

CONTRATTO PER LA REALIZZAZIONE DEL "POLO DEL BENESSERE E DELLO SPETTACOLO"

Tra le Parti:

RIMINITERME S.P.A. (di seguito denominata anche solo "RT"), con sede legale in Rimini, viale Principe di Piemonte n. 56, cap: 47924-RN, C.F./P.IVA: 02666500406, Numero REA: RN-275761, capitale sociale interamente versato pari ad €3.366.808,00, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, Ioli Luca Maria;

e

RIMINITERME SVILUPPO S.R.L. (di seguito denominata anche solo "RTS"), con sede legale in Rimini, viale Principe di Piemonte n.56, cap: 47924-RN, C.F./P.IVA: 03600670404, Numero REA: RN-300116, con capitale sociale interamente versato pari ad €10.000,00, in persona dell'Amministratore Unico, Marco Gasponi;

congiuntamente denominate anche "*parti*";

premesse che:

- a) in forza di "*atto formale di proroga*" rilasciato dall'Amministrazione Marittima in data 19.07.2000 (N.286 Registro Atto Formali, N.9823 del Repertorio Atti Regione Emilia Romagna Direzione Generale Cultura e Turismo - Servizio Turismo e Qualità Aree Turistiche, Registrato alla Corte dei Conti, Sez. BO, il 06.10.2000, alla Rag. Prov. dello Stato in Rimini il 11.10.2000 e all'Ufficio del Registro di Rimini il giorno 22.12.2000 al N. 8814 Mod. III) e avente scadenza in data 12 settembre 2031, RT gestisce in concessione lo stabilimento termale denominato "Talassoterapico", ubicato in Rimini, località Miramare, che dal 1976 ha raccolto l'eredità dello stabilimento "Idroterapico" inaugurato nel 1876, quale primo centro italiano specializzato nei trattamenti terapeutici con acqua marina e presso il quale svolge un'attività che non coinvolge semplicemente la gestione dello stabilimento termale, ma anche altre attività varie concernenti il benessere della persona fornendo: prestazioni di balneoterapia e vasculopatie, fangoterapia, fisioterapia, gestione di piscine riabilitative e termali, trattamenti inalatori, prestazioni di specialistica ambulatoriale, trattamenti di fisiokinesiterapia e cardiologia (non solo a pagamento, ma anche tramite convenzione con il Servizio Sanitario Nazionale);
- b) RT detiene attualmente l'intero capitale sociale di RTS;
- c) RTS (a seguito di atto di compravendita a rogito del notaio Benedetto Catalini, rep. n. 112215 del 23.12.2009, registrato a Reggio Emilia al n. 407 del 11.02.2010) è proprietaria esclusiva del complesso immobiliare denominato "*ex Colonia Novarese*", sito nel Comune di Rimini, località Miramare, viale Principe di Piemonte n. 25, attualmente fatiscente, distinto:
 - al catasto fabbricati del Comune di Rimini, al foglio 125, particelle:
 - 24 sub 1, graffata alle particelle 502 sub 1 e 503 sub 1, piani T-1-2-3-4, unità collabenti, Cat. F/2, Cl. 1;
 - 92, Cat. F/1, Piano T, di mq 3.092,00;
 - al Catasto terreni di detto Comune, al foglio 125, particelle:
 - 24 di mq 35.585,00, ente urbano;

- 92 di mq 3.097,00, ente urbano.

Confini: Nord con viale Principe di Piemonte; Est con un lotto inedito censito al mapp. 29, foglio 125 del Comune di Rimini, a sua volta confinante con viale Teramo; Sud con l'asse ferroviario Bologna Ancona; Ovest con via Cavalieri di Vittorio Veneto.

Il complesso immobiliare in questione è identificato e descritto nella perizia di stima redatta in data 02/03/2021 dall'Ing. Giovanni Jaroszuk, con studio in Forlì, via Allegretti n.14, nella quale viene complessivamente valutato in €4.613.000,00 ed è attualmente gravato da ipoteca, a favore delle tre banche mutuanti che in passato hanno concesso mutui alla controllante RT;

- d) su impulso del proprio attuale socio di maggioranza assoluta, Comune di Rimini, RT ha elaborato un proprio *"Piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo 2021-2031"* (di seguito denominato anche solo *"Piano di sviluppo aziendale"* - allegato n.1), approvato dall'Assemblea Ordinaria dei soci del 02/07/2021, che - sulla base di una specifica *<<Appendice all'accordo di programma denominato "il polo del benessere in località Miramare nel Comune di Rimini">>* (allegato n.2), prefigurata dal piano stesso ed effettivamente stipulata tra Comune di Rimini e Provincia di Rimini in data 08-09/07/2021 ed assunta con relativo decreto del Sindaco del Comune di Rimini del 14/07/2021 (allegato n.3) attualmente in corso di pubblicazione sul B.U.R.E.R.T. della Regione Emilia-Romagna, modificativa ed integrativa (in senso evolutivo) del già esistente *<<Accordo di programma denominato "il polo del benessere in località Miramare nel Comune di Rimini">>* (del 06/05/2008) - prevede che RT venda l'intera partecipazione societaria attualmente detenuta in RTS ad un "acquirente" privato, da individuare con procedura competitiva ad evidenza pubblica e che RTS, una volta privatizzata, nell'arco di un triennio dalla privatizzazione stessa, 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, come sopra indicato, in concessione ad RT fino al 12/09/2031), da riqualificare anch'esso, ad opera della stessa RT, con parte delle risorse che essa ritrarrà dalla vendita della partecipazione attualmente detenuta in RTS, come di seguito indicato;
- e) il *"polo del benessere e dello spettacolo"* dovrà essere attuato realizzando, entro tre anni dalla data di cessione della partecipazione in RTS, sopra indicata, i seguenti due interventi:
- e.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 talassoterapica gestita da RT, attraverso una riqualificazione dell'immobile (il talassoterapico) in cui essa viene svolta, secondo quanto indicato nel *"piano investimenti 2021-2031"* inserito nel suddetto *"piano di sviluppo aziendale"*;
- e.2) secondo intervento, a cure e spese di RTS (c.d. *"intervento RTS"*), con risorse da immettere, in essa, da parte dell'acquirente della stessa RTS, consistente in:

- e.2.a) 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 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;
- e.2.b) realizzazione, nel terreno di pertinenza della “*ex colonia Novarese*”, di un nuovo fabbricato, da destinare ad “*auditorium-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.).

Ciò premesso, a far parte integrante ed essenziale del presente atto,

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 - Impegni generali delle due parti

Con il presente atto le parti assumono reciprocamente obblighi e condizioni volti a realizzare il “*Polo del benessere e dello spettacolo*”.

Ciascuna delle due parti si impegna a realizzare, entro tre anni dalla data di efficacia del presente atto, la parte del “*polo del benessere e dello spettacolo*” (descritto in premessa) di propria competenza (rispettivamente “*intervento RT*” ed “*intervento RTS*”), prevista dal “*piano di sviluppo aziendale*” indicato in premessa, come di seguito meglio specificato ai successivi articoli 2 e 3.

Articolo 2 - Impegni specifici di RT

RT si impegna a:

- 2.a) destinare prioritariamente il prezzo incassato dalla vendita dell’intera partecipazione detenuta in RTS, indicata in premessa, all’anticipata integrale estinzione dei propri mutui con gli istituti bancari, con conseguente cancellazione delle ipoteche sui beni di proprietà di RTS, con relativi oneri a carico della stessa RTS (a tal fine il bando della procedura competitiva ad evidenza pubblica indicata alla lettera “d” delle premesse contemplerà la possibilità, per il relativo aggiudicatario, al momento della conclusione dell’atto di cessione delle quote, di versare ad RT, a sua scelta, l’intero prezzo pattuito oppure, di versare direttamente alla banche mutuanti gli importi necessari per estinguere i rispettivi crediti e ad RT il residuo importo del prezzo di aggiudicazione, al netto di tali importi);
- 2.b) realizzare, entro tre anni dalla data di efficacia del presente atto, l’intervento di sua competenza relativo al “*polo del benessere e dello spettacolo*” indicato in premessa (“*intervento RT*”), consistente nella riqualificazione dell’attività termale e talassoterapica gestita, attraverso la riqualificazione dell’immobile (il talassoterapico) in cui essa viene svolta, secondo quanto indicato nel “*piano investimenti*” riportato nel “*piano di sviluppo aziendale*”,



per la somma ivi prevista, nell'ipotesi (1 o 2) che si verificherà all'esito della procedura di evidenza pubblica indicata alla precedente lettera "d" delle premesse del presente atto, con parte delle 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;

- 2.c) garantire l'adempimento dell'obbligo indicato al precedente articolo 2.b, contestualmente al trasferimento della proprietà delle quote di RTS al relativo acquirente, mediante costituzione, presso un primario istituto bancario, di un apposito "deposito vincolato", di importo pari ad €.500.000,00 (cinquecentomila/00), destinato all'esclusivo scopo di finanziare gli interventi di riqualificazione del "talassoterapico", deposito che potrà essere utilizzato, in tutto o in parte, esclusivamente per sostenere i costi per le opere di riqualificazione del "talassoterapico" e che sarà svincolabile, parzialmente o integralmente, solo con l'assenso di entrambe le parti del presente atto.

Articolo 3 - Impegni specifici di RTS

RTS si impegna a:

- 3.a) non disporre in alcun modo, per il triennio successivo alla data di efficacia del presente atto, della "*ex colonia Novarese*" [con atti che ne comportassero il trasferimento della proprietà (quali, a titolo esemplificativo, non esaustivo, la vendita, la donazione, la permuta, il conferimento in altra società, ecc.) o la dazione in garanzia (con la costituzione di ipoteca), o il trasferimento, anche temporaneo ed anche parziale, del relativo godimento (con la costituzione di usufrutto, servitù o altro diritto reale)], dando atto che tale obbligo, che limita la libertà di contrarre di RTS, è finalizzato alla tempestiva e completa realizzazione dell'"*intervento RTS*" e quindi del "*polo del benessere e dello spettacolo*", e, conseguentemente, all'incremento del valore e dell'utilizzabilità imprenditoriale non solo del talassoterapico (in concessione ad RT), ma anche e soprattutto della "*ex colonia Novarese*", di proprietà di RTS;
- 3.b) realizzare, entro il termine di tre anni dalla data di efficacia del presente atto, la parte del "*polo del benessere e dello spettacolo*" di propria competenza ("*intervento RTS*", indicato alla lettera "e.2" delle premesse), a prescindere dal relativo onere complessivo effettivo, nel pieno ed integrale rispetto:
- 3.b.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,
- 3.b.2) secondariamente, di quanto previsto a carico di RTS nel presente atto nonché dello specifico <<progetto di realizzazione dell' "*intervento RTS*">> che sarà presentato, dall'acquirente di RTS, nell'ambito della procedura competitiva ad evidenza pubblica indicata nelle premesse del presente atto,
- 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 indicata nel progetto presentato in gara dal medesimo acquirente e dalla relativa entità effettiva che risulterà nel corso della reale attuazione del progetto - e che l'aggiudicatario e acquirente, divenuto socio unico di RTS, avrà fornito a RTS stessa, in base alle disposizioni del bando della procedura competitiva ad evidenza pubblica di cui al precedente punto "d" delle premesse;

3.b.3) non destinare alcuna risorsa, per il medesimo triennio sopra indicato, ad altri investimenti diversi e/o estranei alla realizzazione dell' "intervento RTS";

3.c) garantire il tempestivo, completo e corretto adempimento degli impegni sopra assunti obbligandosi, in caso contrario, a pagare ad RT, a titolo di "penale non riducibile ex art.1382 c.c.", un importo pari a quello del danno potenzialmente "patibile" da RT per la mancata realizzazione dell' "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, stimato (sulla base dell'apposita perizia di stima del dott. Andrea Biselli del 10/05/2021 - allegato n.4) e concordemente determinato dalle parti nell'importo "intermedio" di €.1.500.000,00, che entrambe le parti stesse ritengono equo; tale pagamento sarà poi garantito da apposito contratto autonomo di garanzia (fideiussione bancaria, escutibile - entro 42 mesi dalla data di cessione della partecipazione - a prima richiesta, senza possibilità di eccezione di sorta e con la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale), che, sulla base del bando della procedura competitiva ad evidenza pubblica sopra indicata, dovrà essere fornito, ad RT, dall'acquirente, nell'interesse proprio e di RTS, e a beneficio di RT, contestualmente al trasferimento della partecipazione.

Articolo 4 - Efficacia del contratto

L'efficacia del presente contratto è sospensivamente condizionata alle seguenti due condizioni:

- 1) la vendita dell'intera partecipazione societaria attualmente detenuta in RTS, da RT all'acquirente individuato con la procedura competitiva ad evidenza pubblica indicata in premessa, con contestuale pagamento dell'intero prezzo;
- 2) la consegna a RT, da parte dell'acquirente di RTS, contestualmente al trasferimento della partecipazione societaria sopra indicato, della fideiussione indicata al precedente articolo 3, punto "3.c".

Articolo 5 - Disposizioni finali ed allegati

Tutti gli obblighi previsti a carico delle parti potranno essere modificati solo mediante stipula di patto aggiuntivo o modificativo scritto, approvato da entrambe, alla luce di fatti e circostanze nuove e sopravvenute che inducessero a modificare i patti intervenuti per il comune scopo del raggiungimento degli obiettivi che le parti intendono realizzare.

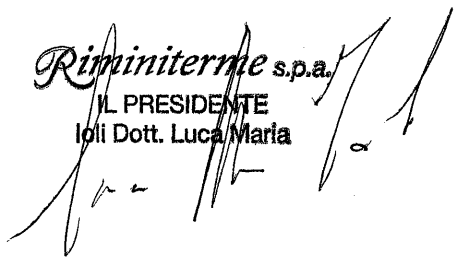
Le spese del presente atto vengono divise in parti uguali fra le parti.

Al presente atto vengono allegati, a formarne parte integrante e sostanziale, i seguenti atti:

- 1) "Piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo 2021-2031" di RT;

- 2) <<Appendice all'accordo di programma denominato "il polo del benessere in località Miramare nel Comune di Rimini">> dell'08-09/07/2021;
 - 3) decreto (del Sindaco di Rimini) di approvazione dell'<<Appendice all'accordo di programma denominato "il polo del benessere in località Miramare nel Comune di Rimini">> del 14/07/2021;
 - 4) perizia del dott. Biselli del 10/05/2021.
- Letto, approvato e sottoscritto a Rimini, in data 02/08/2021.

Riminiterme s.p.a.
IL PRESIDENTE
Dott. Luca Maria



Riminiterme Sviluppo s.r.l.
Amministratore unico
Gasponi Dott. Marco

