



COMUNE DI RIMINI

**DIREZIONE GENERALE
U.O. ORGANISMI PARTECIPATI**

Determinazione Dirigenziale n.1452 del 31/07/2020

OGGETTO: <<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 “RIMITERME SVILUPPO S.R.L.”>>.**

IL RESPONSABILE

RICHIAMATI:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n.81 del 19/12/2019 che ha approvato il bilancio di previsione 2020-2022;
- il Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) per l’anno 2020-2022, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n.6 del 09/01/2020 e la scheda attinente il Centro di Responsabilità n.32 "U.O. Organismi Partecipati", riportante gli obiettivi e le risorse assegnate al responsabile del suddetto centro (centro di costo 108);

PREMESSO che:

- 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 “Hidra s.r.l. in concordato liquidatorio” e per circa lo 0,86% da quattro banche;
- 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;
- 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 €9001.000,00) 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 (ex colonia e talassoterapico). La società era stata quindi considerata dal Comune di Rimini *"strumento"* per la 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, come noto, ad oggi non ancora conseguita;
 - 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.”;
 - tra il 2006 e il 2012, prima RT poi RTS (che nel 2009 acquistava la proprietà delle “ex colonia” dalla controllante RT, con risorse prestatele da quest’ultima), 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;

- in data 22/12/2011 Coopsette vendeva ad “Hidra 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;
- essendo tuttora - come nel 2005, quando venne privatizzata per la prima volta - RT *“strumento imprescindibile”* per la realizzazione del progetto di riqualificazione dell'area territoriale degradata di Miramare, da tempo gradito all'amministrazione Comunale, ma finora non realizzatosi, il Comune, nell'ambito di un lungo e complesso contenzioso instaurato nel 2014 con Coopsette (cui contestava la mancata realizzazione del suddetto *“P.i.m. per il polo del benessere e della salute”*), nel 2018 è giunto ad una transazione con la controparte, a seguito della quale, in data 07/02/2019, ha riacquisito, da “Coopsette soc. coop. in l.c.a.”, la partecipazione societaria diretta del 77,67% del capitale sociale di RT - società già partecipata dal Comune stesso indirettamente, attraverso la controllata (al 100%) Rimini Holding s.p.a., detentrica di una partecipazione del 5% al medesimo capitale sociale - e, attraverso RT (partecipata, quindi, complessivamente, per l'82,67%), della partecipazione indiretta totalitaria del 100% di RTS, giustificando sia il mantenimento della partecipazione indiretta del 5%, sia, soprattutto, la riacquisizione della partecipazione diretta del 77,67% in questione - entrambe formalmente in contrasto con le norme in materia di partecipazioni societarie pubbliche sopravvenute nel frattempo (dal 2005 ad oggi) - proprio con le suddette *“imprescindibilità e strumentalità”*;

CONSIDERATO che:

- nel proprio *“p.d.r.p. 2019”* (*“piano di razionalizzazione periodica 2019”* ai sensi dell'articolo 20 del D.Lgs.175/2016), contenuto all'interno del più ampio *“Documento unitario 2019”*, approvato dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n.80 del 17/12/2019, il Comune ha previsto, relativamente ad RT, 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 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>>*;

- in attuazione di tale previsione, occorre ora procedere alla verifica preliminare sopra indicata;
- ha pertanto predisposto l' <<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 "Rimiterme Sviluppo s.r.l.">>.

di seguito allegato al presente atto, quale parte integrante e sostanziale dello stesso, alla **lettera A**, che mira proprio a verificare l'appetibilità attuale o potenziale-prospettica degli immobili (in particolare della "ex colonia Novarese") e dell'attività delle società RT e/o 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 (di "raccolta di 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, ad RT, del "debito di finanziamento" residuo (di €.8.000.00,00) concesso da RT ad RTS in passato, 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;

DETERMINA

- 1) di approvare l' <<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 "Rimiterme Sviluppo s.r.l.">>
 allegato al presente atto, quale parte integrate e sostanziale dello stesso, alla **lettera A**;
- 2) di pubblicare l'avviso approvato al precedente punto 1 del presente atto - unitamente a tutti i documenti indicati nel relativo articolo 3 - sul sito internet del Comune di Rimini, nella sezione "*bandi e gare*", per 62 giorni (dal 31 luglio al 30 settembre 2020, termine ultimo per presentare le manifestazioni di interesse);

3) di dare atto che il responsabile del procedimento è, per competenza d'ufficio, il sottoscritto responsabile dell'U.O. Organismi Partecipati.

IL RESPONSABILE
dott. Mattia Maracci
(firmato digitalmente)