.581.016, che, di fatto, rappresenta anche il danno potenzialmente "patibile" da RT in caso di mancato adempimento, da parte di RTS, del macro-intervento posto a suo carico dal "contratto per la realizzazione del polo del benessere e dello spettacolo" indicato al precedente paragrafo 2, nell'ipotesi n.1 qui esaminata.

Gestione finanziaria

Prevedendo l'estinzione dei mutui nell'esercizio 2021, dal 2022 la gestione permette di generare liquidità, sulla quale si prevedono interessi attivi dell'1%, fino al 2031.

Imposte sul reddito

La valutazione delle imposte di esercizio è stata fatta in maniera ordinaria, secondo le attuali imposizioni fiscali (IRES e IRAP), tenendo conto del credito fiscale che scaturirà dalla ripresa delle svalutazioni (minusvalenze) effettuate sul valore della partecipazione al momento della cessione (2017 euro 2.511.000 e 2021 euro 3.568.000).

Dati in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	BDG 2021	2022	2023	2024	2025	2026
Ricavi delle prestazioni	1.910	3.000	3.500	3.850	4.596	4.642
Altri Ricavi	134	150	160	170	190	200
Totale Ricavi	2.044	3.150	3.660	4.020	4.786	4.842
Costi per acquisti	-83	-95	-125	-160	-193	-195
Costi per servizi	-946	-1.150	-1.270	-1.350	-1.377	-1.405
Godimento beni di terzi	-77	-95	-100	-125	-126	-128
Personale	-990	-1.095	-1.370	-1.510	-1.774	-1.810
Ammortamenti	0	-441	-486	-507	-489	-469
Oneri diversi di gestione	-222	-240	-245	-245	-339	-339
Totale costi della produzione	-2.318	-3.116	-3.596	-3.897	-4.298	-4.345
RISULTATO OPERATIVO	-274	34	64	123	488	497
Gestione finanziaria	-80	15	18	21	27	33
Rettifica valore att. finanziaria	-3.636	0	0	0	0	0

⁷ Il tasso qui impiegato coincide con il "tasso di remunerazione del capitale proprio" impiegato dal prof. Angelo Paletta nella propria perizia di stima del valore di RT redatta in data 23/01/2018, ultima ad oggi disponibile. Non si è proceduto alla stima del "costo medio ponderato del capitale" (che pondererebbe il "costo del capitale proprio" e di quello del "capitale di debito" con i relativi "pesi"), in quanto nel presente piano si ipotizza una struttura delle fonti di finanziamento basata esclusivamente su capitale proprio (con capitale di debito nullo).

RISULTATO ANTE IMPOSTE	-3.990	49	82	144	515	530
Imposte	-6	-5	-8	-14	-51	-53
RISULTATO NETTO	-3.996	44	74	130	463	477

CONTO ECONOMICO	2027	2028	2029	2030	2031
Ricavi delle prestazioni	4.688	4.688	4.688	4.688	4.688
Altri Ricavi	200	200	200	200	200
Totale Ricavi	4.888	4.888	4.888	4.888	4.888

Costi per acquisti	-196	-198	-200	-202	-202
Costi per servizi	-1.419	-1.433	-1.447	-1.462	-1.462
Godimento beni di terzi	-129	-130	-131	-133	-133
Personale	-1.846	-1.883	-1.921	-1.959	-1.959
Ammortamenti	-457	-352	-344	-331	-360
Oneri diversi di gestione	-339	-339	-339	-339	-339
Totale costi della produzione	-4.386	-4.335	-4.382	-4.425	-4.454

RISULTATO OPERATIVO	502	553	506	463	434
Gestione finanziaria	39	44	50	56	55
Proventi ed oneri straordinari	0	0	0	0	0
RISULTATO ANTE IMPOSTE	541	598	556	519	489
Imposte	-54	-60	-56	-52	-49
RISULTATO NETTO	487	538	501	467	440

Stato patrimoniale riclassificato 2021-2031

Immobilizzazioni

Le immobilizzazioni materiali ed immateriali sono indicate al loro valore storico di acquisto al netto dei relativi fondi ammortamenti. Gli importi indicati riportano quanto previsto nel piano degli investimenti i cui ammortamenti vengono calcolati tenendo conto della scadenza della concessione demaniale prevista nell'anno 2031, eccetto le attrezzature, gli arredi ed i macchinari amovibili il cui valore residuo è indicato in 266.000 euro.

Crediti

La voce è rappresentata principalmente dai crediti commerciali, il cui valore, a partire dall'anno 2025 (recupero dei valori pre-covid e a regime con gli investimenti triennali), viene consolidato fino all'anno 2030. Nella voce non compare il credito vantato fino al 2020 nei confronti della controllata RTS, girato a valore della partecipazione, estinta al momento della relativa cessione.

Debiti v/so fornitori e altri debiti

Gli importi seguono le stesse dinamiche della voce relativa ai crediti.

Posizione finanziaria netta

L'indebitamento bancario (disponibilità liquide) rappresenta l'indebitamento o la disponibilità sui conti correnti bancari alla fine di ogni periodo considerato. Tale posizione è calcolata sulla base della generazione/assorbimento di cassa di ogni esercizio.

(Dati in migliaia di euro)

STATO PATRIMONIALE	BDG 2021	2022	2023	2024	2025	2026
Immobilizzazioni Immateriali	20	12	5	0	0	0
Immobilizzazioni Materiali	3.081	2.960	2.994	2.687	2.298	1.909
Immobilizzazioni Finanziarie	27	27	27	27	27	27
Totale Immobilizzazioni nette	3.128	2.999	3.026	2.714	2.325	1.936

Rimanenze	50	50	50	50	50	50
Crediti	420	500	500	550	550	550
Altri crediti	5	5	5	5	5	5
Ratei e Risconti	15	15	15	15	15	15
Debiti v/ fornitori	-131	-180	-220	-220	-220	-220
Altri debiti	-298	-215	-120	-120	-120	-120
Capitale Circolante Netto	61	175	230	280	280	280

Fondi rischi ed oneri	-6	-6	-6	-6	-6	-6
TFR	-1020	-1020	-1020	-1020	-1020	-1020
Totale Fondi	-1026	-1026	-1026	-1026	-1026	-1026
CAPITALE INVESTITO NETTO	2.163	2.148	2.230	1.968	1.579	1.190

Capitale	8.353	3.152	3.152	3.152	3.152	3.152
Riserve straordinarie	-742	463	507	581	711	1.174
Utile / (perdita) dell'esercizio	-3.996	44	74	130	463	477
Patrimonio Netto	3.615	3.659	3.733	3.863	4.326	4.804

Mutuo	0	0	0	0	0	0
Indebit. bancario (Disponibilità liquide)	-1.452	-1.511	-1.503	-1.895	-2.747	-3.614
Posizione finanziaria netta	-1.452	-1.511	-1.503	-1.895	-2.747	-3.614
TOTALE FONTI	2.163	2.148	2.230	1.968	1.579	1.190

STATO PATRIMONIALE	2027	2028	2029	2030	2031
Immobilizzazioni Immateriali	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni Materiali	1.532	1.230	936	626	266
Immobilizzazioni Finanziarie	27	27	27	27	0
Totale Immobilizzazioni nette	1.559	1.257	963	653	266

Rimanenze	50	50	50	50	0
Crediti	550	550	550	550	0
Altri crediti	5	5	5	5	0
Ratei e Risconti	15	15	15	15	0

STATO PATRIMONIALE	2027	2028	2029	2030	2031
Debiti v/ fornitori	-220	-220	-220	-220	0
Altri debiti	-120	-120	-120	-120	0
Capitale Circolante Netto	280	280	280	280	0
Fondi rischi ed oneri	-6	-6	-6	-6	0
TFR	-1020	-1020	-1020	-1020	0
Totale Fondi	-1026	-1026	-1026	-1026	0
CAPITALE INVESTITO NETTO	813	511	217	-93	266
Capitale	3.152	3.152	3.152	3.152	3.152
Riserve straordinarie	1.652	2.138	2.676	3.177	3.644
Utile / (perdita) dell'esercizio	487	538	501	467	440
Patrimonio Netto	5.290	5.828	6.329	6.796	7.235
Mutuo	0	0	0	0	0
Indebit. bancario (Disponibilità liquide)	-4.478	-5.317	-6.111	-6.889	-6.969
Posizione finanziaria netta	-4.478	-5.317	-6.111	-6.889	-6.969
TOTALE FONTI	813	511	217	-93	266

Rendiconto finanziario 2021-2031

Il rendiconto o prospetto finanziario di seguito riportato espone le variazioni relative alle attività di finanziamento della società durante gli esercizi di piano e riporta tutte le movimentazioni conseguenti alle variazioni di stato patrimoniale e conto economico.

(Dati in migliaia di euro)

RENDICONTO FINANZIARIO	BDG 2021	2022	2023	2024	2025	2026
GESTIONE REDDITUALE						
RISULTATO NETTO	-3.996	44	74	130	463	477
Ammortamenti	0	441	486	507	489	469
Variazione rimanenze	5	0	0	0	0	0
Variazione Crediti	8.033	-80	0	-50	0	0
Variazione altri crediti	-5	0	0	0	0	0
Variazione ratei e risconti	0	0	0	0	0	0
Variazione debiti verso fornitori	-114	49	40	0	0	0
Variazione debiti verso altri	-97	-83	-95	0	0	0
Liquidità generata (utilizzata) dalla gestione reddituale	3.826	371	505	587	952	946
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO						
Variazione di beni materiali e immateriali	-120	-312	-515	-200	-100	-80
Variazione altre immobilizzazioni	190		2	5		

RENDICONTO FINANZIARIO	BDG 2021	2022	2023	2024	2025	2026
Variazione dei Fondi	80	0	0	0	0	0
Liquidità generata (utilizzata) in attività di investimento	150	-312	-513	-195	-100	-80
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO						
Erogazione (restituzione) Mutuo	-2805		-	-	-	-
Liquidità generata (utilizzata) in attività di finanziamento	-2805	0	0	0	0	0
RISULTATO FINANZ. DEL PERIODO	1.171	59	-8	392	852	866
SALDO DI CASSA INIZIALE	281	1.452	1.511	1.503	1.895	2.747
SALDO DI CASSA FINALE	1.452	1.511	1.503	1.895	2.747	3.614

RENDICONTO FINANZIARIO	2027	2028	2029	2030	2031
GESTIONE REDDITUALE					
<i>RISULTATO NETTO</i>	487	538	501	467	440
<i>Ammortamenti</i>	457	352	344	331	360
<i>Variazione rimanenze</i>	0	0	0	0	50
<i>Variazione Crediti</i>	0	0	0	0	550
<i>Variazione altri crediti</i>	0	0	0	0	5
<i>Variazione ratei e risconti</i>	0	0	0	0	15
<i>Variazione debiti verso fornitori</i>	0	0	0	0	-220
<i>Variazione debiti verso altri</i>	0	0	0	0	-120
Liquidità generata (utilizzata) dalla gestione reddituale	944	890	844	798	1.079
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO					
Variazione di beni materiali e immateriali	-80	-50	-50	-20	0
Variazione altre immobilizzazioni					27
Variazione dei Fondi	0	0	0	0	-1026
Liquidità generata (utilizzata) in attività di investimento	-80	-50	-50	-20	-999
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO					
Erogazione (restituzione) Mutuo	-	-	-	-	-
Liquidità generata (utilizzata) in attività di finanziamento	0	0	0	0	0
RISULTATO FINANZ. DEL PERIODO	864	840	794	778	80

RENDICONTO FINANZIARIO	2027	2028	2029	2030	2031
SALDO DI CASSA INIZIALE	3.614	4.478	5.317	6.111	6.889
SALDO DI CASSA FINALE	4.478	5.317	6.111	6.889	6.969

7.2 Piano pluriennale 2021-2031, ipotesi n.2

Conto economico prospettico 2021-2031

Ricavi

- Nell'anno 2022 si prevede una leggera ripresa dell'attività, ancora comunque influenzata dai risvolti e dalle conseguenze della pandemia da Covid-19 ancora parzialmente presente (ricavi pari a 3,15 milioni di euro).
- Nell'anno 2023 si prevede una ripresa sostanziale dell'attività, senza che questa comunque consenta di riprendere interamente il valore della produzione ante Covid-19 (ricavi pari a 3,67 milioni di euro).
- Nell'anno 2024 si ipotizza il pieno recupero del valore della produzione (stimato in euro 4,020 milioni, a fronte di euro 4,050 dell'anno 2017).
- Per il triennio 2025-2027 si ipotizza un aumento dei ricavi dell'1%; il valore della produzione dell'anno 2027 (euro 4,16 milioni) viene poi consolidato fino all'anno 2031.

Visto il minore volume di investimenti realizzato, nella presente ipotesi, sull'immobile Talassoterapico - che non prevede aree aggiuntive nelle piscine termali terapeutiche e nel centro benessere/piscine wellness - per la determinazione dei ricavi, a partire dall'anno 2025, in aggiunta a quanto indicato e analizzato nei punti a), b), c) e d), il fatturato aggiuntivo indotto e generato dal completamento degli investimenti previsti a carico di RTS è stato stimato, prudenzialmente, ipotizzando il 15% (rispetto al 20% della prima ipotesi) delle presenze alberghiere minime (31.171), come potenziali clienti di RT nei vari servizi; pertanto come da tabella riportata sotto, si valorizzano 4.676 nuovi clienti.

Anche in questo caso per lo sviluppo del relativo fatturato si è tenuto conto del ricavo medio di ogni cliente di RT nell'anno 2019 (pre-covid).

INDOTTO HOTEL + NEWBUILDING		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
PRESENZE ANNUE		31.171	31.171	31.171	31.171	31.171	31.171	31.171
INDOTTO RIMINITERME	15%	4.676	4.676	4.676	4.676	4.676	4.676	4.676
ricavo medio cliente RT	€ 100	€ 469.716	€ 469.716	€ 469.716	€ 469.716	€ 469.716	€ 469.716	€ 469.716
PROG. RICAVI NEL PERIODO		€ 469.716	€ 939.432	€ 1.409.147	€ 1.878.863	€ 2.348.579	€ 2.818.295	€ 3.288.011

Costi di gestione (acquisti, servizi, beni di terzi, personale)

Analogamente a quanto detto sui ricavi, i costi sono stati riallineati nell'esercizio 2024 alla situazione pre-

covid-19; negli anni 2024 e 2025 è indicato l'impatto dei maggiori costi di esercizio sui nuovi investimenti e un incremento, a partire dall'esercizio 2025, dell'1% - 2% annuo, fino al 2031.

A questi incrementi sono stati aggiunti i costi generati dall'indotto di fatturato generato dalla realizzazione degli investimenti previsti a carico di RTS, secondo il seguente prospetto:

INDOTTO HOTEL + NEWBUILDING		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
PERSONALE	30%	- 140.914	- 140.914	- 140.914	- 140.914	- 140.914	- 140.914	- 140.914
ACQUISTI	5%	- 23.486	- 23.486	- 23.486	- 23.486	- 23.486	- 23.486	- 23.486
SPESE GENERALI	10%	- 46.972	- 46.972	- 46.972	- 46.972	- 46.972	- 46.972	- 46.972
TOTALE COSTI		- 211.372						

La situazione reddituale incrementale netta finale, pertanto, sarà la seguente, in termini di margini incrementali netti annuali

INDOTTO HOTEL + NEWBUILDING		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
TOTALE RICAVI		469.716	469.716	469.716	469.716	469.716	469.716	469.716
TOTALE COSTI		- 211.372	- 211.372	- 211.372	- 211.372	- 211.372	- 211.372	- 211.372
MARGINE		€ 258.344	€ 258.344	€ 258.344	€ 258.344	€ 258.344	€ 258.344	€ 258.344
MARGINE TOTALE NEL PERIODO		€ 258.344	€ 516.687	€ 775.031	€ 1.033.375	€ 1.291.718	€ 1.550.062	€ 1.808.406

I "marginetti economici incrementali netti" puntuali attesi - grazie alla completa attuazione del "polo del benessere e dello spettacolo" - nel periodo 2025-2031, sopra indicati, attualizzati puntualmente (uno per uno) al 2025, ad un tasso del 9,15%⁸, indicano un "valore attuale complessivo" (di marginetti economici incrementali attesi) di € 1.449.269, che, di fatto, rappresenta anche il danno potenzialmente "patibile" da RT in caso di mancato adempimento, da parte di RTS, del macro-intervento posto a suo carico dal "contratto per la realizzazione del polo del benessere e dello spettacolo" indicato al precedente paragrafo 2, nell'ipotesi n.2 qui esaminata.

Gestione finanziaria

Prevedendo l'estinzione dei mutui nell'esercizio 2021, dal 2022 la gestione permette di generare liquidità, sulla quale si prevedono interessi attivi dell'1%, fino al 2031.

⁸ Il tasso qui impiegato coincide con il "tasso di remunerazione del capitale proprio" impiegato dal prof. Angelo Paletta nella propria perizia di stima del valore di RT redatta in data 23/01/2018, ultima ad oggi disponibile. Non si è proceduto alla stima del "costo medio ponderato del capitale" (che pondererebbe il "costo del capitale proprio" e di quello del "capitale di debito" con i relativi "pesi"), in quanto nel presente piano si ipotizza una struttura delle fonti di finanziamento basata esclusivamente su capitale proprio (con capitale di debito nullo).

Imposte sul reddito

La valutazione delle imposte di esercizio è stata fatta in maniera ordinaria, secondo le attuali imposizioni fiscali (IRES e IRAP), tenendo conto del credito fiscale che scaturirà dalla ripresa delle svalutazioni (minusvalenze) effettuate sul valore della partecipazione al momento della cessione (2017 euro 2.511.000 e 2021 euro €.4.100.000,00).

Dati in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	BDG 2021	2022	2023	2024	2025	2026
Ricavi delle prestazioni	1.910	3.000	3.500	3.850	4.359	4.402
Altri Ricavi	134	150	160	170	190	200
Totale Ricavi	2.044	3.150	3.660	4.020	4.549	4.602

Costi per acquisti	-83	-95	-125	-160	-186	-188
Costi per servizi	-946	-1.150	-1.270	-1.350	-1.377	-1.391
Godimento beni di terzi	-77	-95	-100	-125	-128	-129
Personale	-990	-1.095	-1.370	-1.510	-1.681	-1.715
Ammortamenti	0	-428	-424	-455	-437	-418
Oneri diversi di gestione	-222	-240	-245	-245	-292	-292
Totale costi della produzione	-2.318	-3.103	-3.534	-3.845	-4.101	-4.132

RISULTATO OPERATIVO	-274	47	126	175	447	470
Gestione finanziaria	-80	15	18	21	27	33
Rettifica valore att. finanziaria	-4.190	0	0	0	0	0
RISULTATO ANTE IMPOSTE	-4.544	62	144	196	474	503
Imposte	-2	-6	-14	-20	-47	-50
RISULTATO NETTO	-4.546	56	129	177	427	453

CONTO ECONOMICO	2027	2028	2029	2030	2031
Ricavi delle prestazioni	4.446	4.446	4.446	4.446	4.446
Altri Ricavi	200	200	200	200	200
Totale Ricavi	4.646	4.646	4.646	4.646	4.646

Costi per acquisti	-190	-192	-194	-196	-196
Costi per servizi	-1.405	-1.419	-1.433	-1.447	-1.447
Godimento beni di terzi	-130	-131	-133	-134	-134
Personale	-1.749	-1.784	-1.820	-1.856	-1.856
Ammortamenti	-406	-300	-292	-279	-308
Oneri diversi di gestione	-292	-292	-292	-292	-292
Totale costi della produzione	-4.171	-4.118	-4.163	-4.204	-4.233

RISULTATO OPERATIVO	475	528	483	442	413
Gestione finanziaria	39	44	50	56	55
Proventi ed oneri straordinari	0	0	0	0	0
RISULTATO ANTE IMPOSTE	513	572	533	498	468
Imposte	-51	-57	-53	-50	-47
RISULTATO NETTO	462	515	480	448	421

Stato patrimoniale riclassificato 2021-2031

Immobilizzazioni

Le immobilizzazioni materiali ed immateriali sono indicate al loro valore storico di acquisto al netto dei relativi fondi ammortamenti. Gli importi indicati riportano quanto previsto nel piano degli investimenti, i cui ammortamenti vengono calcolati tenendo conto della scadenza della concessione demaniale prevista nell'anno 2031, eccetto le attrezzature, gli arredi ed i macchinari amovibili, il cui valore residuo è indicato in 266.000 euro.

Crediti

La voce è rappresentata principalmente dai crediti commerciali, il cui valore, a partire dall'anno 2025 (recupero dei valori pre-covid e a regime con gli investimenti triennali), viene consolidato fino all'anno 2030. Nella voce non compare il credito vantato fino al 2020 nei confronti della controllata RTS, girato a valore della partecipazione, estinta al momento della relativa cessione.

Debiti v/so fornitori e altri debiti

Gli importi seguono le stesse dinamiche della voce relativa ai crediti.

Posizione finanziaria netta

L'indebitamento bancario (disponibilità liquide) rappresenta l'indebitamento o la disponibilità sui conti correnti bancari alla fine di ogni periodo considerato. Tale posizione è calcolata sulla base della generazione/assorbimento di cassa di ogni esercizio.

(Dati in migliaia di euro)

STATO PATRIMONIALE	BDG 2021	2022	2023	2024	2025	2026
Immobilizzazioni Immateriali	20	12	5	0	0	0
Immobilizzazioni Materiali	3.081	2.843	2.499	2.324	1.987	1.650
Immobilizzazioni Finanziarie	27	27	27	27	27	27
Totale Immobilizzazioni nette	3.128	2.882	2.531	2.351	2.014	1.677

Rimanenze	50	50	50	50	50	50
Crediti	420	500	500	550	550	550
Altri crediti	5	5	5	5	5	5
Ratei e Risconti	15	15	15	15	15	15
Debiti v/ fornitori	-131	-180	-220	-220	-220	-220
Altri debiti	-298	-215	-120	-120	-120	-120
Capitale Circolante Netto	61	175	230	280	280	280

Fondi rischi ed oneri	-6	-6	-6	-6	-6	-6
-----------------------	----	----	----	----	----	----

STATO PATRIMONIALE	BDG 2021	2022	2023	2024	2025	2026
TFR	-1020	-1020	-1020	-1020	-1020	-1020
Totale Fondi	-1026	-1026	-1026	-1026	-1026	-1026
CAPITALE INVESTITO NETTO	2.163	2.031	1.735	1.605	1.268	931

Capitale	8.353	2.602	2.602	2.602	2.602	2.602
Riserve straordinarie	-742	463	519	649	825	1.252
Utile / (perdita) dell'esercizio	-4.546	56	129	177	427	453
Patrimonio Netto	3.065	3.121	3.251	3.427	3.854	4.307

Mutuo	0	0	0	0	0	0
Indebitamento bancario (Disponibilità liquide)	-902	-1.090	-1.515	-1.822	-2.586	-3.376
Posizione finanziaria netta	-902	-1.090	-1.515	-1.822	-2.586	-3.376
TOTALE FONTI	2.163	2.031	1.735	1.605	1.268	931

STATO PATRIMONIALE	2027	2028	2029	2030	2031
Immobilizzazioni Immateriali	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni Materiali	1.324	1.074	832	574	266
Immobilizzazioni Finanziarie	27	27	27	27	0
Totale Immobilizzazioni nette	1.351	1.101	859	601	266

Rimanenze	50	50	50	50	0
Crediti	550	550	550	550	0
Altri crediti	5	5	5	5	0
Ratei e Risconti	15	15	15	15	0
Debiti v/ fornitori	-220	-220	-220	-220	0
Altri debiti	-120	-120	-120	-120	0
Capitale Circolante Netto	280	280	280	280	0

Fondi rischi ed oneri	-6	-6	-6	-6	0
TFR	-1020	-1020	-1020	-1020	0
Totale Fondi	-1026	-1026	-1026	-1026	0
CAPITALE INVESTITO NETTO	605	355	113	-145	266

Capitale	2.602	2.602	2.602	2.602	2.602
Riserve straordinarie	1.705	2.167	2.682	3.162	3.610
Utile / (perdita) dell'esercizio	462	515	480	448	421
Patrimonio Netto	4.769	5.284	5.764	6.212	6.633

Mutuo	0	0	0	0	0
-------	---	---	---	---	---

STATO PATRIMONIALE	2027	2028	2029	2030	2031
Indebitamento bancario (Disponibilità liquide)	-4.164	-4.929	-5.651	-6.357	-6.367
Posizione finanziaria netta	-4.164	-4.929	-5.651	-6.357	-6.367
TOTALE FONTI	605	355	113	-145	266

Rendiconto finanziario 2021-2031

Il rendiconto o prospetto finanziario di seguito riportato espone le variazioni relative alle attività di finanziamento della società durante gli esercizi di piano e riporta tutte le movimentazioni conseguenti alle variazioni di stato patrimoniale e conto economico.

(Dati in migliaia di euro)

RENDICONTO FINANZIARIO	BDG 2021	2022	2023	2024	2025	2026
GESTIONE REDDITUALE						
RISULTATO NETTO	-4.546	56	129	177	427	453
<i>Ammortamenti</i>	0	428	424	455	437	418
<i>Variazione rimanenze</i>	5	0	0	0	0	0
<i>Variazione Crediti</i>	8.033	-80	0	-50	0	0
<i>Variazione altri crediti</i>	-5	0	0	0	0	0
<i>Variazione ratei e risconti</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Variazione debiti verso fornitori</i>	-114	49	40	0	0	0
<i>Variazione debiti verso altri</i>	-97	-83	-95	0	0	0
Liquidità generata (utilizzata)ges.redd.	3.276	370	498	581	864	870
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO						
<i>Variaz. di beni materiali e immater.</i>	-120	-182	-75	-280	-100	-80
<i>Variazione altre immobilizzazioni</i>	190		2	5		
<i>Variazione dei Fondi</i>	80	0	0	0	0	0
Liquidità generata (utilizzata) att. inv.	150	-182	-73	-275	-100	-80
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO						
<i>Erogazione (restituzione) Mutuo</i>	-2805		-	-	-	-
Liquidità generata (utilizzata) att.fnan.	-2805	0	0	0	0	0
RISULTATO FINANZIARIO DEL PERIODO	621	188	425	306	764	790
SALDO DI CASSA INIZIALE	281	902	1.090	1.515	1.822	2.586
SALDO DI CASSA FINALE	902	1.090	1.515	1.822	2.586	3.376

RENDICONTO FINANZIARIO	2027	2028	2029	2030	2031
GESTIONE REDDITUALE					
RISULTATO NETTO	462	515	480	448	421
<i>Ammortamenti</i>	406	300	292	279	308
<i>Variazione rimanenze</i>	0	0	0	0	50
<i>Variazione Crediti</i>	0	0	0	0	550
<i>Variazione altri crediti</i>	0	0	0	0	5
<i>Variazione ratei e risconti</i>	0	0	0	0	15
<i>Variazione debiti verso fornitori</i>	0	0	0	0	-220
<i>Variazione debiti verso altri</i>	0	0	0	0	-120
Liquidità generata (utilizzata)ges.redd.	867	815	772	727	1.009
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO					
<i>Variazione di beni materiali e immateriali</i>	-80	-50	-50	-20	0
<i>Variazione altre immobilizzazioni</i>					27
<i>Variazione dei Fondi</i>	0	0	0	0	-1026
Liquidità generata (utilizzata) att. inv.	-80	-50	-50	-20	-999
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO					
<i>Erogazione (restituzione) Mutuo</i>	-	-	-	-	-
Liquidità generata (utilizzata) att.fnan.	0	0	0	0	0
RISULTATO FINANZ. DEL PERIODO	787	765	722	707	10
SALDO DI CASSA INIZIALE	3.376	4.164	4.929	5.651	6.357
SALDO DI CASSA FINALE	4.164	4.929	5.651	6.357	6.367

8. Possibili scenari alternativi

Nel caso in cui la vendita della partecipazione detenuta in RTS non dovesse concretizzarsi, la società, a fronte delle prevedibili difficoltà finanziarie conseguenti - integralmente ed esclusivamente imputabili alla fortissima contrazione della propria attività, a causa della pandemia da COVID-19 e presumibilmente superabili solamente con la cessazione della pandemia stessa - dovrà presumibilmente procedere ad un'ulteriore (dopo quella del 2018) ristrutturazione dei propri debiti con le tre banche che l'hanno finora finanziata, mediante un nuovo accordo con esse, che preveda, a titolo esemplificativo, non esaustivo, una dilazione delle rate di rimborso e/o una nuova modulazione del relativo piano ammortamento (con rate di importo minore nei primi anni e maggiore negli anni successivi) e/o una riduzione degli importi da rimborsare e/o la concessione di nuova ulteriore liquidità, ecc..

In merito a quanto sopra, il Consiglio di Amministrazione metterà in atto ogni azione preventiva al fine di assumere le opportune decisioni in caso di mancato perfezionamento del progetto di riqualificazione qui ipotizzato e tutelare, anche in tale negativa ipotesi, la società, in modo da realizzare i migliori risultati di gestione possibili.

Schema di

**APPENDICE ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA DENOMINATO
"IL POLO DEL BENESSERE"
IN LOCALITÀ MIRAMARE NEL COMUNE DI RIMINI**

Modifiche ed integrazioni all'Accordo di Programma stipulato il 06/05/2008 ai sensi dell'articolo 34 del D. Lgs. 267/2000 tra il Comune di Rimini e la Provincia di Rimini

APPENDICE MODIFICATIVA ED INTEGRATIVA ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA STIPULATO IL 06 MAGGIO 2008 AI SENSI DELL'ARTICOLO 34 del D. Lgs. 267/2000 DENOMINATO "POLO DEL BENESSERE" IN LOCALITA' MIRAMARE NEL COMUNE DI RIMINI

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____,

tra

la Provincia di Rimini, codice fiscale n. 91023860405, rappresentata dai Presidente pro - tempore, Riziero Santi;

il Comune di Rimini, codice fiscale n. 00304260409, rappresentata dal Sindaco pro - tempore, Andrea Gnassi;

Dato atto che:

- a conclusione della conferenza di servizi svoltasi il 06/05/2008, il Sindaco del Comune di Rimini e il Presidente della Provincia di Rimini, hanno sottoscritto l'Accordo di programma ai sensi dell'articolo 34 del D. Lgs.267/2000;
- il suddetto Accordo è stato approvato definitivamente con Decreto del Sindaco di Rimini del 16/05/2008 protocollo n. 87822 e pubblicato sul BUR n. 93 del 04/06/2008.

Considerato che, in data successiva al suddetto Accordo di Programma sono stati approvati i nuovi strumenti urbanistici comunali PSC e RUE vigenti, da cui si deduce che:

- l'articolo 1.7 comma 3 bis del PSC.N dispone che:
"Sono considerati conformi al PSC i procedimenti negoziali riferiti ad accordi di programma (art. 40 L.R. 20/2000), accordi con i privati (art. 18 L.R. 20/2000), programmi integrati d'intervento (L. 179/1992) e loro varianti, definitivamente approvati e sottoscritti prima della data di approvazione della presente strumentazione. Gli atti conseguenti alla loro sottoscrizione saranno quindi attuabili entro la validità del PSC. I perimetri e le norme che regolano la loro attuazione sono recepiti nel RUE.";
- resta pertanto valido in tale ambito l'Accordo di programma sottoscritto il 06/05/2008 ed il PRG pre-vigente che prevedeva all'articolo 24.9 - "BT5 zone di recupero delle ex colonie" al comma 4, in merito alla colonia Novarese:
"Sull'area di pertinenza della colonia Novarese è ammessa la costruzione di percorsi coperti interrati e/o seminterrati, idonei a garantire la massima integrazione funzionale e spaziale dell'area della citata colonia con il Talassoterapico, avendo comunque particolare attenzione al loro migliore inserimento ambientale sia in termini di collocazione sia nella caratteristica dei materiali.
Sempre limitatamente alla colonia Novarese sono comunque ammessi interventi aventi carattere accessorio e di integrazione funzionale tesi a favorire la destinazione congressuale e/o di "Polo del Benessere" (con esclusione della destinazione ricettiva) per una superficie utile massima di 5.000 mq a condizione che siano previsti in un piano di riqualificazione e sviluppo aziendale approvato dal Consiglio Comunale e che ricomprenda unitariamente anche il Talassoterapico. L'attuazione dei suddetti interventi è subordinata alla approvazione di un Accordo di programma sul progetto

unitario con i contenuti richiesti dalle disposizioni dell'art. 32 bis del PTCP, sottoscritto dal Comune e dalla Provincia".

Considerato che in data 19/05/2021 con protocollo n. 153651 è stato acquisito il "*Piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo 2021-2031*" di Riminiterme s.p.a., con la nuova soluzione progettuale unitaria;

Valutato che:

- la suddetta soluzione progettuale risulta pertanto compatibile con le previsioni urbanistiche e coerente con l'Accordo di Programma stipulato in data 06/05/2008 anche in seguito all'interpretazione autentica espressa con delibera di Consiglio Comunale n. ____ del ___/___/2021;
- il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. ____ del ___/___/2021 ha inoltre valutato positivamente ed espressamente approvato il "*Piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo 2021-2031*" presentato dalla Società "Riminiterme s.p.a.", ed ha pertanto autorizzato il Sindaco a procedere alla convocazione della conferenza di servizi con la Provincia di Rimini, al fine di promuovere ed assumere iniziative per la modifica/integrazione dell'Accordo di programma tra la Provincia di Rimini e Comune di Rimini ai sensi dell'articolo 34 del D. Lgs. 267/2000, stipulato il 06/05/2021;
- il Sindaco del Comune di Rimini ha emanato il decreto di indizione della Conferenza dei Servizi con atto protocollo n. ____ del ___/___/2021;
- il Sindaco del Comune di Rimini allo scopo di verificare la possibilità di pervenire alla modifica/integrazione dell'Accordo di programma sottoscritto in data 06/05/2008 ha indetto con proprio atto protocollo n. ____ del ___/___/2021, la conferenza di servizi;

tutto ciò premesso e considerato,

quale parte integrante e sostanziale, tra i soggetti indicati in epigrafe si conviene di procedere alla modifica/integrazione dell'accordo di Programma sottoscritto tra il Presidente della Provincia di Rimini e il Sindaco del Comune di Rimini in data 06/05/2008 ai sensi dell'articolo 34 del D. Lgs.267/2000 come segue

ART. 1 - PREMESSE

Le premesse di cui sopra costituiscono parte integrante e sostanziale della modifica/integrazione dell'Accordo di programma sottoscritto il 06/05/2008 ai sensi dell'articolo 34 del D. Lgs.267/2000.

ART. 2 - MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 06/05/2008

All'articolo 3 "MODALITA' DI INTERVENTO", i commi 1 e 2 vengono così sostituiti:

1. L'attuazione degli interventi edilizi, da eseguirsi anche per stralci funzionali, è subordinata alla richiesta di permessi di costruire e/o di altri titoli edilizi,

previsti dalla Legge Regionale n. 15/2013 e dalle disposizioni normative (NTA del PRG).

2. L'assetto urbanistico complessivo, conformemente al "*Piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo 2021/2031*", dovrà garantire la massima integrazione funzionale e spaziale dell'area della colonia con il talassoterapico. Il rilascio del titolo edilizio relativo all'ampliamento (5.000 mq.) dell'edificio avente carattere accessorio e di integrazione funzionale alla colonia Novarese è condizionato all'effettivo inizio lavori della colonia e del talassoterapico.

All'articolo 5 "IMPEGNI DELLE PARTI", il comma 2 viene così sostituito:

Il Comune di Rimini si impegna a rilasciare i titoli edilizi in conformità al "*Piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo 2021/2031*", e secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

L'articolo 6 "ALLEGATI", viene così modificato/integrato:

Gli allegati a), b), c), e) indicati nell'Accordo sottoscritto il 06/05/2008 sono sostituiti dai seguenti, che vengono materialmente allegati alla seguente appendice:

- o relazione tecnica integrativa protocollo n. 170155 del 04/06/2021;
- o "*Piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo 2021-2031*" di Riminiterme s.p.a. (relativo al "Polo del benessere e dello spettacolo" e comprensivo di spiegazione della proposta progettuale e di relativi rendering).

ART. 3

Si conferma sotto ogni altro aspetto il contenuto dell'Accordo di Programma denominato "il Polo del Benessere" in località Miramare di Rimini sottoscritto il 06/05/2008, allegato parte integrante al presente atto.

Provincia di Rimini

Dott. Rizio Santi

Comune di Rimini

Dott. Andrea Gnassi



Comune di Rimini	Direzione Generale U.O. Pianificazione Generale	Via Rosaspina, n. 21 - 47923 Rimini tel. 0541 704698
-------------------------	----------------------------------------------------	---------------------------------------------------------

APPENDICE ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA DENOMINATO "IL POLO DEL BENESSERE" IN LOCALITÀ MIRAMARE NEL COMUNE DI RIMINI

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

Nel 2003 il Comune di Rimini ha acquistato dalla Regione Emilia-Romagna la proprietà della ex colonia Novarese con la relativa area scoperta di pertinenza, ubicata a Miramare di Rimini, in prossimità del confine territoriale con il Comune di Riccione, e l'ha poi trasferita, mediante conferimento in natura, a "Riminiterme s.p.a." (società allora partecipata per circa 99% dal Comune stesso), sulla base del valore di stima determinato da un perito indipendente nominato dal Presidente del Tribunale di Rimini, in cambio di ulteriori azioni della società stessa.

Il 26/10/2005, con "contratto di cessione di azioni" del dott. Mauro Plescia, notaio in Rimini, (rep. n. 39.887, raccolta n.6.743) il Comune di Rimini ha venduto a "Coopsette soc. cooperativa a r.l." (con sede in Castelnovo di Sotto - RE), soggetto individuato con procedura ad evidenza pubblica (approvata con deliberazione di C.C. n. 81 del 21/07/2005), la proprietà di circa il 94% del capitale sociale di "Riminiterme s.p.a.".

Nel giugno 2006 "Riminiterme s.p.a." ha costituito "Riminiterme Sviluppo s.r.l.", società immobiliare unipersonale, con socio unico la stessa "Riminiterme s.p.a.", con la quale, ha stipulato un contratto preliminare di vendita della ex colonia Novarese (e della relativa area scoperta di pertinenza), in virtù del quale "Riminiterme sviluppo s.r.l." ha poi presentato all'Amministrazione Comunale un progetto generale di valorizzazione, nonché un piano di sviluppo aziendale, rappresentati negli elaborati allegati, relativi all'insieme dei manufatti e delle relative aree costituite dalla ex Colonia Novarese e dal Talassoterapico.

Sulla base di apposita D.I.A., in settembre 2007 "Riminiterme Sviluppo s.r.l." ha poi iniziato la prima fase del progetto, consistente principalmente nel consolidamento statico della ex colonia Novarese e nella bonifica bellica della relativa area scoperta di pertinenza.

Il progetto comprendeva il complesso del "Talassoterapico", la "Colonia Novarese" e le relative aree pertinenziali; tali immobili sono disciplinati rispettivamente dagli articoli 26.2.4 e 24.9.4 delle Norme di Attuazione dell'allora vigente P.R.G. del Comune di Rimini.

In attuazione delle previsioni dell'articolo 24.9.4 del P.R.G., è stato predisposto a suo tempo un Accordo di Programma ai sensi dell'articolo 34 del D. Lgs. 267/2000 tra il Comune e la Provincia di Rimini poi sottoscritto in data 06/05/2008 e approvato definitivamente con Decreto del Sindaco di Rimini del 16/05/2008 protocollo n. 87822, che conteneva, come parti integranti, il relativo Piano di Sviluppo Aziendale ed il Progetto Unitario. Tale Accordo non costituiva variante al previgente P.R.G. e, per esso, non è stata sottoscritta alcuna Convenzione Urbanistica con i privati, né sono state presentate polizze fidejussorie.



In particolare le modalità di intervento per l'esecuzione delle opere edilizie previste nell'Accordo prevedevano quanto segue:

- *l'intervento edilizio si attuasse in coerenza con le indicazioni della proposta progettuale (cocept) allegata all'accordo stesso;*
- *le N.T.A. del PRG e l'accordo prescrivevano che l'intervento relativo all'ampliamento di mq. 5.000 dovesse avere carattere accessorio e di integrazione funzionale, teso a favorire la destinazione congressuale e/o del polo del benessere, con esclusione della destinazione ricettiva;*
- *l'articolo 2 della Relazione Illustrativa (proposta dalla Rimini Terme s.r.l.) allegata sia all'Accordo di Programma che alla Deliberazione n. 40 del 03/04/2008 con la quale il Consiglio Comunale aveva autorizzato il Sindaco alla sottoscrizione del citato Accordo, prevedeva che il progetto si attuasse per stralci ed in particolare: 1) la colonia Novarese; 2) la struttura accessoria di completamento della colonia (5.000 mq.); 3) l'adeguamento architettonico e funzionale del Talassoterapico;*
- *l'elaborato della proposta progettuale anch'esso tra i documenti allegati all'Accordo ed alla delibera sopracitati, indicava il progetto di utilizzazione dell'area, con l'individuazione dei singoli interventi edilizi diretti in ordine temporale, in sintonia con l'indicazione della Relazione Illustrativa.*

Successivamente con protocollo n. 220821 del 13/12/2007 è stato quindi inoltrato all'Amministrazione Comunale il progetto unitario relativo agli interventi summenzionati.

Il progetto comprendeva il complesso del "Talassoterapico", della "Colonia Novarese" e le relative aree pertinenziali. Il quadro normativo del previgente PRG e l'identificazione catastale delle aree sono i seguenti:

- complesso edilizio denominato Talassoterapico - articolo 26.2.4 "Zona F4 - Altre attrezzature di interesse generale", identificato catastalmente:

Catasto Terreni				
Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie	Intestato
125	17	Ente Urbano	25.143	/
125	68	Ente Urbano	2.258	/
125	710	Incolt. Ster.	2.140	Riminiterme s.p.a.
Catasto Fabbricati				
Foglio	Particella	Sub	Intestato	
125	17	1	Demanio Pubblico dello Stato (proprietà per l'area 1/1) Riminiterme s.p.a. (proprietà superficaria per 1/1)	
125	17	2	Demanio Pubblico dello Stato (proprietà per l'area 1/1) Riminiterme s.p.a. (proprietà superficaria per 1/1)	
125	68	/	Riminiterme s.p.a. (proprietà superficaria per 1/1)	



- Complesso edilizio denominato "Novarese" - articolo 24.9.4 "Zona BT5 - Zone di Recupero delle Ex Colonie", identificato catastalmente:

Catasto Terreni			
Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie
125	24	Ente Urbano	35.585
125	92	Ente Urbano	3.097
Catasto Fabbricati			
Foglio	Particella	Sub	Intestato
125	24	1	Riminiterme Sviluppo s.r.l.
125	502	1	Riminiterme Sviluppo s.r.l.
125	503	1	Riminiterme Sviluppo s.r.l.
125	92	/	Riminiterme Sviluppo s.r.l.

La connessione tra i due insediamenti era specificatamente prevista dalle norme del P.R.G. sopra citate, le quali consentivano inoltre un possibile ampliamento di mq. 5.000 di superficie utile con finalità accessorie per costruzioni di integrazione funzionale a destinazione congressuale e/o di Polo del Benessere.

A causa della sopravvenuta crisi economica i suddetti interventi non sono mai stati attuati, pertanto, dopo un lungo contenzioso si è giunti a definire, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 29/05/2018, un apposito 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. Tale atto è stato stipulato in data 11/09/2018.

Conseguentemente, dando attuazione alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 80 del 17/12/2019 e al referto di Giunta del 30/07/2020 l'U.O Organismi Partecipati, in data 31/07/2020 ha pubblicato sul sito internet dell'ente l'Avviso per la raccolta di "manifestazione d'interesse", con l'obiettivo, espressamente dichiarato, di verificare l'appetibilità attuale o potenziale-prospettica degli immobili (in particolare della "ex colonia Novarese") e dell'attività delle società "Riminiterme s.p.a." (nel prosieguo, per praticità, "RT") e "Riminiterme Sviluppo s.r.l." (nel prosieguo, per praticità, "RTS") per i mercati immobiliare e termale locali, nazionali ed internazionali. Scopo finale di tale verifica era poi quello di "orientare" la predisposizione di un successivo futuro bando per la selezione, con procedura ad evidenza pubblica.

Entro il termine di scadenza dell'avviso (30/09/2020), ha risposto ad esso (con la "proposta del 30/09/2020" e le relative due successive integrazioni, del 15/10/2020 e del 21/10/2020, un unico soggetto, la società "Renco Valore s.r.l.", che si è formalmente dichiarata interessata al futuro acquisto. Tale proposta in estrema sintesi prevedeva:

- a) nel fabbricato già esistente della "ex colonia Novarese", un hotel 4 stelle o 4 stelle superiore, con circa 120 camere e con parte del piano terra destinata, oltre alle tradizionali funzioni tipiche di un hotel di tale livello, anche alle seguenti funzioni/attività:
 - - wellness center (centro benessere);
 - - s.p.a. (salus per aquam);
 - - ristorazione e degustazione vini e prodotti del territorio;



- b) nel terreno di pertinenza della "ex colonia Novarese", un nuovo fabbricato (una sorta di "auditoriumteatro", di circa 15 metri di altezza (dei quali fino ad un massimo di 8 metri fuori terra, e gli altri interrati), destinato stabilmente ad ospitare eventi e spettacoli teatrali, musicali, circensi.

Il progetto formulato, pur essendo circoscritto alla sola parte immobiliare ("ex colonia Novarese") e non comprendendo anche la parte termale (l'edificio del talassoterapico) - come invece prioritariamente auspicato dal Comune - rappresentava comunque un'occasione di riqualificazione quanto meno della parte più degradata dell'area in questione.

Al fine di verificare la compatibilità urbanistica di tale manifestazione di interesse ed il relativo percorso attuativo, la U.O. Organismi Partecipati con nota protocollo n. 299118 del 28/10/2020, ha formulato alla U.O. Pianificazione Generale specifica richiesta di approfondimenti. La U.O. scrivente con nota protocollo n. 316751 del 12/11/2020 ha datato riscontro, delineando due possibili percorsi urbanistici che si riassumono di seguito in sintesi:

- una procedura attuativa del PSC, che fino al 31/12/2021 avrebbe potuto seguire le disposizioni previste dall'articolo 4 della Legge Regionale 24/2017 con la quale, in attuazione delle disposizioni dell'articolo 2.13 di PSC.N (allegato 1), si sarebbero potuti definire: l'ambito d'intervento, i parametri urbanistici ed edilizi. I tempi di definizione dell'accordo operativo potevano ipotizzarsi di circa 12/15 mesi;
- procedere, in forza dell'articolo 1.7 comma 3 bis del PSC vigente, con la strumentazione previgente (PRG), attuabile qualora venisse ricompreso nel comparto di intervento anche il Talassoterapico consentendo, conseguentemente, l'utilizzo delle superfici in ampliamento di mq. 5.000, con possibilità di realizzare nuovi edifici con altezza fino a m. 8,00 dal preesistente piano di campagna. Procedendo quindi con l'aggiornamento dei contenuti del piano di riqualificazione e sviluppo aziendale si potrebbe procedere alla modifica/integrazione dell'Accordo sottoscritto dal Comune e dalla Provincia il 06/05/2008. In merito a questo percorso, l'ufficio Pianificazione generale ha anche evidenziato che la destinazione d'uso (attività di spettacolo) proposta da Renco risulta conforme con il PTCP e può essere considerata in linea anche con quella indicata nel PRG sulla base delle definizioni d'uso dettate dal RUE vigente, che definisce, nel medesimo tipo d'uso, le funzioni sportivo-ricreativo e quelle per lo spettacolo (articolo 27, punto b3.2) e che, quindi, mediante un aggiornamento interpretativo della funzione "polo del benessere", la funzione proposta ("polo del benessere e dello spettacolo") potrebbe essere giudicata coerente con la previsione di PRG.

Conseguentemente, l' U.O. Organismi Partecipati con relazione protocollo n. 330177 del 24/11/2021 ha chiesto alla Giunta Comunale di esprimersi sulla condivisione o meno della "proposta di Renco" (finalizzata alla realizzazione, nella "ex colonia Novarese" e nel relativo terreno di pertinenza, del "polo del benessere e dello spettacolo") e, in caso positivo, sull'opportunità di avviarne l'attuazione attraverso il "secondo percorso urbanistico" sopra descritto (nuovo "accordo di programma" tra Comune e Provincia di Rimini e nuovo "piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo". La Giunta comunale con protocollo n. 334393 del 25/11/2020 ha disposto di procedere conformemente a quanto prospettato dalla U.O. Organismi Partecipati nella suddetta relazione.

Considerato che:

- Il Piano di sviluppo aziendale presentato da Riminiterme s.p.a. e acquisito con protocollo n. 153651 del 19/05/2021 evidenzia gli investimenti da effettuare sulla riqualificazione delle strutture esistenti (Talassoterapico e Novarese) e sul nuovo edificio in ampliamento atto a favorire la destinazione di "Polo del benessere e dello spettacolo".
- Il contenuto dell'accordo di programma stipulato ai sensi dell'articolo 34 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 tra il Comune e la Provincia di Rimini sottoscritto in data 06/05/2008 e approvato definitivamente con Decreto del Sindaco di Rimini del 16/05/2008 protocollo n. 87822, può essere attuato entro la validità del PSC, in forza di quanto previsto nell'articolo 1.7 comma 3 bis del PSC;



- La destinazione d'uso "attività di spettacolo" del suddetto Piano di riqualificazione, nella struttura accessoria di completamento della Colonia Novarese, dove, pur non potendo ammettere usi ricettivi ma di integrazione funzionale ad essa, può essere considerata coerente con quella prevista nel previgente PRG, alla luce delle destinazioni d'uso dettate dal RUE vigente. Il RUE definisce infatti all'articolo 27, comma 9, punto b3.2), le funzioni sportivo-ricreativo e quelle per lo spettacolo nel medesimo tipo d'uso, ed essendo redatte in base, alle vigenti disposizioni regionali (L.R. 15/2013) e nazionali (DPR 380/2001 modificato dalla L. 164/2014) sono da intendersi più aggiornate di quelle contenute nel PRG. Pertanto, mediante un aggiornamento interpretativo della funzione "polo del benessere", la funzione ipotizzata ("*polo del benessere e dello spettacolo*") può essere giudicata compatibile con la previsione dell'allora PRG;
- La finalità dell'articolo 24.9 del PRG in merito alla progettazione unitaria, è garantita, in quanto permane lo scopo della disposizione urbanistica di assicurare la massima integrazione funzionale e spaziale dell'area da riqualificare, comprendendo nel progetto sia la colonia Novarese che il Talassoterapico, coerentemente al "*Piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo 2021/2031*". Appare del tutto secondario che, gli interventi per la loro complessità possano attuarsi anche per stralci funzionali ed essere presentati anche da soggetti diversi a cui seguiranno il rilascio di specifici titoli edilizi in coerenza con le norme edilizie vigenti.

Tutto ciò considerato si ritiene che si possa procedere alla modifica/integrazione dell'accordo di Programma sottoscritto in data 06/05/2008, in quanto gli obiettivi contenuti nel "*Piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo 2021-2031*" acquisito agli atti con protocollo n. 153651 del 19/05/2021 sono coerenti con la strumentazione urbanistica generale e rappresentano una importante opportunità per riavviare un processo di riqualificazione e valorizzazione riguardante l'area del Marano con il recupero della colonia Novarese e migliorando e rinnovando l'attività termale del Talassoterapico. Il nuovo polo del benessere e dello spettacolo sarà in grado di creare una offerta diversificata specializzando ogni edificio ed ogni spazio alle diverse declinazioni specifiche del benessere della persona.

Tutti gli aspetti urbanistici ed edilizi del progetto, compresi quelli di natura geologica, nonché di verifica delle superfici impermeabili, saranno successivamente verificati in dettaglio in sede di richieste dei permessi di costruire e/o degli altri titoli abilitativi ai sensi di legge e delle disposizioni normative (NTA del PRG) e regolamentari comunali.

Dal punto di vista della tutela dei vincoli ambientali, si evidenzia che sul successivo progetto edilizio d'intervento diretto si dovrà esprimere la Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio di Ravenna in quanto trattasi di immobili e aree vincolati e pertanto soggetti per gli interventi edilizi al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

Il responsabile
U.O. Pianificazione Generale
Arch. Lorenzo Turchi
(documento firmato digitalmente)



Legenda:

~~suppressioni~~

aggiunte.

STATUTO RIMINITERME S.P.A.

DENOMINAZIONE-SEDE-DURATA-OGGETTO

ART.1 - DENOMINAZIONE.

1.1 E' costituita una società per azioni denominata "RIMINITERME S.P.A.", retta dalle norme del presente statuto.

Art.2 - SEDE.

2.1 La società ha sede in Rimini. Con delibera dell'assemblea straordinaria potranno essere istituite sedi secondarie, succursali e rappresentanze.

Art.3 - DURATA.

3.1 La durata della società è fissata fino al 31 dicembre 2100 e potrà essere prorogata o anticipatamente sciolta, a termini di legge, dall'assemblea dei soci.

Art.4 - OGGETTO.

La società ha per oggetto:

4.1 La gestione di stabilimenti termali, di talassoterapia e balneari, di centri per il benessere e la salute della persona, di centri per il fitness e la pratica sportiva, di alberghi e residenze per il soggiorno, di agenzie e strutture per l'accoglienza e l'intrattenimento degli ospiti, di case di cura e riposo di carattere sanitario o residenziale. La società potrà inoltre essere affidataria di servizi pubblici locali inerenti la cura della salute e del benessere psicofisico della persona.

4.2 La società potrà inoltre assumere la rappresentanza di prodotti nazionali ed esteri e potrà esercitare il commercio al dettaglio di prodotti di profumeria, di erboristeria, di cura del corpo, della forma fisica e similari, di giornali e riviste, di prodotti da bar e per la ristorazione e di ogni altro bene che possa essere utilmente commerciato ed allestito nell'ambito delle attività principali.

4.3 La realizzazione dell'oggetto sociale può essere perseguita anche a mezzo di società controllate o collegate, comprese le associazioni temporanee di impresa e le forme consortili delle quali la società può promuovere la costituzione o nelle quali può assumere partecipazioni. La società potrà quindi, a titolo esemplificativo ma non esaustivo:

- compiere operazioni immobiliari, mobiliari, commerciali, industriali, finanziarie e di vendita di servizi comunque collegate o affini con l'oggetto sociale, a eccezione della intermediazione in valori mobiliari, della raccolta del risparmio tra il pubblico e dell'esercizio delle attività disciplinate dalla Legge 2 gennaio 1991 n.1;
- prestare garanzie reali o personali a favore di terzi;
- assumere interessenze e partecipazioni, sotto qualsiasi forma, in altre imprese.

CAPITALE - AZIONI - OBBLIGAZIONI

Art.5 - CAPITALE.

5.1 Il capitale sociale è di Euro ~~8.353.011,00 (ottomilionitrecentocinquantatremilaundici virgola zero zero)~~ **3.366.808,00 (tremilionitrecentosessantaseimilaottocentootto virgola zero zero)** ed è suddiviso in numero ~~8.353.011,00 (ottomilionitrecentocinquantatremilaundici virgola zero zero)~~ **3.366.808,00 (tremilionitrecentosessantaseimilaottocentootto virgola zero zero)** azioni del valore nominale di un Euro ciascuna.

5.2 E' consentita l'acquisizione presso soci di fondi con obbligo di rimborso, sia sotto forma di depositi, sia sotto altra forma di finanziamento a titolo oneroso o gratuito alle condizioni previste dal D.Lgs. n.385/93 e dalle altre disposizioni vigenti in materia di attività di raccolta di risparmio.

Art.6 - AUMENTO DEL CAPITALE.

6.1 Il capitale sociale potrà essere aumentato con deliberazione dell'assemblea dei soci.

6.2 In caso di aumento di capitale, le azioni di nuova emissione saranno riservate in opzione agli azionisti in proporzione alle azioni rispettivamente possedute, fermo restando le eccezioni di cui all'art.2441 Cod.Civ.; gli azionisti avranno altresì diritto di prelazione sulle azioni rimaste inoptate nei termini e secondo le modalità fissate all'art.2441 terzo comma Cod.Civ.. Ai sensi dell'art.2441 ottavo comma Cod.Civ. potrà essere escluso il diritto di opzione delle azioni di nuova emissione se queste saranno offerte in opzione ai dipendenti della società.

Art.7 - AZIONI.

7.1 Le azioni sono nominative e conferiscono al loro possessore eguali diritti.

7.2 Ogni azione dà diritto a un voto.

7.3 Le azioni sono indivisibili e la società non riconosce che un proprietario per ciascuna di esse. In caso di comproprietà si applicano le norme di cui all'art.2347 Cod.Civ..

7.4 Il possesso anche di una sola azione costituisce di per sé adesione al presente statuto ed alle deliberazioni prese dall'assemblea degli azionisti in conformità della legge e dello statuto.

7.5 I versamenti sulle azioni di nuova emissione saranno effettuati a norma di legge dagli azionisti nei modi e nei termini stabiliti dall'organo amministrativo.

7.6 A carico dell'azionista che ritardasse il pagamento decorrerà, sulle somme dovute, l'interesse annuo di due punti in più del saggio legale, fermo comunque il disposto dell'art.2344 Cod. Civ..

Art.8 - OBBLIGAZIONI.

La società può emettere, a norma di legge, obbligazioni nominative ed al portatore, nonché obbligazioni convertibili in azioni e/o con warrant, demandando all'assemblea la fissazione delle modalità di collocamento, di estinzione e di conversione.

ORGANI DELLA SOCIETA'

Sono organi della società:

- a) l'assemblea dei soci;
- b) l'amministratore unico o il consiglio di amministrazione;
- c) il collegio sindacale.

E' vietato istituire ulteriori organi diversi da quelli previsti dalle norme generali in tema di società, sopra indicati.

E' vietato corrispondere ai componenti degli organi sociali gettoni di presenza o premi di risultato deliberati dopo lo svolgimento dell'attività nonché trattamenti di fine mandato.

ASSEMBLEA

Art.9 - ASSEMBLEA.

9.1 Le assemblee, ordinarie e straordinarie, legalmente convocate e regolarmente costituite, rappresentano l'universalità dei soci.

9.2 L'assemblea ordinaria deve essere convocata almeno una volta all'anno entro centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale. Qualora particolari esigenze relative alla struttura e all'oggetto della società lo richiedano, l'assemblea per l'approvazione del bilancio può essere convocata entro centottanta giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale.

9.3 L'assemblea straordinaria è convocata ogni qualvolta l'organo amministrativo lo ritenga opportuno o quando ne sia fatta richiesta ai sensi delle disposizioni di legge e per gli oggetti ad essa riservati.

Art.10 - CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA.

10.1 L'assemblea è convocata dall'organo amministrativo nella sede sociale o nel diverso luogo indicato nell'avviso di convocazione, purché in Italia, mediante raccomandata A.R. o posta elettronica certificata spediti ai soci almeno 8 giorni prima dell'adunanza, nel domicilio risultante dal libro soci.

10.2 Nell'avviso devono essere indicati il giorno, il luogo e l'ora dell'adunanza e l'elenco delle materie da trattare.

10.3 L'assemblea è validamente costituita, anche se non sono state osservate le formalità di convocazione, quando sia rappresentato l'intero capitale sociale e vi partecipi la maggioranza dei componenti degli organi amministrativi e di controllo.

Tuttavia in tale ipotesi ciascuno dei partecipanti può opporsi alla discussione degli argomenti sui quali non si ritenga sufficientemente informato.

10.4 L'assemblea può svolgersi anche con i partecipanti dislocati in più luoghi, contigui o distanti, collegati in teleconferenza e/o videoconferenza, a condizione che siano rispettati il metodo collegiale e i principi di buona fede e di parità di trattamento dei soci. In tal caso l'assemblea dei soci viene convocata mediante avviso contenente l'indicazione del giorno, dell'ora e del luogo dell'adunanza, ovvero dei luoghi e delle modalità per la interconnessione in videoconferenza o teleconferenza, nonché l'elenco delle materie da trattare. Condizioni essenziali per la validità dell'assemblea in videoconferenza e/o teleconferenza sono che:

- sia consentito al Presidente dell'assemblea di accertare l'identità e la legittimazione degli intervenuti, regolare lo svolgimento dell'adunanza, constatare e proclamare i risultati della votazione;
- sia consentito agli intervenuti di partecipare alla discussione e alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno;
- vengano indicati nell'avviso di convocazione (salvo che si tratti di assemblea totalitaria) i luoghi audio/video collegati a cura della società, nei quali gli intervenuti possono affluire, dovendosi ritenere svolta la riunione nel luogo ove siano presenti il presidente e il soggetto verbalizzante.

Qualora nel luogo e nell'ora previsti per l'inizio dell'assemblea non sia possibile il collegamento e questo non venga stabilito entro quindici minuti successivi, l'assemblea non è valida e deve essere riconvocata per una data successiva. Nel caso in cui in corso di assemblea venga sospeso il collegamento, per motivi tecnici, la

riunione viene dichiarata sospesa dal Presidente e sono considerate valide le deliberazioni adottate sino al momento della sospensione.

Art.11 - PARTECIPAZIONE ALLE ASSEMBLEE.

11.1 Possono intervenire all'assemblea gli azionisti iscritti nel libro dei soci da almeno cinque giorni prima di quello fissato per l'assemblea stessa, senza necessità di deposito dei titoli azionari.

11.2 Ogni azionista che abbia diritto di intervenire all'assemblea può farsi rappresentare ai sensi di legge mediante delega scritta. Gli enti e le società legalmente costituiti possono intervenire all'assemblea a mezzo del loro legale rappresentante oppure a mezzo di persona, anche non azionista, designata mediante delega scritta.

11.3 Spetta al Presidente dell'assemblea constatare la regolarità delle singole deleghe e in genere il diritto di intervento all'assemblea.

Art.12 - PRESIDENZA DELL'ASSEMBLEA.

12.1 L'assemblea è presieduta:

- a) dall'amministratore unico, nel caso in cui la società sia amministrata da un amministratore unico;
- b) dal Presidente del Consiglio di Amministrazione o, in sua assenza, dal Vice Presidente se nominato, nel caso in cui la società sia amministrata da un consiglio di amministrazione;
- c) da uno dei soggetti presenti all'assemblea, eletto dall'assemblea stessa, nel caso in cui non siano presenti i soggetti indicati alle precedenti lettere a) e b).

12.2 Il Presidente dell'assemblea è assistito da un Segretario, anche non socio, designato dagli intervenuti, salvo il caso in cui il verbale dell'assemblea sia redatto da un notaio.

Art.13 - DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA.

13.1 Le deliberazioni, tanto per le assemblee ordinarie che per quelle straordinarie, sia in prima che in seconda convocazione, dovranno essere prese con le maggioranze richieste dalla legge nei singoli casi.

13.2 Le deliberazioni dell'assemblea, prese in conformità delle norme di legge e del presente statuto, vincolano tutti i soci, ancorché non intervenuti o dissenzienti, salvo il disposto dell'articolo 2437 cod. civ..

13.3 I verbali delle assemblee ordinarie devono essere sottoscritti dal Presidente e dal Segretario.

13.4 I verbali delle assemblee straordinarie devono essere redatti dal notaio.

13.5 Le copie del verbale, autenticate dal Presidente e dal Segretario, fanno piena prova anche di fronte ai terzi.

Art.14 - MATERIE RISERVATE ALL'ASSEMBLEA ORDINARIA.

14.1 L'assemblea ordinaria:

- a) sulla base delle disposizioni di legge vigenti, sceglie se la società deve essere amministrata da un organo amministrativo monocratico (amministratore unico) o collegiale (consiglio di amministrazione);
- b) nomina:
 - b.1) l'amministratore unico, in caso di società amministrata da un amministratore unico;
 - b.2) gli amministratori e fra essi il Presidente e l'eventuale vice-presidente del Consiglio di Amministrazione (che lo sostituisca nei casi di assenza o impedimento, senza riconoscimento di compensi aggiuntivi), in caso di società amministrata da un Consiglio di Amministrazione;
- c) nomina il Collegio Sindacale e il soggetto incaricato di effettuare la revisione legale dei conti;

- d) determina il compenso degli Amministratori, dei Sindaci e dell'eventuale diverso soggetto incaricato della revisione legale dei conti;
- e) approva il bilancio di esercizio;
- f) approva il bilancio annuale di previsione, proposto dall'organo amministrativo ai sensi del successivo articolo 23.1;
- g) autorizza l'organo amministrativo ad effettuare le seguenti operazioni:
- g.1) vendita o affitto dell'azienda o di un ramo di essa non prevista/o nel bilancio annuale di previsione;
 - g.2) acquisizioni o dismissioni di partecipazioni societarie - a prescindere dallo strumento con cui esse vengano realizzate (a titolo esemplificativo, non esaustivo, attraverso operazioni di scambio di partecipazioni, sottoscrizione del capitale sociale iniziale o aumento di capitale sociale con conferimento di denaro o di beni in natura, riduzione del capitale sociale, trasformazione, fusione, scissione, liquidazione, ecc.) - per importi unitari superiori ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero);
 - g.3) dazione in garanzia di partecipazioni societarie;
 - g.4) accensione di finanziamenti passivi di qualunque tipo, di importo complessivo superiore ad Euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero zero);
 - g.5) concessione di finanziamenti attivi di qualunque tipo, di importo complessivo superiore ad Euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero zero);
- h) determina il voto che il legale rappresentante della società (o suo delegato) dovrà esprimere in seno alle assemblee delle società partecipate - solamente nel caso in cui tale voto sia determinante (ovvero teoricamente imprescindibile, in virtù di una qualunque circostanza - a titolo esemplificativo, non esaustivo, disposizioni di legge, statutarie, contrattuali, consuetudini, quorum costitutivi e/o deliberativi della società partecipata) per l'adozione della deliberazione da parte dell'assemblea della società partecipata - sulle seguenti materie:
- h.1) nomina e/o designazione degli organi di amministrazione, di controllo e/o dei soggetti deputati alla revisione legale dei conti delle società partecipate e determinazione dei rispettivi compensi;
 - h.2) modifiche (che non costituiscano un mero adempimento di legge obbligatorio, privo di qualunque discrezionalità) dello statuto delle società partecipate;
 - h.3) operazioni che comportino una sostanziale modificazione dell'oggetto sociale o una rilevante modificazione dei diritti dei soci;
 - h.4) trasformazioni, conferimenti, fusioni, scissioni e liquidazioni delle società partecipate;
 - h.5) acquisizione o cessione di partecipazioni in società ed enti;
 - h.6) accensione di mutui ipotecari;
 - h.7) accensione di finanziamenti passivi, diversi dai mutui ipotecari, di importo complessivo superiore ad Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero);
 - h.8) investimenti di importo complessivo superiore ad Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero);
 - h.9) atti di disposizione (a favore della società o di terzi) di diritti reali (compravendita, uso, usufrutto, abitazione, superficie, servitù, ecc.) sulla/della azienda o sugli/degli immobili o su/di parti di essi;
 - h.10) atti di acquisizione o concessione da/a terzi della disponibilità (locazione, affitto, comodato, ecc.) sulla/della azienda o sugli/degli immobili o su/di parti di essi per durate superiori a trenta giorni;

h.11) concessione di fidejussioni e/o garanzie per importi complessivi superiori ad euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero);

i) delibera su ogni altro argomento ad essa sottoposto volontariamente dall'organo amministrativo o da tanti soci che rappresentino almeno un terzo del capitale sociale.

ORGANO AMMINISTRATIVO

Art.15 - ORGANO AMMINISTRATIVO.

15.1 Sulla base delle disposizioni di legge vigenti e della decisione dell'assemblea ordinaria dei soci, la società è amministrata alternativamente:

a) da un amministratore unico, nominato dall'assemblea dei soci;

b) da un Consiglio di Amministrazione composto da tre membri, nominati dall'assemblea dei soci secondo modalità tali da garantire che il genere meno rappresentato ottenga almeno un terzo dei componenti.

15.2 Gli amministratori sono nominati per un periodo di tre esercizi, ai sensi dell'art.2383 Cod. Civ. e sono rieleggibili.

15.3 Cessazione, decadenza, revoca e sostituzione degli amministratori sono regolate a norma di legge e dal presente statuto. Nel caso in cui la società sia amministrata da un Consiglio di Amministrazione e nel corso dell'esercizio venga meno la maggioranza dei consiglieri, si intenderà dimissionario l'intero Consiglio di Amministrazione e l'assemblea dovrà essere convocata senza indugio dagli amministratori non dimessisi per la ricostituzione dello stesso.

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Art.16 - PRESIDENTE E VICE PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

16.1 Il Consiglio, qualora non vi abbia provveduto l'assemblea, elegge fra i suoi membri un Presidente, e può nominare un Vice Presidente che lo sostituisca nei casi di assenza o impedimento senza riconoscimento di compensi aggiuntivi.

16.2 Il Consiglio, su proposta del Presidente, nomina un Segretario.

Art.17 - RIUNIONI E DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

17.1 Il Consiglio si raduna nel luogo indicato nell'avviso di convocazione, sia tutte le volte che il Presidente, o in sua vece o in caso di suo impedimento il Vice Presidente, lo giudichi necessario, sia quando ne sia fatta richiesta scritta dalla maggioranza dei suoi componenti o dal Collegio Sindacale.

17.2 La convocazione del Consiglio è fatta con lettera raccomandata A.R. o telefax o posta elettronica (certificata o non), contenenti l'ordine del giorno, da spedirsi almeno otto giorni prima di quello fissato per l'adunanza e, nei casi di urgenza, almeno due giorni prima a ciascun Consigliere e a ciascun Sindaco effettivo.

17.3 Le riunioni del Consiglio sono presiedute dal Presidente, o, in sua assenza, dal Vice Presidente se nominato, oppure, in mancanza, dal Consigliere più anziano di età.

17.4 Per la validità delle riunioni del Consiglio è necessaria la presenza della maggioranza dei consiglieri in carica. Le deliberazioni sono prese a maggioranza dei voti dei presenti; in caso di parità prevale il voto di chi presiede.

17.5 Le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione risultano da processi verbali che, trascritti su apposito libro tenuto a norma di legge, vengono firmati dal Presidente della seduta e dal Segretario. Le copie dei verbali fanno piena prova se sottoscritte dal Presidente, o da chi ne fa le veci, e controfirmate dal Segretario.

17.6 E' altresì ammessa la possibilità che le riunioni del Consiglio di Amministrazione si tengano per videoconferenza ovvero teleconferenza, a condizione che tutti i partecipanti possano essere identificati e di tale identificazione si dia atto nel relativo verbale, e sia loro consentito di seguire la discussione e di intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti affrontati; verificandosi tali presupposti il Consiglio di Amministrazione si considera tenuto nel luogo in cui si trova il Presidente e dove pure trovasi il segretario per consentire la stesura e la sottoscrizione del relativo verbale.

Art.18 - POTERI DEL CONSIGLIO, DELEGHE.

18.1 Il Consiglio di Amministrazione è investito dei più ampi poteri per l'amministrazione ordinaria e straordinaria della società e, in particolare, ha facoltà di compiere tutti gli atti che ritenga opportuni per il conseguimento dell'oggetto sociale, esclusi soltanto gli atti che la legge e il presente statuto riservano all'assemblea dei soci.

18.2 Il Consiglio di Amministrazione, eccezione fatta per gli atti di straordinaria amministrazione e nei limiti dell'art.2381 Cod. Civ., può delegare le proprie attribuzioni ad uno solo dei suoi componenti (che in tal caso assume la carica di amministratore delegato) - fatta salva l'attribuzione di deleghe anche al Presidente ove preventivamente autorizzata dall'assemblea - determinando i limiti della delega.

18.3 - Il Consiglio d'Amministrazione può nominare un Direttore Generale, anche fra persone estranee alla società, determinandone i poteri anche di rappresentanza e stabilendo, eventualmente, un apposito compenso. Il Consiglio potrà inoltre nominare procuratori speciali per determinati atti o categorie di atti.

18.4 Per meglio disciplinare il funzionamento della società e dei vari servizi, il Consiglio di Amministrazione potrà elaborare appositi regolamenti interni.

ART.19 - AMMINISTRATORE UNICO

19.1 Quando l'amministrazione della società è affidata all'amministratore unico, questi riunisce in sé tutti i poteri e le facoltà del consiglio di amministrazione e del suo presidente e dell'amministratore delegato, così come previste per legge e dal presente statuto.

Art.20 - RAPPRESENTANZA DELLA SOCIETA'.

20.1 La rappresentanza legale della società di fronte a qualunque autorità giudiziaria e amministrativa e di fronte ai terzi, nonché la firma sociale spettano:

- a) all'amministratore unico, nel caso in cui la società sia amministrata da un amministratore unico;
- b) al Presidente e all'eventuale amministratore delegato, per quest'ultimo nei limiti delle deleghe ricevute, nel caso in cui la società sia amministrata da un consiglio di amministrazione.

La firma per la società spetta altresì a coloro ai quali l'organo amministrativo abbia conferito procura e nell'ambito dei poteri conferiti.

Art.21 - REMUNERAZIONE DEI CONSIGLIERI.

21.1 Agli amministratori spetta il rimborso delle spese sostenute per le ragioni dell'ufficio.

21.2 L'assemblea dei soci può inoltre attribuire:

- a) un compenso agli amministratori con deleghe eventualmente esistenti;
 - b) un gettone di presenza agli amministratori privi di deleghe;
- con deliberazione che, una volta presa, sarà valida anche per gli esercizi successivi fino a diversa determinazione dell'assemblea stessa.

COLLEGIO SINDACALE E REVISIONE LEGALE DEI CONTI

Art.22 - SINDACI.

22.1 Il Collegio Sindacale è composto da tre sindaci effettivi e due supplenti scelti tra i revisori legali iscritti nell'apposito registro, nominati dall'assemblea dei soci secondo modalità tali da garantire che il genere meno rappresentato ottenga almeno un terzo dei componenti.

22.2 I sindaci durano in carica tre esercizi ai sensi dell'art.2400 Cod. Civ e sono rieleggibili. La rielezione consecutiva può avvenire per un solo mandato.

22.3 Il compenso dei sindaci è determinato dall'assemblea all'atto della loro nomina.

22.4 Sulla base delle disposizioni di legge vigenti e della decisione dell'assemblea ordinaria dei soci, la revisione legale dei conti è svolta da uno dei soggetti previsti dalle norme di legge vigenti.

BILANCI

ART. 23 - BILANCIO ANNUALE DI PREVISIONE E RELAZIONE SEMESTRALE

23.1 Ogni anno, entro il 31 ottobre, l'organo amministrativo predispone, approva e trasmette ai soci, affinché questi lo approvino poi in sede di assemblea entro il 30 novembre, un bilancio annuale di previsione, relativo all'esercizio successivo, costituito da:

- a) una relazione illustrativa dei principali obiettivi e operazioni che la società intende rispettivamente perseguire e realizzare per l'anno successivo e dei mezzi da adottare a tal fine;
- b) uno "stato patrimoniale previsionale", redatto secondo lo schema previsto dalle norme di legge vigenti per la redazione dello stato patrimoniale incluso nel bilancio annuale di esercizio;
- c) un "conto economico previsionale", redatto secondo lo schema previsto dalle norme di legge vigenti per la redazione del conto economico incluso nel bilancio annuale di esercizio.
- d) un "prospetto di previsione finanziaria", redatto nella forma di rendiconto finanziario per flussi di liquidità.

23.2 Ogni anno, entro il 31 luglio, l'organo amministrativo predispone, approva e trasmette ai soci una "relazione semestrale" circa l'andamento generale della società nel (primo) semestre appena concluso e, in prospettiva, nell'intero anno in corso, anche in relazione al bilancio di previsione precedentemente approvato.

Art.24 - ESERCIZIO SOCIALE, BILANCIO E DOCUMENTO DI CONFRONTO TRA CONTO ECONOMICO PREVENTIVO E CONSUNTIVO.

24.1 L'esercizio sociale si chiude al 31 dicembre di ogni anno.

24.2 Alla fine di ogni esercizio l'organo amministrativo provvede, in conformità alle prescrizioni di legge, alla formazione del bilancio sociale.

24.3 Ogni anno, nel rispetto delle stesse tempistiche che regolano la predisposizione del bilancio di esercizio, l'organo amministrativo predispone, approva ed invia ai soci un "documento di confronto tra conto

economico previsionale e conto economico consuntivo", costituito dal confronto numerico tra i due conti economici e da una relazione illustrativa di commento e spiegazione dei principali scostamenti tra i due prospetti numerici.

24.4 Gli utili netti, emergenti dal bilancio approvato, saranno ripartiti come segue:

- a) il 5% (cinque per cento) al fondo di riserva legale ai sensi e nei limiti di legge;
- b) il 95% (novantacinque per cento) secondo quanto deliberato dall'assemblea.

Il pagamento dei dividendi è effettuato nei modi, luoghi e termini stabiliti dall'organo amministrativo. I dividendi non riscossi entro il quinquennio dal giorno in cui si rendono esigibili vanno prescritti a favore della società.

SCIoglimento DELLA SOCIETA'

Art.25 - SCIoglimento E LIQUIDAZIONE DELLA SOCIETA'

25.1 Lo scioglimento e la liquidazione della società avranno luogo nei casi e secondo le norme di legge.

L'assemblea determinerà le modalità della liquidazione e nominerà uno o più liquidatori indicandone i poteri e le attribuzioni.

DISPOSIZIONI GENERALI

Art.26 - RINVIO.

26.1 Per quanto non espressamente disposto nel presente statuto, valgono le norme del Codice Civile e delle leggi speciali in materia.