



## PROPOSTA DI ACCORDO DI PROGRAMMA DENOMINATO “IL POLO DEL BENESSERE” IN LOCALITA’ MIRAMARE NEL COMUNE DI RIMINI

### RELAZIONE TECNICA

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 21/072005), la proprietà di circa il 94% del capitale sociale di “Riminiterme s.p.a.”, al prezzo di €9.001.000,00, rimanendo proprietario del 5% del capitale sociale e titolare del diritto di nomina di uno dei cinque membri del consiglio di amministrazione.

All’art.5 di tale contratto sono stati previsti a carico dell’acquirente, tra gli altri, gli obblighi (garantiti da apposita fideiussione bancaria) di:

- dare concreta attuazione agli investimenti - per complessivi € 9.225.000,00 - proposti nel “Piano industriale migliorativo per il polo del benessere e della salute” presentato in occasione della partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica sopra indicata;
- realizzare un primo stralcio attuativo per un importo complessivo non inferiore ad € 2.000.000,00, di cui almeno il 70% in opere comprensive della ripulitura dell’area scoperta della ex Colonia Novarese, entro 3 anni dalla data del 21.11.2005,
- trasferire agli eventuali aventi causa (in qualità di acquirenti dell’immobile ex colonia e/o delle azioni di “Riminiterme s.p.a.”) gli obblighi precedenti.

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, aventi ad oggetto l’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, relazionando successivamente gli interventi eseguiti ed i relativi costi, con apposita “Relazione quali-quantitativa” del 06/03/2008.

Come previsto dal citato “contratto di cessione di azioni”, sulla base della citata relazione, l’U.O. Partecipazioni Societarie e Sport del Comune di Rimini ha verificato l’effettivo rispetto degli obblighi sopra indicati e con nota prot. n. SC43644 del 11/03/2008, ha comunicato allo scrivente di aver accertato che gli stessi sono stati integralmente rispettati, tanto da aver disposto lo svincolo anticipato della fideiussione bancaria che garantiva il rispetto di tali impegni.



I progetti e gli elaborati indicati fanno riferimento agli impegni sopra citati nonché alla disciplina urbanistica del vigente PRG, approvata con deliberazione di G.P. n° 159 del 13/07/2004, modificata con deliberazione di G.P. n° 87 del 12/04/2005.

Il progetto per il recupero e la riqualificazione urbanistico-edilizia in oggetto si inserisce in un insieme di interventi che coinvolgono direttamente il territorio comunale e che sono stati realizzati o programmati sia da parte dell'Amministrazione Comunale che da parte dei diversi operatori economici.

L'insieme di tali interventi tende a orientare e concretizzare le nuove scelte strategiche per la realtà riminese che hanno come riferimento le "Linee programmatiche di mandato per gli anni 2006/2011: il programma di governo per Rimini", scelte che mirano sostanzialmente ad una profonda revisione del vecchio modello turistico riminese per proporre, accanto al consolidato modello alberghiero, una nuova "cartolina di Rimini" caratterizzata dal miglioramento e dalla riqualificazione delle strutture alberghiere, da una riorganizzazione delle strutture e dei servizi, dal superamento della "stagionalità", da una viabilità e capacità di sosta adeguate, da una qualità ambientale elevata.

Tutto ciò premesso, è stato quindi inoltrato all'Amministrazione Comunale il progetto unitario in trattazione, rappresentato nelle documentazioni allegate ed acquisite agli atti con prot. n. 220821 del 13/12/2007.

Il progetto comprende il complesso del "Talassoterapico", della "Colonia Novarese" e le relative aree pertinentziali, tali immobili sono disciplinati rispettivamente dagli articoli 26.2.4 e 24.9 delle Norme del P.R.G. vigente del Comune di Rimini che prevedono che l'attuazione degli interventi è subordinata alla approvazione di un accordo di programma sul progetto unitario sottoscritto dal Comune e dalla Provincia con i contenuti richiesti dalle disposizioni dell'art. 32 bis del PTCP".

Il quadro normativo del 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", distinto al locale Catasto terreni al Foglio 125 con la particella n. 17.
- Complesso edilizio denominato "Novarese": articolo 24.9.4 "Zona BT5 – Zone di Recupero delle Ex Colonie", distinto al locale catasto fabbricati al Foglio n. 125 con le particelle 24 sub.1, 68, 92, e al Catasto Terreno al Foglio n. 125 particelle 24 sub. 68 e 92, nonché, per il terreno separato, al Foglio Catasto Terreni n. 125 con la particella 710.

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

Dall'esame delle documentazioni prodotte, si evince sostanzialmente che il progetto riguarda una superficie territoriale complessiva di circa mq. 68.198, ubicata nell'area del "Marano" a Miramare di Rimini, che può essere così suddivisa:

- Colonia Novarese, di circa mq. 42.865 di superficie territoriale, con una capacità edificatoria di mq. 8.752 (equivalente alla superficie esistente) alla quale si aggiungono 5000 mq di superficie utile con finalità accessorie come "Polo del Benessere";
- Talassoterapico, di circa mq. 25.332 di superficie territoriale, con una capacità edificatoria di mq. 8.048 (equivalente alla superficie esistente).

La soluzione progettuale, quella attualmente in esame descritta nel "Concept" allegato, prevede la definizione delle diverse quantità edificatorie e delle destinazioni d'uso interne nei tre edifici interessati (Colonia Novarese, Talassoterapico, nuovo intervento nell'area di pertinenza della Colonia).



L'esame istruttorio ha evidenziato che:

- le indicazioni del Progetto unitario risultano essere conformi, e quindi non in variante, alle previsioni del vigente P.R.G. in quanto corrispondono alle disposizioni degli artt. 26.2.4 e 24.9 delle NTA, nonché alle prescrizioni dell'art. 24 delle Norme del PTCP vigente nel cui campo di applicazione ricade il complesso edilizio del Talassoterapico. Il progetto unitario si estende ai complessi immobiliari della ex Colonia Novarese, del Talassoterapico e delle relative aree di pertinenza e prevede, tra l'altro, una Su di progetto rappresentata dalla superficie esistente incrementata di 5.000 mq. per il "Polo del benessere", destinazioni d'uso conformi alle previsioni di PRG, e specifiche utilizzazioni degli spazi liberi, in conformità a tutte le disposizioni delle NTA del PRG vigente;
- con riferimento alle disposizioni degli artt. 11 e 12 della LR n. 20/2000 il progetto risulta conforme alle prescrizioni degli artt. 5.10 "Colonie Marine" e 5.6 "Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile" delle Norme del PTCP 2007 adottato dal Consiglio Provinciale in data 31.07.2007 attualmente in regime di salvaguardia.

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 e regolamentari comunali vigenti.

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 immobile vincolato (Ex Colonia Novarese) e gli interventi interessano un'area soggetta al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

Il soggetto attuatore ha inoltre presentato all'A.C. il Piano di Riqualificazione e Sviluppo Aziendale finalizzato a garantire la massima integrazione funzionale e spaziale dell'area della colonia Novarese con il talassoterapico ed a favorire la destinazione congressuale e di "polo del benessere", tale documento così come previsto e disciplinato dall'art. 24.9, viene pertanto sottoposto all'approvazione del competente Consiglio Comunale

Rimini, 11/03/2008

Il Direttore  
Direzione Pianificazione Territoriale  
Arch. Alberto Fattori

