



COMUNE DI RIMINI
DIREZIONE GENERALE
U.O. ORGANISMI PARTECIPATI

AVVISO PER LA RACCOLTA DI “MANIFESTAZIONI 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.”**

* * *

ARTICOLO 1 - PREMESSA

- 1) Il Comune di Rimini detiene attualmente, complessivamente, n.6.905.345 azioni, pari a circa l’82,67% del capitale sociale, di “Riminiterme s.p.a.” - nel prosieguo, per semplicità, definita anche solamente “RT” - (di cui n.6.487.694, pari a circa il 77,67%, direttamente e n.417.651, pari al 5%, indirettamente, tramite la controllata - al 100% - “Rimini Holding s.p.a.”), il cui capitale residuo è posseduto per circa il 16,46% da “Hydra s.r.l. in concordato liquidatorio” e per circa lo 0,86% da quattro banche (come da prospetto indicato al successivo articolo 3 del presente avviso);
- 2) RT gestisce (anche in virtù di apposito “*contratto di programma*” stipulato con il Comune di Rimini il 14/05/1999, scadente il 13/05/2098), nello stabilimento termale “talassoterapico” (sito a Miramare di Rimini, vicino al confine con il Comune di Riccione e realizzato in virtù di concessione demaniale marittima originariamente rilasciata dalla Capitaneria di Porto di Rimini nel 1971, successivamente modificata ed integrata nel 1986 e prorogata dalla Regione Emilia-Romagna il 19/06/2000, scadente il 12/09/2031), le attività termali (sia con acqua termale - proveniente dalla locale “fonte Miramare” - sia con acqua di mare - prelevata dal mare Adriatico antistante) e, dall’anno 2003, è proprietaria - attualmente (dal 2009) attraverso la controllata (al 100%) “Riminiterme Sviluppo s.r.l.” (nel prosieguo del presente atto, per semplicità, denominata anche “RTS”) - della limitrofa ex colonia marina (attualmente fatiscente) “Novarese”, con la relativa ampia area scoperta di pertinenza.
- 3) Nell’ambito di un articolato ed ambizioso progetto di riqualificazione urbana (“*progetto città delle colonie*”) dell’intera area territoriale in cui si trovano i due immobili (talassoterapico ed ex colonia Novarese) della società, approvato dal Comune di Rimini, congiuntamente al Comune di Riccione, nel 2003, che prevedeva la nascita, in tale area, del c.d. “*polo del benessere e della salute*” (ovvero di un’area dedicata a tali scopi), nel 2005 il Comune privatizzava la RT, di cui deteneva oltre il 99%, cedendone (al prezzo di €9.001.000,00) circa il 94% del capitale (mantenendone il residuo 5%) ad un soggetto (“Coopsette soc. coop.”, individuato con gara pubblica), che in occasione dell’acquisto della partecipazione si impegnava formalmente a far

attuare alla società, entro il 31/12/2012, migliorandolo anche in sede di gara (con la presentazione di un *"Piano Industriale Migliorativo - P.I.M. - per il polo del benessere e della salute"*), il progetto di realizzazione del *"polo del benessere e della salute"* predisposto dalla società ante privatizzazione, riqualificando la ex colonia (trasformandola in un albergo di lusso, munito di funzioni sanitarie e salutistiche) e realizzando, nella relativa area di pertinenza, un nuovo (terzo) edificio destinato alle medesime funzioni del benessere e della salute, complementare agli altri due (talassoterapico ed *"ex colonia Novarese"*), il tutto come meglio indicato nell' *"Info memo"* (*"Information memorandum"*) indicato al successivo articolo 3 del presente avviso. La società era quindi considerata dal Comune di Rimini *"strumento"* per l'auspicata riqualificazione dell'area territoriale di Miramare, attraverso l'ipotizzata realizzazione del *"polo del benessere e della salute"*, sulla base delle specifiche previsioni urbanistiche stabilite nell' apposito *"accordo di programma"* stipulato il 06/05/2008 tra Provincia e Comune di Rimini, purtroppo ad oggi non ancora conseguita, come di seguito esposto.

- 4) Nell'ambito di un progetto di riorganizzazzione delle proprie partecipazioni societarie, in data 02/12/2010 il Comune conferiva la proprietà della residua partecipazione societaria da esso detenuta in RT (5%) nella propria controllata (al 100%) *"Rimini Holding s.p.a."*.
- 5) Allo scopo di realizzare e gestire separatamente - dalla propria attività principale, termale e talassoterapica - l'investimento immobiliare previsto sulla ex colonia Novarese, sopra indicato, in data 30/06/2006 RT costituiva, quale socio unico, con versamento di un capitale sociale di €10.000,00, la sopra indicata *"RTS"*, affidandole la realizzazione di detto investimento, per la cui attuazione le erogava, sotto forma di prestito (fino al 2014 fruttifero, poi, dal 2015, infruttifero e con scadenza attualmente fissata al 31/12/2029), risorse finanziarie crescenti nel tempo e, in data 23/12/2009, le vendeva (al prezzo di €3.420.000,00) la proprietà della stessa *"ex colonia Novarese"* (con relativa area di pertinenza, unitamente ai relativi obblighi contrattuali - di realizzazione del *"polo del benessere e della salute"* - sopra indicati ad esso inerenti), tanto che, al 31/12/2016, RT risultava creditrice verso la controllata RTS per l'importo complessivo di circa €10.610.000 (iscritto tra i *"crediti di finanziamento"* della RT e, specularmente, tra i *"debiti di finanziamento"* della RTS), come risultante dai bilanci dell'esercizio 2016 delle due società.
- 6) Tra il 2006 e il 2012, RT (prima) ed RTS (poi), sulla base di diversi titoli edilizi chiesti ed ottenuti dal Comune di Rimini, eseguivano, sulla ex colonia Novarese, interventi di manutenzione straordinaria finalizzati al consolidamento e alla messa in sicurezza della stessa per alcuni milioni di euro, senza arrivare, però, a realizzare il *"Piano Industriale Migliorativo (P.I.M.) per il polo del benessere e della salute"* presentato da Coopsette in occasione della propria partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica sopra indicata e per essa vincolante, sopra già indicato.
- 7) In data 22/12/2011 Coopsette vendeva ad *"Hydra s.r.l."* (oggi in concordato liquidatorio) n.1.375.000 azioni, pari al 16,46% del capitale sociale, di RT, rimanendo proprietaria della residua quota del 77,67% della medesima RT;

- 8) A fronte della mancata realizzazione, da parte di RT, entro il 31/12/2012, del "*Piano Industriale Migliorativo (P.I.M.) per il polo del benessere e della salute*" sopra indicato, nell'estate 2014 il Comune attivava, nei confronti di "Coopsette soc. coop.", un contenzioso (procedura arbitrale, prevista obbligatoriamente dal contratto di cessione delle azioni del 2005) finalizzato a farlo ritornare in possesso della partecipazione di maggioranza della società (attraverso la risoluzione del contratto di cessione azioni, con conseguente restituzione, da parte di Coopsette, della partecipazione ad essa originariamente ceduta, per la parte del 77,67% rimasta nella sua proprietà, e risarcimento del danno arrecato al Comune, a fronte della restituzione, da parte di questo, del prezzo di vendita all'epoca incassato), per riformulare ed attuare il progetto iniziale di riqualificazione dell'area.

L'arbitrato si svolgeva molto lentamente, "scontrandosi" inevitabilmente con le vicende della controparte (Coopsette soc. coop) che, a fronte dello stato di insolvenza in cui si trovava da tempo, nell'estate 2014 varava un piano di ristrutturazione del debito, chiedendo ed ottenendo l'ammissione alla procedura di "concordato in continuità", procedura che, successivamente, in ottobre 2015, "sfociava", però, in una procedura di "liquidazione coatta amministrativa".

Il lungo percorso dell'arbitrato e il relativo prevedibile esito incerto, portavano le parti a non concludere la procedura arbitrale stessa e ad ipotizzare, invece, una transazione, implicante la riacquisizione, da parte del Comune di Rimini, dell'intera partecipazione (in RT) residua rimasta in proprietà a "Coopsette soc. coop in l.c.a." (pari al 77,67%), dietro pagamento, da parte del Comune, a Coopsette, di un corrispettivo di 4,5 milioni di euro (a fronte di un valore della partecipazione stimato dai consulenti del Comune in €8.971.000,00 - pari al 77,67% del valore dell'intera RT di €11.550.148,06, di seguito indicato - con conseguente "sconto", a favore del Comune - di fatto equivalente al risarcimento di una parte del danno patito e rivendicato per la mancata realizzazione del "Polo del benessere e della salute" - di €4.471.000,00) e dell'accollo, da parte del Comune, di parte delle competenze professionali spettanti ai membri del collegio arbitrale di competenza di Coopsette (circa €68.000).

- 9) L'atto di transazione, con la connessa riacquisizione diretta, da parte del Comune, della partecipazione del 77,67%, sopra indicata, veniva approvato dal Comune con D.C.C. n.25 del 29/05/2018 e stipulato l'11/09/2018. L'efficacia dell'atto era sospensivamente subordinata a due condizioni (consolidamento, da parte di Riminiterme s.p.a., della maggior parte dei propri debiti finanziari a breve termine in mutui di durata almeno decennale e approvazione della transazione stessa da parte del competente Mi.S.E. - Ministero per lo Sviluppo Economico) che si verificavano entrambe entro metà ottobre 2018, per cui l'atto diveniva efficace, per le parti che lo avevano stipulato, alla data del 30 dicembre 2018 e la effettiva riacquisizione della partecipazione da parte del Comune (con il pagamento delle somme sopra indicate - €4.500.000,00 a "Coopsette in l.c.a." e circa €68000, complessivamente, ai tre arbitri) avveniva in data 07/02/2019.

- 10) Come esposto nell' "Info memo" indicato al successivo articolo 3, infatti, in data 18/05/2018 RT concludeva, con le proprie tre banche creditrici (Carim spa - ora Credit Agricole - B.P.E.R. e Rimini Banca), un "Accordo finanziario" in attuazione di apposito "Piano (attestato) di risanamento dell'esposizione finanziaria" ex articolo 67, 3° comma, lettera "d", della Legge Fallimentare (indicato al successivo articolo 3), con il quale consolidava (con scadenza al 2031) i propri debiti bancari, garantendoli con ipoteca di primo e pari grado tra le tre banche sulla "ex colonia Novarese", rilasciata, sino alla concorrenza di euro 6.340.000,00, dalla controllata RTS, che aderiva all'accordo. Nell'ambito di tale "accordo" RT si impegnava a mantenere il finanziamento concesso alla controllata RTS (sopra indicato) fino alla dismissione degli immobili da parte della società e, nel predetto Piano, prevedeva di fornire annualmente alla RTS il sostegno finanziario per le spese correnti, garantendo così l'equilibrio finanziario della società. La situazione patrimoniale, economica e finanziaria "storica" (2017-2019) e prospettiva (2020-2031) di RT, connessa anche al suddetto "accordo", è rappresentata nella parte finale del medesimo "Info memo".
- 11) **Attualmente la "ex colonia Novarese" è iscritta nel bilancio 2019 di RTS al valore di euro 8.000.000,00, determinato da una perizia di stima predisposta in data 16/06/2017 da un perito incaricato dalla società, perizia che ha indotto quest'ultima, prudenzialmente, nel proprio bilancio 2017, a svalutare il bene per €2.240.000,00, portandone il valore dall'importo di precedente iscrizione (euro 10.400.000,00) a quello (inferiore) di stima (8.000.000,00), con conseguente analoga svalutazione (per l'importo di circa €2.390.000,00), nel bilancio 2017 della controllante RT, del connesso "credito di finanziamento" sopra indicato, che è così passato dall'importo originario di circa €10.610.000, al nuovo importo di circa €8.220.000 per poi attestarsi (nel bilancio 2019, a seguito di ulteriori rettifiche di importo effettuate tra il 2017 e il 2019) al valore di circa €8.176.000, mentre la partecipazione totalitaria al capitale di RTS è invece iscritta nel bilancio 2019 di RT al valore di circa €62.000, frutto delle variazioni in aumento (del valore originario di €10.000,00) operate in occasione delle progressive coperture delle perdite di esercizio di RTS con contestuali progressive rinunce a parte del credito vantato verso di essa e dell'unica riduzione - di €2.390.000,00 - sopra già indicata¹.
Una ulteriore e successiva perizia di stima giurata (di seguito indicata all'articolo 3), predisposta congiuntamente dall'ing. Roberto Maria Brioli e dell'arch. Stefano Guidi di Rimini in data 30/10/2017, ha però quantificato il valore della ex Colonia Novarese - sulla**

¹ In pratica, periodicamente, RT ha rinunciato alla parte del proprio credito necessaria alla copertura delle perdite maturate, nel medesimo periodo, dalla controllata RTS, registrando così una riduzione del credito e, contestualmente, un incremento del valore della partecipazione detenuta in RTS, valore che è stato invece svalutato una sola volta (nel 2017), per riallinearlo al valore del patrimonio netto della controllata RTS, derivante dalla ingente svalutazione (€2.400.000,00) del relativo immobile (ex colonia Novarese) da essa operata nel medesimo anno.

base della relativa destinazione urbanistica sancita dall' *"accordo di programma"* del 06/05/2008 sopra indicato (consistente, di fatto, nel *"polo del benessere e della salute"*, la cui realizzazione, nel rispetto del sopra indicato "P.I.M.", comporterebbe, secondo i medesimi estimatori, un investimento complessivamente stimato in circa 26 milioni di euro², con un relativo "periodo di ritorno" di circa 22 anni) - in €10.400.000,00 (valore poi ritenuto congruo dall'Agenzia delle Entrate - incaricata in tal senso direttamente dal Comune - con propria relazione del 14/12/2017).

12) Sulla base del suddetto valore immobiliare (€10.400.000,00), il valore dell'intera RT è stato poi stimato, nell'ambito della transazione sopra indicata, dal prof. Angelo Paletta (con tre proprie perizie - c.d. *"prima perizia Paletta"* del 30/09/2014; *"perizia Paletta bis"* dell'08/02/2016 e, infine, *"perizia - giurata - Paletta ter"* del 23/01/2018) in un importo di €11.550.148,06 e, conseguentemente, il valore della relativa quota dell'82,67% - oggetto del presente avviso - è attualmente pari €9.548.507,40 (il valore dell'intera controllata RTS è pertanto pari ad €2.400.000,00³).

13) A far data dal 07/02/2019 il Comune di Rimini è diventato socio (diretto) di maggioranza assoluta di RT (con partecipazione diretta di circa il 77,67%), di cui deteneva già (e detiene tuttora), indirettamente, attraverso la propria controllata (al 100%) "Rimini Holding s.p.a.", l'ulteriore partecipazione del 5% (per un complessivo 82,67%).

Il nuovo assetto societario ha attribuito ad RT e, "di riflesso", anche alla sua controllata (al 100%) RTS, dal 07/02/2019, la configurazione di *"società a controllo pubblico"* ai sensi del D.Lgs. 175/2016 (articolo 2, comma 1, lettera "m").

Pertanto, su espresso e formale impulso del socio Comune di Rimini (che le ha espressamente approvate con deliberazione del proprio Consiglio Comunale n.26 del 29/04/2019), in data 09/05/2019 la società (altrettanto ha fatto, in pari data, la controllata "RTS") ha adottato tutte le modifiche statutarie obbligatoriamente imposte dal TUSP (articolo 9, comma 11, lettera "a", "b", "c" e "d") alle *"società a controllo pubblico"*, unitamente ad altre, individuate dal Comune di

² Di cui: circa 11,8 milioni di euro per la riqualificazione della ex colonia Novarese, circa 12,6 milioni di euro per la realizzazione (nell'area di pertinenza della ex colonia) del nuovo terzo edificio previsto dal "P.I.M. per il polo del benessere e della salute" e circa 1,7 milioni di euro per oneri di progettazione complessiva. Secondo i due estimatori, inoltre, la realizzazione del nuovo terzo edificio in questione, pur non essendo imposta (ma solo consentita) dalla destinazione urbanistica attuale della ex colonia e della relativa area di pertinenza, sarebbe però "complementare" alla ristrutturazione della ex colonia, nel senso che *"la nuova struttura ricettiva (prevista all'interno dell'edificio già esistente della ex colonia) trae vantaggio dalla presenza del new building, potendo offrire alla clientela una struttura ed una serie di servizi finalizzati al benessere per tutto l'arco dell'anno, e, viceversa, la struttura dedicata al benessere trae vantaggio dal collegamento con una struttura alberghiera di qualità"*.

³ Pari alla differenza tra valore corrente dell'attivo ("ex colonia Novarese") di €10.400.000,00 e valore corrente del passivo (debito di finanziamento verso RT), di €8.000.000,00.

Rimini allo scopo di rendere effettivo il “controllo pubblico indiretto” (“a cascata”) del Comune di Rimini sulla controllata (al 100%) “RTS”, creando una “catena decisionale” che comporta l’assunzione delle scelte più importanti della controllata in seno all’assemblea dei soci della controllante e, conseguentemente, in capo al Comune di Rimini, socio di maggioranza assoluta di quest’ultima (con l’espansione delle competenze dell’assemblea dei soci, per ricondurre l’assunzione delle scelte più importanti della società al socio indiretto Comune di Rimini, attraverso l’assemblea dei soci della controllante RT, le cui competenze sono state contestualmente ampliate - con l’apposita connessa modifica statutaria sopra indicata - ed estese alla determinazione del voto che il legale rappresentante di RT dovrà esprimere proprio in seno all’assemblea dei soci di RTS, sulle materie più importanti per la stessa controllata).

- 14) Contestualmente all’ *“atto di transazione”* sopra indicato, il Comune, con D.C.C. n.24 del 29/05/2018, ha approvato anche un *“protocollo d’intesa”* tra il Comune di Rimini, l’Alma Mater Studiorum-Università di Bologna e l’Azienda U.S.L. della Romagna, per individuare - nel quadro della rispettiva programmazione strategica, quale obiettivo degli investimenti da effettuare nell’ambito territoriale di Rimini, attraverso la realizzazione di una struttura che possa ospitare servizi sanitari e anche socio sanitari - il settore “PREVENZIONE E TUTELA DELLA SALUTE”, individuando, quale collocazione congruente e strategica dell’investimento, l’ambito di Rimini Sud - Miramare - “Area Riminiterme - Talassoterapico - Novarese”. Il *“protocollo di intesa”* in questione, sottoscritto dalla tre parti il 09/10/2018, avviava di fatto un progetto (c.d. *“progetto pubblico-privato”*) di valorizzazione congiunta dell’area in cui sorgono la sede legale ed operativa della società e la ex colonia novarese (con relativa destinazione a funzioni connesse al benessere e alla salute) e prevedeva che, entro il termine del 31 gennaio 2019, le medesime parti stipulassero un ulteriore “accordo” (detto “accordo attuativo”) in cui venissero definite e specificate:
- 14.a) le funzioni didattiche e sanitarie legate ai temi contenuti nel protocollo di intesa, che avrebbero dovuto essere sviluppate nell’ambito del progetto;
 - 14.b) le esigenze strutturali e allocative connesse alle funzioni individuate;
 - 14.c) gli impegni economici che le singole istituzioni avrebbero dovuto assumere, in relazione alle proprie competenze;
 - 14.d) le attività tecnico-amministrative che ciascun sottoscrittore dell’accordo avrebbe dovuto assumersi e i relativi tempi di attuazione.
- 15) In sostanza il suddetto protocollo mirava ad inserire RT - e quindi, indirettamente, la ex colonia Novarese e l’area territoriale (di Rimini sud) in cui essa è collocata - in una programmazione promossa e guidata dal Comune di Rimini, in accordo anche con altri interlocutori pubblici nel settore del benessere (in particolare Università degli Studi di Bologna ed A.U.S.L. Romagna), che, in coerenza con la vocazione propria del territorio riminese (da sempre dedito all’accoglienza ed attento al benessere delle persone), prevedesse la realizzazione, proprio nell’area territoriale di Miramare, di luoghi dedicati alla prevenzione, alla cura del corpo, della

salute e allo sport, in una visione strategica di città intesa come *“fabbrica del ben-essere”* (si veda in tal senso il progetto *“Rimini FA.I.BENE - Fabbrica Italiana del Benessere”* - all'interno del *“Piano Strategico e Masterplan Urbanistico di Rimini 2012-2027”* - indicato al successivo articolo 3), nell'ottica di ampliare e completare l'offerta turistica del territorio riminese già matura (quella balneare e curativa-balnerare), con nuovi *“prodotti”*, adeguati ai mutati bisogni di benessere, recuperando, contestualmente, luoghi di grande pregio (anche architettonico, quale esempio di stile razionalista), quali le ex colonie marine, all'interno di un quadro coerente con i filoni più importanti ed attuali delineati dalle politiche nazionali e regionali in materia turistica - che vedono nel turismo uno dei settori trainanti dell'innovazione e della crescita dell'economia (si veda, in tal senso, quanto previsto dal *“Piano Strategico di Sviluppo del Turismo 2017-2022”* ed in particolare nei relativi paragrafi

- *“3.1 OBIETTIVO GENERALE A - INNOVARE, SPECIALIZZARE ED INTEGRARE L'OFFERTA NAZIONALE”* e
- *“3.1.2 LINEE DI INTERVENTO DELL'OBIETTIVO GENERALE A, SOTTO-PARAGRAFO A.1.3 - Sostegno alla qualificazione dell'offerta dei grandi attrattori e delle destinazioni turistiche mature, in ottica di sostenibilità”*, nel quale, tra le buone prassi operative sperimentate o in corso di sperimentazione, è espressamente citato *“Il parco del mare del Comune di Rimini”*

indicati al successivo al articolo 3);

- 16) Nonostante RT (per il proprio oggetto sociale) ricadesse - ai sensi degli articoli 24 e 20 del D.Lgs.175/2016 - nell'*“obbligo di dismissione delle partecipazioni in società vietate”* ivi previsto, i precedenti documenti *“piano di razionalizzazione straordinaria 2017”* (*“p.d.r.s. 2017”*) e *“piano di razionalizzazione periodica 2018”* (*“p.d.r.p. 2018”*) redatti ed approvati dal Comune (rispettivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n.52 del 28/09/2017 e con deliberazione di Consiglio Comunale n.79 del 13/12/2018) ai sensi delle medesime norme - in considerazione delle articolate e complesse vicende pregresse e dei relativi sviluppi futuri all'epoca prospettati, sopra sintetizzati, nonché delle motivazioni ivi dettagliatamente indicate, alle quali si rimanda - prevedevano, da parte del Comune, il mantenimento della quota di partecipazione indiretta del 5% già detenuta e la riacquisizione dell'ulteriore quota di partecipazione diretta del 77,67% della società, sopra indicata, in quanto ritenuta (la società) *“strumento di riqualificazione dell'area territoriale, da tempo degradata, di Miramare”* - all'esito del contenzioso insorto tra il Comune e il socio di maggioranza assoluta della stessa (*“Coopsette soc. coop in l.c.a.”*).

Più precisamente il *“p.d.r.p. 2018”* prevedeva, in estrema sintesi, quanto segue:

“Temporaneo mantenimento (attraverso Rimini Holding s.p.a.) e prossimo incremento (diretto) della partecipazione (nel 2019), come strumento di prossima auspicata riqualificazione dell'area territoriale degradata di Miramare, in cui sono collocati la società e i suoi beni principali (tra i quali la “ex colonia Novarese”), attraverso la successiva cessione integrale della stessa

partecipazione (indicativamente nel 2019-2020). La successiva dismissione integrale della partecipazione sarà oggetto di ulteriore specifica approvazione da parte del Comune, e per esso, del rispettivo organo di indirizzo politico (Consiglio Comunale), una volta predisposti gli atti a ciò necessari.”

Il “*p.d.r.p. 2018*” prevedeva anche:

16.a) che il Comune, l’Alma Mater Studiorum-Università di Bologna e l’Azienda U.S.L. della Romagna - che, come sopra già indicato, in data 9 ottobre 2018 avevano avviato, il c.d. “*progetto pubblico-privato*” di valorizzazione congiunta dell’area in cui sorgono la sede legale ed operativa della società e la ex colonia novarese (con relativa destinazione a funzioni connesse al benessere e alla salute) - definissero congiuntamente gli elementi di dettaglio di tale progetto entro il successivo 31 gennaio 2019, con la stipula, tra i tre enti, di apposito “*accordo attuativo*” e

16.b) che, una volta che fossero stati individuati e definiti gli aspetti del progetto in questione, il Comune, presumibilmente nel 2019-2020, avrebbe tentato di vendere nuovamente l’intera partecipazione societaria che avrebbe detenuto in RT (sia il 77,67% direttamente detenuto che il 5% indirettamente detenuto attraverso Rimini Holding s.p.a., per un complessivo 82,67%) ad un soggetto privato - da individuare con nuova procedura ad evidenza pubblica - che avrebbe dovuto fare obbligatoriamente realizzare alla società che avrebbe controllato (perché obbligato dal bando) la riqualificazione territoriale (fonte diretta anche di sviluppo economico locale) da tempo auspicata dal Comune, secondo le nuove linee di sviluppo e i nuovi obiettivi che nel frattempo avrebbero dovuto essere congiuntamente definiti dal Comune stesso con l’Alma Mater Studiorum-Università di Bologna e l’A.U.S.L. Romagna.

Ovviamente, la nuova vendita integrale della partecipazione sarebbe stata oggetto di ulteriore specifica approvazione da parte del Comune stesso e, per esso, del rispettivo organo di indirizzo politico (Consiglio Comunale), attraverso approvazione degli atti a ciò necessari, una volta predisposti.

17) In relazione alla prevista cessione integrale della partecipazione in questione, secondo il “*progetto pubblico-privato*” all’epoca auspicato ed ipotizzato nel “*p.d.r.p. 2018*”, sopra riepilogato, l’interlocuzione intervenuta in tal senso, nel corso del 2019, tra i tre enti pubblici in esso coinvolti ha portato ad individuare (anche se non ancora in modo definitivo) alcune delle nuove linee di sviluppo e dei nuovi obiettivi dei tre enti pubblici⁴, ma, parallelamente, ha palesato difficoltà, per essi, di definire modalità attuative che fossero in grado, presumibilmente,

⁴ A titolo esemplificativo, non esaustivo, l’Alma Mater Studiorum-Università di Bologna potrebbe essere interessata ad insediare, nella ex colonia Novarese e/o nella relativa area di pertinenza, uno degli insegnamenti dei corsi di laurea del dipartimento di “QU.Vi.” (“Qualità della Vita”) della “*facoltà di scienze motorie*”, mentre l’A.U.S.L. Romagna potrebbe essere interessata ad insediare una struttura socio-sanitaria.

di conciliare gli interessi, sull'area in questione, dei tre enti pubblici con quelli di un potenziale auspicato acquirente privato delle azioni della società, anche a causa dei verificati vincoli di varia tipologia (non solo economica) gravanti sugli altri due enti pubblici diversi dal Comune⁵, tanto che il previsto "accordo attuativo" (o altro analogo accordo vincolante) non è stato ancora definito, né tantomeno, sottoscritto e - nel proprio nuovo "p.d.r.p. 2019" ("piano di razionalizzazione periodica 2019"), contenuto all'interno del più ampio "Documento unitario 2019", approvato dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n.80 del 17/12/2019 - nelle more dell'auspicato superamento di tali vincoli e criticità, il Comune, pur confermando l'intenzione di privatizzare integralmente la società, vendendo l'intera partecipazione direttamente ed indirettamente (attraverso Rimini Holding s.p.a.) detenuta ad un soggetto privato, da individuare con procedura ad evidenza pubblica, ha espressamente indicato che stava valutando e avrebbe valutato anche altri eventuali "progetti di privatizzazione integrale e riqualificazione territoriale" alternativi (rispetto a quello "pubblico-privato" ipotizzato nel precedente "p.d.r.p. 2018"), anche sulla base dell'esito che avrebbe dato 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, anche a fronte della relativa recente (e prospetticamente crescente) ripresa che li caratterizzava (ovviamente prima che, nel marzo 2020, scoppiasse, in Italia e nel mondo, la crisi sanitaria ed economica connessa alla c.d. "pandemia da Coronavirus").

Nel suddetto "p.d.r.p. 2019" il Comune ha anche chiarito che, a fronte di quanto ivi spiegato, i tempi di realizzazione della privatizzazione integrale della società si profilavano quindi presumibilmente più lunghi (2020-2021) di quelli inizialmente previsti (2019-2020), confermando che la nuova vendita integrale della partecipazione sarebbe stata oggetto - unitamente al "progetto di privatizzazione integrale", una volta definito - di ulteriore specifica approvazione da parte del Comune stesso e, per esso, del rispettivo organo di indirizzo politico (Consiglio Comunale), attraverso approvazione degli atti a ciò necessari, una volta predisposti e che, per tutto quanto sopra spiegato, la società rimane pertanto ancora oggi (come lo fu nel 2005, in occasione della prima privatizzazione) strumento imprescindibile per la realizzazione del progetto di riqualificazione dell'area territoriale degradata di Miramare.

In estrema sintesi nel suddetto documento il Comune ha previsto la **<<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**

⁵ A titolo esemplificativo, non esaustivo, è emersa la impossibilità "legale" (per legge), per entrambi tali soggetti, di acquisire la proprietà di partecipazioni societarie (ad esempio in società eventualmente partecipate con il Comune di Rimini) e/o quote di fondi comuni di investimento (immobiliari).

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>>.

- 18) In attuazione delle suddette previsioni, il responsabile della U.O. Organismi Partecipati del Comune di Rimini, con propria determinazione n.1452 del 31/07/2020, ha approvato il presente avviso, stabilendo di pubblicarlo - unitamente a tutti i documenti indicati al successivo articolo 3 - sul sito internet del Comune (*“www.comune.rimini.it”*), nella sezione *“bandi e gare”*, per 62 giorni, dal 31 luglio al 30 settembre 2020.

ARTICOLO 2 - OBIETTIVO DELLA PRESENTE PROCEDURA

L’obiettivo perseguito dal Comune di Rimini, con la presente procedura, è verificare 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, per poi “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. - dell’intera partecipazione societaria (82,67%) da questi congiuntamente detenuta in RT, acquirente che si impegni a far realizzare, alla società (RT) che acquisirà, il *“progetto di riqualificazione”* (immobiliare e/o termale) che il Comune dovrebbe definire all’esito della presente procedura;
- 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, ad RT, del “debito di finanziamento” residuo (di €8.000.000,00), entro il termine massimo di 3 mesi dall’acquisto della partecipazione totalitaria in RTS;
- b.2) il *“progetto di riqualificazione immobiliare”* che il Comune dovrebbe definire all’esito della presente procedura.

ARTICOLO 3 - DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE

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

1	contratto di programma tra Comune di Rimini e Riminiterme s.p.a. del 14/05/1999
2	atto di proroga (fino al 12/09/2031) della concessione demaniale marittima (del 1971) della Regione Emilia-Romagna del 19/06/2000
3	atto di acquisto (da parte del Comune) della ex colonia Novarese dalla Regione Emilia-Romagna del 03/04/2003 (con accertamento di verificata relativa condizione sospensiva)
4	atto di conferimento (da parte del Comune) della ex colonia Novarese in Riminiterme s.p.a. del 23/07/2003

5	bando comunale di selezione dell'acquirente del 94,130% del capitale sociale di Riminiterme s.p.a. del 26/02/2004
6	contratto di cessione di azioni (di Riminiterme s.p.a., da Comune a Coopsette) del 26/10/2005
7	accordo di programma "Polo del benessere" in località Miramare nel Comune di Rimini del 06/05/2008
8	elenco soci, amministratori e controllori di Riminiterme Sviluppo s.r.l.
9	vendita della ex colonia Novarese da Riminiterme s.p.a. a Riminiterme Sviluppo s.r.l., del 23/12/2009
10	elenco soci, amministratori e controllori di Riminiterme s.p.a.
11	"piano di risanamento dell'esposizione finanziaria" di Riminiterme s.p.a. approvato in data 01/02/2018 dall'organo amministrativo di Riminiterme s.p.a.
12	perizia immobiliare della ex colonia Novarese dell'ing. Roberto Maria Brioli e dell'arch. Stefano Guidi del 30/10/2017
13	relazione di congruità (del valore di stima della ex colonia Novarese determinato da Brioli e Guidi) dell'Agenzia delle Entrate del 14/12/2017
14	perizia (giurata) Paletta ter (del valore delle azioni di Riminiterme da riacquisire) del 23/01/2018
15	prospetto di riepilogo del valore della partecipazione del 77,67% di Riminiterme s.p.a. risultante dalla "perizia Paletta ter"
16	atto di transazione dell'11/09/2018
17	protocollo di intesa tra AUSL Romagna, Alma Mater Studiorum - Università di Bologna e Comune di Rimini per la definizione di iniziative comuni di attuazione delle linee strategiche di sviluppo nell'ambito territoriale di Rimini del 09/10/2018
18	progetto "Rimini FA.I.BENE - Fabbrica Italiana del Benessere" del 02/02/2018
19	Piano Strategico di Sviluppo del Turismo 2017-2022 (paragrafi 3.1 e 3.1.2, sottoparagrafo A.1.3)
20	accordo finanziario (tra Riminiterme s.p.a. e tre banche) del 18/05/2018
21	Information memorandum (info memo) prodotto da Riminiterme s.p.a. il 02/07/2020
22	Bilanci 2015-2019 di Riminiterme s.p.a.
23	Bilanci 2015-2019 di Riminiterme Sviluppo s.r.l.
24	Determinazione (del responsabile della U.O. Organismi Partecipati del Comune di Rimini) n.1452 del 31/07/2020

ARTICOLO 4 - REQUISITI RICHIESTI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA

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

- a) non ricorrenza dei "motivi di esclusione" di cui all'articolo 80 del D.Lgs.18.04.2016, n.50 (c.d. "idoneità morale");
- b) interesse all'acquisto, dai relativi attuali proprietari, alternativamente:
 - b.1) della partecipazione azionaria complessiva dell'82,67% del capitale sociale di RT, ad un prezzo di acquisto che sia "congruo" in relazione alla destinazione urbanistica proposta per la "ex colonia Novarese" (si veda quanto di seguito spiegato), da pagare in denaro e contestualmente al relativo trasferimento di proprietà ("interesse all'acquisto della partecipazione in RT");

oppure

- b.2) della partecipazione complessiva del 100,00% del capitale sociale di RTS, ad un prezzo di acquisto che sia *“congruo”* in relazione alla destinazione urbanistica proposta per la ex colonia Novarese (si veda quanto di seguito spiegato), da pagare in denaro e contestualmente al relativo trasferimento di proprietà (*“interesse all’acquisto della partecipazione in RTS”*);
- c) disponibilità ad assumersi - in occasione della partecipazione alla successiva procedura ad evidenza pubblica di seguito indicata - l’impegno formale e vincolante (con relativa sanzione, anche di tipo pecuniario, a proprio carico, in caso di mancato rispetto dello stesso) di far realizzare, alla società oggetto di acquisto (alternativamente RT, oppure RTS), una volta acquisite la partecipazione di controllo suddetta ed entro il termine massimo di 5 anni da tale data, un *“progetto di riqualificazione”* secondo una delle alternative ipotesi di seguito indicate in ordine di priorità e di preferenza comunale (*“interesse alla realizzazione di un progetto di riqualificazione, complessiva o parziale”*):
- c.1) *“progetto di riqualificazione complessiva termale ed immobiliare”* - ovvero di riqualificazione sia dell’attività termale che della *“ex colonia Novarese”* - *“orientato al benessere e alla salute”*, nella sua versione *“originaria”* (secondo le originarie previsioni del c.d. *“Progetto per il polo del Benessere e della Salute”*, di cui al precedente articolo 1) sopra indicata o anche *“aggiornata”* (a titolo esemplificativo, non esaustivo, coordinata con il perseguimento delle nuove linee di sviluppo e dei nuovi obiettivi dei tre enti pubblici - Comune, l’Alma Mater Studiorum-Università di Bologna e l’Azienda U.S.L. della Romagna - sopra indicati al precedente articolo 1), in senso estensivo o restrittivo, in termini di investimenti da realizzare sulla *“ex colonia Novarese”* e/o nella relativa area di pertinenza;
- c.2) *“nuovo progetto di riqualificazione complessiva”* - termale ed immobiliare - ovvero di riqualificazione sia dell’attività termale che della ex colonia Novarese, secondo nuove previsioni, da elaborare e proporre liberamente, che, relativamente alla riqualificazione della *“ex colonia Novarese”*, potranno comportare anche modifica (tranne che ad edilizia abitativa) della relativa destinazione urbanistica attuale (a *“polo del benessere e della salute”*)⁶;
- c.3) un *“nuovo progetto di riqualificazione parziale”* - solo termale o solo immobiliare - ovvero della sola attività termale o della sola *“ex colonia Novarese”*, secondo nuove previsioni, da elaborare e proporre liberamente, che, relativamente alla riqualificazione della ex colonia Novarese, potranno comportare anche modifica (tranne che ad edilizia abitativa) della relativa destinazione urbanistica attuale (a *“polo del benessere e della salute”*);

⁶ Il *“nuovo progetto di riqualificazione complessiva”* in questione potrà comportare anche, a titolo esemplificativo, non esaustivo, il trasferimento - anche parziale - delle attività termali dalla loro attuale sede di svolgimento (l’edificio del talassoterapico) alla *“ex colonia Novarese”* (comprensiva della relativa area di pertinenza).

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

d.1) acquistare la partecipazione societaria (dell'82,67% di RT o del 100% di RTS) oggetto di interesse, pagandone l'intero *"prezzo congruo"* di acquisto in denaro, contestualmente al trasferimento della relativa proprietà;

d.2) dotare la società oggetto di acquisto (RT o RTS), esclusivamente a titolo di capitale proprio, non di debito⁷, delle risorse finanziarie necessarie a farle realizzare:

d.2.1) l'integrale rimborso, ad RT, del "debito di finanziamento" residuo (di €.8.000.00,00), entro il termine massimo di 3 mesi dall'acquisto della partecipazione totalitaria in RTS (nel solo caso in cui la partecipazione oggetto di interesse sia quella in quest'ultima società);

d.2.2) il *"progetto di riqualificazione"* proposto, qualora il Comune lo condividesse all'esito della presente procedura;

("disponibilità di capacità finanziaria adeguata al progetto proposto");

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

In relazione ai valori attuali (e quindi ai rispettivi connessi *"prezzi di acquisto congrui"*) delle partecipazioni societarie dell'82,67% di RT (€.9.548.507,40) e del 100% di RTS (€.2.400.00,00), oggetto di potenziale acquisto, si precisa che, come sopra già indicato, essi scaturiscono dal valore di stima dell'immobile "ex Colonia Novarese" sopra indicato (€.10.400.000,00), il quale, a sua volta, deriva (anche) dalla stima del valore attuale netto dei redditi e dei flussi di cassa ritraibili, in un orizzonte temporale di lungo periodo (22 anni), con l'investimento (stimato, come sopra indicato, in complessivi 26 milioni di euro) previsto in attuazione della relativa attuale destinazione urbanistica (a *"polo del benessere e della salute"*). Pertanto, qualora il *"progetto di riqualificazione"* proposto dai partecipanti alla presente procedura fosse diverso da quello originario ed implicasse una modifica della destinazione urbanistica della "ex colonia Novarese", ciò porterà, verosimilmente, ad una diversa valutazione dell'immobile stesso (in termini di v.a.n. - valore attuale netto - dell'investimento da realizzare su di esso, da sviluppare ed esplicitare da parte del partecipante alla presente procedura) e, conseguentemente, potenzialmente, anche dell'intera RTS e, conseguentemente, del valore della partecipazione in essa detenuta da RT e, quindi, dell'intera RT e, a cascata, delle partecipazioni societarie in questione e dei rispettivi *"prezzi di acquisto congrui"* (elementi, questi - valore attuale netto dell'investimento da realizzare sulla "ex colonia Novarese" e quindi relativo valore attuale, valore dell'intera RTS, valore della partecipazione detenuta da RT in RTS, valore dell'intera RT e delle

⁷ Questo non esclude che l'acquirente possa reperire le risorse in questione anche indebitandosi (esso, non la società - RT o RTS - di cui acquisterà la partecipazione - 82,67% o 100% - di controllo).

relative quote di partecipazione dell'82,67% oppure del 100% - tutti da ipotizzare ed esplicitare chiaramente, sia pure in termini indicativi, da parte dei partecipanti alla presente procedura, come indicato al successivo articolo 5).

ARTICOLO 5 - PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

I soggetti in possesso dei cinque requisiti indicati al precedente articolo 4, dovranno far pervenire la propria manifestazione di interesse - **non vincolante** - al Comune di Rimini, Direzione Generale, U.O. Organismi Partecipati, inviandola, in forma digitale, a mezzo PEC, al seguente indirizzo pec: "direzione.generale@pec.comune.rimini.it", **entro e non oltre le ore 12 del giorno 30/09/2020**.

Nella manifestazione di interesse - che potrà essere redatta in formato libero - alternativamente in lingua italiana oppure in lingua straniera, purché accompagnata da traduzione in lingua italiana, certificata quale conforme al testo in lingua straniera dalla competente rappresentanza diplomatica o consolare, ovvero da un traduttore che dovrà asseverare la traduzione con giuramento avanti ad un notaio o ad una autorità giudiziaria, o amministrativa - i medesimi soggetti, oltre ad identificarsi in modo chiaro ed univoco (con espressa indicazione di nome, cognome, qualifica, società e/o ente per il quale presentano la manifestazione di interesse, recapiti telefonici e di posta elettronica e di poste elettronica certificata, ecc.), dovranno espressamente indicare l'integrale e contestuale possesso dei cinque requisiti di partecipazione indicati al precedente articolo 4 (lettere "a", "b", "c", "d" ed "e"), specificando chiaramente anche:

- a) la partecipazione societaria (82,67% di RT, oppure 100% di RTS) di loro interesse;
- b) il *"progetto di riqualificazione"* (tra quelli previsti ai punti "c.1", "c.2" e "c.3" del precedente articolo 4) di loro interesse e, nell'ambito di questo:
 - b.1) la destinazione urbanistica da essi ipotizzata per la "ex colonia Novarese" (che - nel rispetto dei limiti sopra indicati al precedente articolo 4, lettere "c.2" e "c.3" - potrà essere anche diversa da quella attuale, a *"polo del benessere e della salute"*);
 - b.2) gli investimenti (in termini qualitativi, quantitativi e temporali, almeno indicativi) da essi previsti, distinti nei vari settori di intervento (termale e/o immobiliare) ivi previsti, con il relativo v.a.n. (valore attuale netto);
 - b.3) il valore della "ex colonia Novarese" conseguente alla relativa destinazione urbanistica proposta e ai relativi investimenti per essa ipotizzati;
 - b.4) il conseguente valore dell'intera RTS, della partecipazione detenuta da RT in RTS, dell'intera RT e delle relative quote di partecipazione - dell'82,67% o del 100% - oggetto di futura ipotizzata vendita (*"prezzo congruo"*), assumendo, per semplificazione operativa, che gli attuali valori di mercato delle attività e delle passività societarie di RT diverse dal "credito di finanziamento" vantato da RT verso la controllata RTS e dalla partecipazione detenuta da RT in RTS, coincidano con i rispettivi valori di bilancio al 31/12/2019 (il cui saldo algebrico netto è pari a circa €.-129.000).

ARTICOLO 6 - ESAME E VALUTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Le manifestazioni di interesse pervenute entro il termine sopra indicato saranno esaminate dal

responsabile del presente procedimento, che relazionerà tempestivamente, in merito, alla Giunta Comunale, per la successiva possibile ed auspicata definizione, da parte della stessa, del “*progetto di riqualificazione*” da approvare e perseguire prossimamente, secondo il relativo corretto iter procedurale.

Il Comune non avrà alcun vincolo e/o onere, né di “condivisione” e/o approvazione e/o attuazione - anche solo parziale - dei “*progetti di riqualificazione*” presentati dai partecipanti alla presente procedura, né - qualora ciò si verificasse - nei confronti dei medesimi soggetti.

ARTICOLO 7 - INFORMAZIONI DI ORDINE GENERALE SULLA PROCEDURA

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

Dietro espressa richiesta scritta degli interessati (da inserire nella manifestazione stessa) e nei limiti di quanto consentito dalle vigenti norme di legge, il Comune manterrà l’assoluta riservatezza (nei confronti di soggetti terzi) circa l’identità dei soggetti che avranno manifestato il proprio interesse.

Ad eccezione di quanto appena indicato (in relazione all’identità dei partecipanti alla procedura che richiedessero espressamente di mantenere l’anonimato su di essa), tutti i dati (di qualunque tipo, inclusi quelli sensibili e/o giudiziari) forniti dai partecipanti alla procedura, nonché quelli eventualmente autonomamente acquisiti dal Comune di Rimini, potranno essere da questa diffusi (anche sul sito internet del Comune e/o della Rimini Holding s.p.a.) e/o comunicati ad altri soggetti pubblici e/o privati. Il responsabile del procedimento è il dott. Mattia Maracci, responsabile dell’U.O. Organismi Partecipati del Comune di Rimini.

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

Rimini, 31/07/2020.

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