

SECONDO BANDO PER LA SELEZIONE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA AD EVIDENZA PUBBLICA DI UN ACQUIRENTE DELL'INTERA PARTECIPAZIONE SOCIALE (100% DELLE QUOTE) DELLA SOCIETA' RIMINITERME SVILUPPO S.R.L.

RIMINITERME S.P.A. (di seguito denominata anche solo "RT") con sede legale in Rimini, viale Principe di Piemonte n. 56, cap: 47924, 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, proprietaria del 100% delle quote della società Riminiterme Sviluppo s.r.l. (di cui *infra*), come da visura camerale (vedi successivo elenco: "Documentazione disponibile" al paragrafo "H", d'ora in poi "DOC.DISP."); ogni ulteriore informazione sulla società RT potrà essere utilmente ricavata dal relativo sito internet www.riminiterme.com, sotto la sezione Società Trasparente;

premessato che:

la partecipazione detenuta da RT in RTS si configura - per il socio di maggioranza assoluta di RT (Comune di Rimini) - come una "partecipazione indiretta" ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera "g" del D. Lgs. n. 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 competitiva ad evidenza pubblica (gara), preventivamente approvata, prima dal Consiglio Comunale del socio Comune di Rimini (ex articolo 10, comma 1, con propria deliberazione n. 29 del 17/06/2021) e poi dall'assemblea ordinaria dei soci di RT del 02/07/2021, mediante approvazione del "Piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo 2021-2031".

Ciò premesso, Riminiterme s.p.a., in attuazione del "Piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo 2021-2031" (di seguito denominato anche solo "Piano di sviluppo aziendale"), approvato dall'Assemblea dei Soci del 02/07/2021 ("DOC.DISP."),

ha deliberato di cedere l'intera partecipazione sociale di:

RIMINITERME SVILUPPO S.R.L. (di seguito denominata anche solo "RTS"), con sede legale in Rimini, viale Principe di Piemonte n. 56, cap: 47924, C.F./P.IVA: 03600670404, Numero REA: RN - 300116, con capitale sociale interamente versato pari ad €10.000,00, come da visura camerale ("DOC.DISP").

In attuazione di quanto sopra indicato, con propria deliberazione del 04/10/2021, il Consiglio di Amministrazione di RT ha approvato la procedura di vendita in oggetto ed i relativi atti, tra i quali il presente bando.

Ciò premesso, nell'ambito dell'obbligo di trasparenza in relazione alla partecipazione alla procedura competitiva, si rende noto tutto quanto segue.

A - Informazioni sulla società Riminiterme Sviluppo s.r.l. di cui si cede l'intera partecipazione

1) La società.

Riminiterme Sviluppo s.r.l. è stata costituita in data 30/06/2006, iscritta al Registro delle Imprese di Rimini al Numero 03600670404. Tale società ha un capitale sociale di nominali €10.000,00 e l'intera partecipazione societaria è di proprietà di Riminiterme s.p.a. (socio unico).

L'attuale Amministratore Unico e rappresentante dell'impresa è il Dott. Luca Maria Ioli, nato a Rimini il 26/01/1962, che attualmente è anche Presidente del Consiglio di Amministrazione di RT.

La società è stata validamente costituita, e non è assoggettata ad alcun vincolo o a procedure di cui al Regio Decreto n. 267/1942 o di cui al successivo D. Lgs. n. 14/2019.

Il bilancio al 31.12.2020 ("DOC.DISP.") è stato redatto nel rispetto dei Principi Contabili e fornisce una rappresentazione corretta e veritiera della situazione contabile, patrimoniale e finanziaria della società.

La situazione patrimoniale (“DOC.DISP.”) fornisce una rappresentazione corretta e veritiera della situazione contabile, patrimoniale e finanziaria della società in riferimento alla data del 31.05.2021. Tale situazione patrimoniale verrà aggiornata in merito a eventuali scostamenti derivanti dal decorso del tempo o per altri fatti sopravvenuti tra la data di emissione del presente bando e la sottoscrizione del contratto di cessione delle quote di seguito indicato.

2) ***Il patrimonio immobiliare.***

Riminiterme Sviluppo s.r.l. - a seguito di atto di compravendita del 23.12.2009, Rep. n. 112215, registrato a Reggio nell’Emilia al n. 407 del 11.02.2010, Notaio rogante Dott. Catalini Benedetto - è proprietaria del complesso immobiliare denominato “*ex Colonia Novarese*”, sito nel Comune di Rimini, località Miramare, viale Principe di Piemonte n. 25, distinto:

- *al Catasto Fabbricati* di detto Comune 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.

Gli immobili sopra indicati sono attualmente fatiscenti e sono gravati da ipoteche iscritte da istituti bancari a garanzia di mutui contratti da RT; tali immobili risultano identificati e descritti nella perizia di stima redatta in data 02.03.2021 dall’Ing. Giovanni Jaroszuk, con Studio in Forlì, via Allegretti n. 14 (“DOC.DISP.”), da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, nella quale tale complesso immobiliare viene complessivamente valutato per € 4.613.000,00.

B - Motivazioni di Riminiterme s.p.a. poste a fondamento della delibera di cessione della partecipazione sociale di Riminiterme Sviluppo s.r.l.

Su impulso del proprio attuale socio di maggioranza assoluta Comune di Rimini, e conseguente specifica deliberazione assembleare del 27/11/2020, in data 17/05/2021 RT ha elaborato un proprio “*Piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo 2021-2031*” 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*”, prefigurata dal medesimo “*Piano di sviluppo aziendale*” ed effettivamente stipulata tra Comune di Rimini e Provincia di Rimini in date 08-09/07/2021 (approvata con conclusivo decreto del Sindaco del Comune di Rimini del 14/07/2021 e pubblicato sul B.U.R. della Regione Emilia-Romagna in data 4 agosto 2021), modificativa ed integrativa (in senso evolutivo) dell’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.

C - II “contratto per la realizzazione del polo del benessere e dello spettacolo” tra RT ed RTS.

A seguito dell’emissione del decreto sindacale in data 14.07.2021, che ha approvato l’“*Appendice all’accordo di programma*” tra il Comune di Rimini e la Provincia di Rimini per la realizzazione di un Progetto denominato “*Il Polo del benessere in località Miramare nel Comune di Rimini*”, è stato concluso un contratto tra RT e RTS (“DOC.DISP.”) che regola gli obblighi reciproci delle parti in relazione al “*Piano di sviluppo aziendale*” della stessa RT.

In base a tale contratto, stipulato tra RT e RTS in data 02/08/2021, le parti hanno assunto reciprocamente, ciascuna nei confronti dell’altra, i seguenti obblighi e condizioni volti a realizzare il “*Polo del benessere e dello spettacolo*”.

RT si è impegnata a:

C.1.a) destinare prioritariamente il prezzo incassato dalla vendita dell’intera partecipazione detenuta in RTS, sopra indicata ed oggetto del presente atto, all’anticipata integrale estinzione dei propri mutui con gli istituti bancari, con conseguente cancellazione delle ipoteche sui beni immobili di proprietà di RTS, con relativi oneri a carico della stessa RTS;

C.1.b) realizzare, entro tre anni dalla data di efficacia del medesimo “*contratto per la realizzazione del polo del benessere e dello spettacolo*”, l’intervento di sua competenza relativo al “*polo del benessere e dello spettacolo*” (“*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*” sopra indicato, 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;

C.1.c) garantire l’adempimento dell’obbligo indicato al precedente punto C.1.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), dedicato 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 contrattuali;

RTS si è impegnata a:

C.2.a.) non disporre in alcun modo, per il triennio successivo alla data di efficacia del medesimo “*contratto per la realizzazione del polo del benessere e dello spettacolo*”, 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 a RT), ma anche e soprattutto della “*ex colonia Novarese*”, di proprietà di RTS;

C.2.b) realizzare, entro lo stesso termine di tre anni dalla data di efficacia del suddetto contratto, la parte del “*polo del benessere e dello spettacolo*” di propria competenza ivi descritto (“*intervento RTS*”), a prescindere del relativo onere complessivo effettivo, nel pieno ed integrale rispetto:

C.2.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,

C.2.b.2) secondariamente, di quanto previsto a carico di RTS nel medesimo contratto, nonché della proposta presentata in gara dall’acquirente di RTS, 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 dovrà immettere, tempestivamente, in RTS, in base alle disposizioni del presente bando (in particolare del successivo paragrafo “F”) e del conseguente “*contratto di cessione di partecipazione societaria*”;

C.2.c.) non destinare alcuna risorsa, per il medesimo triennio sopra indicato, ad altri investimenti diversi e/o estranei alla realizzazione dell’*”intervento RTS”*;

C.2.d.) 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 (“DOC. DISP”) e concordemente determinato dalle parti contrattuali nell’importo “intermedio” di €1.500.000,00, che entrambe le parti stesse hanno ritenuto equo; tale pagamento sarà poi garantito da apposito contratto autonomo di garanzia (fideiussione bancaria, escutibile a prima richiesta, senza possibilità di eccezione di sorta e con la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale) che, sulla base delle seguenti disposizioni del presente atto, dovrà essere fornito ad RT, dall’acquirente, nell’interesse proprio e di RTS e a beneficio di RT, contestualmente al trasferimento della partecipazione, come espressamente previsto al paragrafo 4.1.6, lettera “b” del “*Piano di sviluppo aziendale*”.

L’efficacia del “*contratto per la realizzazione del polo del benessere e dello spettacolo*” è stata 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 disciplinata dal presente atto, 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 punto C.2.d.

In pratica, quindi, chi si aggiudicherà la procedura competitiva ad evidenza pubblica per l’acquisto della partecipazione societaria in RTS disciplinata dal presente atto (“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 per la realizzazione del polo del benessere e dello spettacolo*” - e dovrà dotare RTS di tutte le risorse necessarie e/o opportune per fare in modo che essa possa adempiere tempestivamente, integralmente e

correttamente, a tutti gli obblighi posti a proprio carico dal “*contratto per la realizzazione del polo del benessere e dello spettacolo*”; l’aggiudicatario acquirente della quota di partecipazione oggetto del presente bando, darà atto, nel contratto di cessione di quote, di aver ricevuto conoscenza di tali obblighi assunti da RTS e di acquistare quindi la partecipazione tenendo in considerazione tale “*contratto per la realizzazione del polo del benessere e dello spettacolo*”.

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.

D - Descrizione del progetto urbanistico: il “Polo del benessere”.

Con decreto del Sindaco del Comune di Rimini del 14/07/2021 è stato definitivamente concluso l’iter di approvazione dell’ “*Appendice all’accordo di programma*” denominato “*Polo del benessere in località Miramare nel Comune di Rimini*”.

Al fine di descrivere le potenzialità urbanistiche del compendio immobiliare di RTS, si allegano (“DOC. DISP.”):

- il decreto del Sindaco di Rimini del Comune di Rimini del 14/07/2021;
- il decreto n. 74 del 29/06/2021 avente ad oggetto “*l’accordo di programma*” denominato: “*Il polo del benessere in località Miramare nel Comune di Rimini*” e approvazione dell’ “*Appendice all’accordo di programma denominato “il polo del benessere in località Miramare nel Comune di Rimini”*”;
- la relazione tecnica integrativa del 04/06/2021, nella quale si dà atto che: “*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 obbiettivi contenuti nel “Piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo 2021-2031” acquisito agli atti con protocollo n.153651 del 19/05/20221 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 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 e 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 ed aree vincolanti e pertanto soggetti per gli interventi edilizi al rilascio dell’autorizzazione paesaggistica” (“DOC. DISP.”).

Pertanto, in base a tale “*Appendice all’accordo di programma denominato il polo del benessere in località Miramare nel Comune di Rimini*” gli interventi indicati nel “*contratto per la realizzazione del polo del benessere e dello spettacolo*” stipulato tra RT e RTS ed espressamente già contemplati anche nel “*Piano di sviluppo*” di RT, sono compresi nell’ambito delle potenzialità del compendio immobiliare “*ex colonia Novarese*”, di proprietà di RTS.

In relazione a quanto previsto dal “*Piano di sviluppo aziendale*” di RT, l’aggiudicatario della partecipazione societaria si dovrà impegnare a realizzare quanto previsto in tale “*Piano di sviluppo*”, uniformando - come previsto nella regolamentazione della gara - la propria offerta tecnica alla realizzazione di quanto ivi previsto, garantendo altresì la massima integrazione

funzionale e spaziale dell'area della "ex Colonia Novarese" con il "Talassoterapico", come meglio indicato al successivo paragrafo J.2.

E - Valutazione della partecipazione societaria di Riminiterme Sviluppo s.r.l. oggetto del presente bando.

La società Riminiterme s.p.a. ha ricevuto da RTS la perizia di stima redatta dall'Ing. Giovanni Jaroszuk in data 02/03/2021, attestante il valore di mercato dell'immobile (di proprietà di RTS) denominato "ex Colonia Novarese" (comprensivo di fabbricato e di relativo ampio terreno di pertinenza).

Il valore indicato dal perito stimatore è di € 4.613.000,00 (quattromilioniseicentotredicimila/00): tale valore corrisponde al prezzo ritenuto di mercato della partecipazione societaria nello stato di fatto e di diritto in cui verrà ceduta e ciò senza considerare i possibili aumenti di valore determinabili con la realizzazione del "Polo del benessere e dello spettacolo".

La cessione della partecipazione societaria di RTS, oggetto del presente bando, è volta a raggiungere l'obiettivo *primario* della presente gara competitiva. Tale cessione avviene nel contesto degli ulteriori impegni assunti dalle parti e rivolti a conseguire l'obiettivo *ulteriore* concernente la realizzazione del "Polo del benessere e dello spettacolo", come meglio indicato al successivo paragrafo "G".

Prezzo a base d'asta della procedura.

A fronte di quanto sopra, Riminiterme s.p.a. - dopo aver già esperito un primo tentativo di vendita (con bando analogo al presente, pubblicato in data 04/08/2021 e scadente il 03/10/2021, andato deserto), con un prezzo a base d'asta di €4.600.000,00 - ha deliberato, in data 04/10/2021, in conformità a quanto previsto dal "Piano di sviluppo aziendale" sopra indicato, di porre quale nuovo secondo prezzo a base d'asta per la cessione dell'intera partecipazione societaria di RTS, la somma di €4.000.000,00 (quattromilioni/00).

F - Obblighi conseguenti all'aggiudicazione della gara.

1) *Contratto di cessione di partecipazione societaria.*

Le parti si obbligano a concludere l'atto di cessione di quote oggetto del presente bando entro giorni 60 (sessanta) dalla comunicazione di aggiudicazione; tale termine potrà essere prorogato fino ad ulteriori sessanta giorni, solo per eventi non previsti che rendessero necessario lo slittamento.

Alla data di stipula del contratto sopra indicato, l'amministratore unico di RTS sarà dimissionario, come da relativo impegno preventivo da egli già formalizzato in tal senso ("DOC.DISP.").

La cessione di quote sarà conclusa nello studio del Dott. Pietro Bernardi Fabbrani, Notaio in Rimini, con studio in Piazza Cavour n. 32, che provvederà poi all'autentica delle sottoscrizioni e alla iscrizione nel Registro delle Imprese della modifica della compagine sociale. Gli onorari e le spese per l'atto di cessione delle quote e i relativi adempimenti saranno a carico della parte acquirente.

RT dovrà, entro la data di stipula della cessione delle quote, presentare una situazione patrimoniale di RTS aggiornata, attualizzando la precedente situazione patrimoniale allegata al presente bando e nella quale risulterà che RTS non avrà alcun debito nei confronti della partecipante o di soggetti terzi, salvo passività collegabili all'ordinaria gestione.

RT si impegnerà a rifondere ogni eventuale sopravvenienza passiva che dovesse verificarsi in relazione a fatti sopravvenuti non previsti o prevedibili.

L'acquirente sarà immesso nel godimento delle quote oggetto di cessione con decorrenza dalla data di acquisto delle medesime.

L'aggiudicatario, al momento della conclusione dell'atto di cessione delle quote, dovrà a sua scelta:

- a) versare l'intero prezzo pattuito che RT destinerà a estinzione dei mutui bancari, con conseguente estinzione dell'ipoteca; oppure
- b) versare direttamente alle tre banche che in passato hanno concesso mutui al venditore, gli importi complessivamente necessari a tale data, per l'integrale anticipata estinzione dei relativi crediti vantati verso il venditore, con conseguente cancellazione dell'ipoteca (a garanzia di tali mutui) sulla "*ex colonia Novarese*", originariamente concessa da RTS, e versare a RT il residuo importo del prezzo di aggiudicazione.

In precedenza le parti si accorderanno su tali modalità, concordando preventivamente con gli istituti bancari le modalità dell'operazione, in modo che vengano conclusi in un unico contesto sia la cessione della partecipazione societaria, sia gli ulteriori adempimenti relativi all'estinzione dei mutui e alla cancellazione delle ipoteche.

L'aggiudicatario dovrà consegnare al Notaio, e in copia a RT, tutta la documentazione occorrente per documentare e tracciare la provenienza e la disponibilità di parte acquirente del prezzo pagato per l'acquisto della partecipazione, in base alla normativa sull'antiriciclaggio.

Entrambe le parti dovranno presentare al notaio incaricato i documenti richiesti che attestino la libera cedibilità delle quote e, qualora occorra, la delibera dell'autorizzazione alla cessione da parte dei rispettivi organi deliberanti e la legittimazione dei partecipanti all'atto a rappresentare le parti.

2) **Ulteriori obblighi.**

Oltre a quanto necessario e usuale per raggiungere lo scopo di trasferire la partecipazione societaria in RTS da RT al soggetto aggiudicatario, e per l'iscrizione dell'atto nel Registro delle Imprese, l'atto di cessione delle quote dovrà contenere le seguenti clausole:

- i. l'attestazione dell'avvenuto versamento del prezzo mediante assegni circolari o bonifico bancario;
- ii. l'impegno di RT a garantire l'effettuazione dell' "*intervento RT*" previsto dal "*contratto per la realizzazione del polo del benessere e dello spettacolo*" secondo le modalità e i tempi ivi previsti;
- iii. l'impegno dell'impresa aggiudicataria, nella sua qualità di acquirente la partecipazione sociale, ad eseguire quanto previsto a carico di RTS ("*intervento RTS*"), nel "*contratto per la realizzazione del polo del benessere e dello spettacolo*" stipulato tra RTS e RT di cui al precedente paragrafo C, obbligandosi in solido con la società terza RTS a realizzare l'intervento ivi previsto ed impegnandosi a fornire a quest'ultima, nella sua qualità di relativo socio unico, tutte le risorse (finanziarie, umane, ecc.) a tal fine necessarie e/o opportune; tali finanziamenti a favore di RTS dovranno essere effettuati dall'aggiudicatario con capitale proprio e a titolo di versamenti in conto capitale;
- iv. l'impegno dell'aggiudicatario a non cedere a sua volta a terzi, in tutto o in parte, la partecipazione societaria oggetto del presente bando per anni 3 (tre) dalla data dell'atto di cessione di quote e a non disporre di tale partecipazione societaria neppure in altri modi (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: fusioni, scissioni, aumenti di capitali sociale sottoscritti da terzi, messa in liquidazione o altro). Tale impegno sarà ritenuto legittimo nell'interesse della parte cedente nel rispetto dell'art. 1379 c.c.;
- v. l'impegno dell'aggiudicatario - in caso di inadempimento della società terza RTS ai suddetti obblighi, e in forza dell'obbligo solidale assunto dall'aggiudicatario stesso - ai sensi dell'art. 1381 c.c. ad indennizzare RT del pregiudizio subito dalla mancata realizzazione del "*polo del benessere e dello spettacolo*", già quantificato, nel "*contratto per la realizzazione del polo del benessere e dello spettacolo*", nell'importo

di €1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila/00) anche a titolo di penale, non riducibile;

- vi. l'espressa accettazione, della parte acquirente la quota, degli obblighi più sopra citati nei limiti temporali ivi previsti, riconoscendo altresì l'apprezzabile interesse di RT a porre tali obblighi a RTS e all'acquirente la partecipazione societaria, ai sensi dell'art. 1379 c.c..

In relazione a quanto sopra e all'art. 1381 c.c., l'aggiudicatario dovrà consegnare ad RT - all'atto di cessione delle quote - un contratto autonomo di garanzia (ossia un impegno fideiussorio recante la previsione della escussione a prima richiesta e pagamento immediato senza possibilità di eccezioni e senza obbligo di escutere la società obbligata solidale), rilasciato da primario istituto di credito fino alla concorrenza di €1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila/00), escutibile entro mesi 42 (quarantadue) dalla cessione delle quote.

Tale fideiussione dovrà garantire l'integrale risarcimento dei danni e delle spese conseguenti all'eventuale inadempimento di uno o più obblighi posti a carico dell'aggiudicatario, nonché degli obblighi a carico di RTS previsti nel "*contratto per la realizzazione del polo del benessere e del spettacolo*" concluso tra RT ed RTS nella misura massima ritenuta equa prevista nel "*contratto per la realizzazione del polo del benessere e del spettacolo*", come da precedente sottoparagrafo C.2.d..

G - Obiettivi della procedura di gara

Con la presente procedura competitiva ad evidenza pubblica RT persegue:

- a) l'obiettivo *primario* di individuare il migliore (sulla base dei criteri di seguito indicati) soggetto privato ("acquirente") a cui vendere l'intera propria partecipazione societaria (di nominali €10.000,00) attualmente detenuta in RTS;
- b) l'obiettivo *ulteriore* della tempestiva ed integrale realizzazione del "*Polo del benessere e dello spettacolo*".

La procedura competitiva ad evidenza pubblica per l'individuazione del suddetto "acquirente" avverrà sulla base della documentazione di seguito indicata e delle clausole di seguito riportate.

H - Documentazione disponibile

Sul sito internet di RT "www.riminiterme.com", alla sezione "società trasparente" - "bandi e gare", sono disponibili i seguenti documenti:

- 1) statuto vigente di RT;
- 2) visura camerale ordinaria di RT;
- 3) bilanci degli esercizi 2018, 2019 e 2020 di RT;
- 4) concessione demaniale per atto formale a favore di RT;
- 5) statuto vigente di RTS;
- 6) visura camerale ordinaria di RTS;
- 7) bilanci degli esercizi 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020 di RTS;
- 8) situazione patrimoniale di RTS al 31/05/2021;
- 9) visura catastale della "*ex colonia Novarese*";
- 10) estratto del verbale assemblea ordinaria dei soci di RT del 27/11/2020;
- 11) perizia di stima della "*ex colonia Novarese*" dell'Ing. Giovanni Jaroszuk del 02/03/2021;
- 12) perizia di stima del dott. Andrea Biselli del 10/05/2021;
- 13) *Piano Sviluppo aziendale complessivo 2021-2031* (approvato dal consiglio di amministrazione di RT il 17/05/2021 e dall'assemblea ordinaria dei soci di RT il 02/07/2021);
- 14) *Appendice all'accordo di programma denominato "il polo del benessere in località Miramare nel Comune di Rimini"* dell'08-09/07/2021;
- 15) decreto del Sindaco del Comune di Rimini del 14/07/2021;

- 16) deliberazione di Consiglio Comunale di Rimini n.29 del 17/06/2021;
- 17) estratto del verbale assemblea ordinaria dei soci di RT del 02/07/2021;
- 18) estratto del verbale del consiglio di amministrazione di RT del 04/10/2021;
- 19) *“contratto per la realizzazione del polo del benessere e dello spettacolo”* del 02/08/2021;
- 20) bando di selezione;
- 21) modulo di domanda di partecipazione alla procedura;
- 22) modulo di offerta economica;
- 23) impegno alle dimissioni dell'amministratore unico di RTS.
- 24) Pubblicazione-BUR-242-2021.

Eventuali richieste di informazioni sulla procedura concorsuale potranno essere rivolte, esclusivamente in forma scritta, mediante posta elettronica certificata da inviare all'indirizzo di posta elettronica certificata di RT *“riminiterme@adriapec.com”*, all'attenzione del Presidente del Consiglio di Amministrazione di RT, Dott. Luca Maria Ioli, il quale risponderà, prima possibile, esclusivamente attraverso la medesima posta elettronica certificata.

I - Requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura di gara.

La vendita in questione non soggiace a nessun'altra disposizione di legge diversa ed ulteriore rispetto a quella dell'articolo 10, comma 2 del D.Lgs.175/2016, di seguito indicata (a titolo esemplificativo, non esaustivo, né alla L. n. 494/1944 - che disciplina la vendita delle partecipazioni societarie detenute dallo Stato, non anche di quelle detenute dagli enti locali - né al D. Lgs. n. 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 disposizioni di legge applicabili nelle *“gare”* per l'affidamento degli *“appalti pubblici”* e delle *“concessioni pubbliche”*, come di seguito dettagliatamente indicato nei successivi punti del presente atto.

In ossequio alle disposizioni dell'articolo 10, comma 2, del D. Lgs. 19.08.2016, n. 175, l'individuazione del soggetto (*“acquirente”*) a cui vendere la partecipazione societaria di cui al presente bando, sarà svolta nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza e non discriminazione e quindi con procedura competitiva ad evidenza pubblica (gara) che, non essendo disciplinata - obbligatoriamente - da alcuna ulteriore (rispetto a quella appena indicata) specifica norma di legge, sarà svolta secondo le disposizioni del presente bando, sarà di tipo *“aperto”* (*“asta pubblica”*) e sarà aggiudicata con un criterio (che di fatto approssima il c.d. *“criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa”* degli appalti e delle concessioni pubbliche) che apprezzi sia la proposta di realizzazione del *“polo 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.

Possono partecipare alla procedura imprese - anche consortili - singole (non anche tra loro raggruppate temporaneamente) 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 volontariamente, 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 almeno €18.500.000,00;
 - 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 almeno €18.500.000,00.

J - Domanda di partecipazione, con relativi termini e modalità di presentazione

A pena di esclusione, ciascun concorrente dovrà presentare un unico plico sigillato (a titolo esemplificativo, non esaustivo, con apposizione, su tutti i lembi di chiusura, di firma del legale

rappresentante o timbro del concorrente o ceralacca) in modo da garantirne l'integrità e la segretezza, che dovrà recare all'esterno, oltre all'intestazione e all'indirizzo del mittente, la dicitura "*Contiene documentazione per la gara per l'acquisto di RTS*".

A pena di esclusione, nel plico dovranno essere inserite tre buste separate - ognuna delle quali sigillata (a titolo esemplificativo, non esaustivo, con apposizione, su tutti i lembi di chiusura, di firma del legale rappresentante o timbro del concorrente o ceralacca) in modo da garantirne l'integrità e la segretezza - recanti all'esterno, oltre ai dati identificativi del soggetto partecipante, le rispettive diciture:

"BUSTA N.1 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA";

"BUSTA N.2 - OFFERTA TECNICA";

"BUSTA N.3 - OFFERTA ECONOMICA";

Il plico, indirizzato a "Riminiterme s.p.a. - viale Principe di Piemonte n.56, 47924 Rimini", dovrà pervenire, pena l'esclusione dalla gara, a mezzo raccomandata del servizio postale, entro e non oltre **le ore 13.00 del giorno 04/11/2021**; sarà altresì facoltà dei concorrenti la consegna del plico a mano, ovvero mediante agenzia di recapito, entro il suddetto termine perentorio, ad RT (che ne rilascerà apposita ricevuta), in Rimini, viale Principe di Piemonte n.56, dal lunedì al sabato, dalle ore 08.00 alle ore 13.00.

Il recapito tempestivo dei plichi rimarrà ad esclusivo rischio dei mittenti.

Le richieste ricevute da RT oltre il termine sopra indicato non saranno prese in considerazione e in proposito non saranno ammessi reclami di sorta. RT declina fin da ora ogni responsabilità relativa a disguidi di spedizione o di trasporto, di qualunque natura, che impedissero il recapito della documentazione suddetta entro il termine sopra indicato. In ogni caso farà fede la data di effettiva ricezione del plico da parte di RT.

J.1 - Documentazione amministrativa (busta n.1)

Nella busta n.1 recante esternamente, oltre ai dati identificativi del soggetto partecipante, la dicitura "*Busta n.1 - documentazione amministrativa*" dovrà essere inserita, a pena di esclusione, la domanda di partecipazione alla procedura di selezione e connessa dichiarazione sostitutiva, sia di certificazione che di atto notorio, ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, del concorrente, attestante:

- a) il possesso dei requisiti richiesti stabiliti al precedente paragrafo I;
- b) la dettagliata conoscenza e l'espressa accettazione integrale, senza alcuna riserva, di alcun tipo, di tutti gli atti relativi alla procedura di gara, resi disponibili sul sito internet di RT;
- c) l'impegno, nel caso di aggiudicazione della presente procedura di gara, ad adempiere puntualmente a tutti gli obblighi stabiliti dal presente atto;
- d) l'avvenuta ricezione dell'informativa relativa al trattamento dei dati personali ai sensi del Regolamento UE 2016/679 e successive modifiche ed integrazioni e l'autorizzazione alla più ampia forma possibile di trattamento di tutti i dati personali (anche particolari e/o giudiziari) - ivi inclusa la relativa diffusione - ai fini della presente procedura e per gli effetti della suddetta norma;
- e) l'espressa autorizzazione, a RT, all'invio di tutte le comunicazioni relative alla procedura di gara, mediante posta elettronica certificata da inviare all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nella domanda di partecipazione stessa.

La domanda e la connessa dichiarazione sostitutiva dovranno essere obbligatoriamente redatte in lingua italiana, utilizzando l'apposito modulo scaricabile dal sito internet di RT e, a pena di esclusione, dovranno riportare la firma dell'aspirante compratore (nel caso di soggetto diverso da persona fisica quella del relativo legale rappresentante), autenticata secondo le norme del paese di origine (l'autentica di firma potrà essere sostituita dalla presentazione dell'istanza sottoscritta, unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità) e dovranno essere corredate da:

- 1) fotocopia dello statuto vigente del concorrente;
- 2) visura camerale (in originale) “recente” (riferita a non oltre 30 giorni antecedenti la data di presentazione dell’offerta) del concorrente;
- 3) fotocopia dei propri ultimi tre bilanci di esercizio chiusi alla data di presentazione della domanda;
- 4) dichiarazioni (in originale) di 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 almeno €.18.500.000,00 (solamente qualora l’impresa dichiari il possesso del secondo requisito di capacità economica-finanziaria previsto al punto C.2 del precedente paragrafo I);
- 5) fideiussione bancaria (in originale) a garanzia della serietà dell’offerta, escutibile a prima richiesta e con l’espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all’articolo 1944 c.c., con la deroga all’applicazione dell’art. 1945 c.c., nonché con la rinuncia all’eccezione di cui all’art. 1957, comma 2, c.c., rilasciata nell’interesse del concorrente e a beneficio di RT, di importo pari ad €.80.000,00 (corrispondente al 2% del valore posto a base d’asta); la fideiussione sarà svincolata:
 - 5.a) a seguito dell’aggiudicazione della gara per i soggetti non aggiudicatari;
 - 5.b) a seguito della stipula del “*contratto di cessione di partecipazione societaria*”, per l’aggiudicatario della gara.

I documenti sopra indicati potranno essere redatti alternativamente in lingua italiana oppure in lingua straniera, purché accompagnati 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.

J.2 - Offerta tecnica (busta n.2)

Nella busta n.2, recante esternamente, oltre ai dati identificativi del soggetto partecipante, la dicitura “*Busta n.2 - offerta tecnica*”, dovrà essere inserita, a pena di esclusione, l’ “*offerta tecnica*”, consistente nel “*progetto di realizzazione dell’ “intervento RTS”*”, ovvero il progetto secondo il quale RTS realizzerà l’ “*intervento RTS*” (indicato al punto C.2.b del precedente paragrafo C e nel termine temporale massimo triennale ivi previsto), nel caso in cui il relativo capitale sociale fosse integralmente acquistato dal concorrente, all’esito della procedura disciplinata dal presente atto.

L’offerta tecnica dovrà essere obbligatoriamente:

- a) redatta in lingua italiana;
- b) datata e sottoscritta con firma del legale rappresentante del concorrente autenticata (l’autentica di firma potrà essere sostituita dalla presentazione dell’offerta sottoscritta, unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità);
- c) valida per i 180 giorni successivi al termine stabilito per la presentazione delle offerte;
- d) composta almeno da:
 - d.1) una parte descrittiva-discorsiva;
 - d.2) una parte grafica (rendering o simile), quest’ultima consistente in almeno una rappresentazione grafica tridimensionale di ciascuno dei due interventi (hotel ed auditorium-teatro) da realizzare nell’ambito del suddetto “*intervento RTS*”, indicati nel “*contratto per la realizzazione del polo del benessere e dello spettacolo*”;
 - d.3) una parte “contabile”, composta almeno da:
 - d.3.1) un prospetto di quantificazione e “tempificazione” degli investimenti previsti per la realizzazione di ciascuno dei due interventi indicati al precedente punto d.2 (hotel ed auditorium-teatro);

- d.3.2) un prospetto di previsione patrimoniale, economica e finanziaria di RTS nel quinquennio successivo alla data di ipotetico acquisto del relativo capitale sociale da parte del concorrente, all'esito della procedura disciplinata dal presente atto.

L'“offerta tecnica” dovrà inoltre essere puntualmente rispettosa di tutte le prescrizioni e tutti i vincoli, di qualunque tipo (a titolo esemplificativo, non esaustivo, urbanistico, edilizio, ambientale, paesaggistico, sismico, architettonico, ecc.), esistenti e/o che dovessero essere posti, in futuro, dagli enti competenti, anche in occasione della successiva richiesta dei vari titoli edilizi che risultassero necessari e/o opportuni per la relativa realizzazione, con relativi oneri e rischi, di qualunque tipo ed entità, a carico del soggetto (RTS) che verosimilmente richiederà il rilascio di tali titoli e, conseguentemente, di riflesso, a carico del concorrente che, all'esito della procedura disciplinata dal presente atto, diventerà acquirente e quindi socio unico della stessa RTS.

J.3 - Offerta economica (busta n.3)

Nella busta n.3, recante esternamente, oltre ai dati identificativi del soggetto partecipante, la dicitura “*Busta n.3 - offerta economica*”, dovrà essere inserita, a pena di esclusione, l'offerta economica, ovvero il corrispettivo che il concorrente offrirà a RT per acquistare la piena ed esclusiva proprietà della partecipazione societaria oggetto di cessione da parte di RT (quota di nominali €10.000,00 di RTS, pari all'intero relativo capitale sociale).

Il corrispettivo offerto dovrà essere pagato integralmente ed esclusivamente in denaro, prima della stipula del contratto di cessione di partecipazione societaria e dovrà essere superiore all'importo minimo di euro 4.000.000,00 (quattromilioni/00), posto a base d'asta.

L'offerta economica dovrà essere obbligatoriamente redatta in lingua italiana, utilizzando l'apposito *modulo* scaricabile dal sito internet di RT, datata e sottoscritta con firma del legale rappresentante del concorrente autenticata secondo le norme del paese di origine (l'autentica di firma potrà essere sostituita dalla presentazione dell'offerta sottoscritta, unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità) e resterà valida per i 180 giorni successivi al termine stabilito al precedente paragrafo J per la presentazione delle offerte; in caso di discordanza tra l'offerta economica indicata in lettere e quella indicata in cifre, sarà ritenuta valida quella maggiore.

K - Esame e valutazione delle offerte

Le offerte saranno esaminate e valutate da apposita commissione giudicatrice - formata da tre persone, che saranno nominate dal Presidente del Consiglio di Amministrazione di RT, responsabile del procedimento e presidente della commissione stessa, dopo l'intervenuta scadenza del termine per la presentazione delle offerte stesse - in seduta pubblica - che si svolgerà in data **05/11/2021 alle ore 09.00**, presso la sede legale di RT, in Rimini, viale Principe di Piemonte n.56¹ - durante la quale essa, nell'ordine di seguito elencato:

- a) escluderà immediatamente dalla procedura i concorrenti i cui plichi saranno pervenuti oltre il termine perentorio suddetto e i concorrenti i cui plichi, pur essendo pervenuti entro il citato termine, non rispettassero i requisiti ivi previsti e aprirà i plichi pervenuti entro tale termine perentorio, accertando la presenza, all'interno di ogni plico, delle tre buste (“*documentazione amministrativa*”, “*offerta tecnica*” ed “*offerta economica*”) e il rispetto, per ogni singola busta, delle prescrizioni stabilite nel presente bando;

¹ Qualora l'emergenza sanitaria attualmente in corso, connessa al “coronavirus”, ne rendesse impossibile o inopportuno lo svolgimento “in presenza”, la seduta si terrà in videoconferenza, con modalità che saranno rese note sul sito internet di RT, entro il 31/10/2021.

- b) escluderà dal prosieguo della procedura i concorrenti il cui plico non avrà superato l'esame di completezza e di regolarità di cui al precedente punto "a)" ed aprirà la busta n.1 contenente la "*documentazione amministrativa*" degli altri concorrenti i cui plichi avranno invece superato tale esame, verificando la completezza e la regolarità della documentazione inserita nella "busta n.1";
- c) escluderà dal prosieguo della procedura i concorrenti la cui "busta n.1" contenente la "*documentazione amministrativa*" non avrà superato l'esame di completezza e regolarità di cui al precedente punto "b)" e aprirà la busta n.2 contenente l'"*offerta tecnica*" dei soli concorrenti la cui "busta n.1" avrà invece superato tale esame, verificando la completezza e la regolarità dell'offerta tecnica ivi inserita, ammettendo al relativo successivo esame solo quelle che avranno superato tale verifica.

Successivamente, la medesima commissione giudicatrice:

- d) in una o più sedute riservate, esaminerà le sole "offerte tecniche" che avranno superato l'esame di completezza e di regolarità di cui al precedente punto "c)", valutando l'"*integrazione funzionale*" attesa della "*ex Colonia Novarese*" (una volta riqualificata con la realizzazione del "*polo del benessere*", sulla base del relativo progetto presentato dai vari concorrenti) con l'antistante "*Talassoterapico*" (anch'esso una volta che sarà stato riqualificato da RT secondo quanto previsto nel relativo "*Piano di sviluppo aziendale*" sopra indicato) ed attribuendo a ciascuna "offerta tecnica" un punteggio, espresso con due decimali, fino ad un massimo di 40,00 punti, derivante dalla somma dei punteggi che assegnerà alle medesime in funzione dei seguenti n.4 sotto-criteri:
 - d.1) completezza e qualità degli elaborati (descrittivi-discorsivi, grafici e contabili) prodotti per la rappresentazione degli investimenti (per la realizzazione dell'"*intervento RTS*") proposti per RTS, apprezzandone, in particolare, le caratteristiche progettuali, architettoniche e di sostenibilità ambientale: fino ad un massimo di 15,00 punti;
 - d.2) potenzialità ricettiva ed ampiezza delle funzioni aggiuntive del realizzando hotel: fino ad un massimo di 10,00 punti;
 - d.3) potenzialità del realizzando auditorium-teatro, con riferimento all'organizzazione e calendarizzazione degli eventi, privilegiandone la destagionalizzazione nel periodo ottobre-maggio: fino ad un massimo di 10,00 punti;
 - d.4) potenzialità delle operazioni commerciali, promozionali e di sinergia con il Talassoterapico ed il territorio della zona sud di Rimini proposte dal concorrente: fino ad un massimo di 5,00 punti;
- e) in successiva seduta pubblica, la cui data di svolgimento verrà comunicata dal responsabile del procedimento con apposito avviso che sarà pubblicato sul sito internet di RT, la commissione giudicatrice, nell'ordine:
 - e.1) darà pubblica lettura dei punteggi attribuiti alle "offerte tecniche" da essa aperte e valutate;
 - e.2) aprirà le "offerte economiche" dei concorrenti di cui avrà esaminato e valutato, precedentemente, le "offerte tecniche", verificando la completezza e la regolarità delle varie "offerte economiche" ivi inserite;
 - e.3) valuterà le sole "offerte economiche" che avranno superato l'esame di completezza e di regolarità di cui al precedente punto e.2, attribuendo all'offerta maggiore il punteggio massimo di 60,00 punti e alle altre un punteggio (espresso con due decimali) proporzionale al rapporto tra il prezzo da esse offerto e quello massimo offerto, come segue: (prezzo offerto): (prezzo massimo offerto) x 60,00;
 - e.4) predisporrà la graduatoria complessiva dei concorrenti, sulla base della somma dei rispettivi punteggi ottenuti nelle rispettive offerte tecniche ed economiche,

collocandole in graduatoria in ordine decrescente (in caso di parità di punteggio totale tra due o più concorrenti la precedenza sarà determinata dal maggior punteggio conseguito nelle rispettive offerte economiche e, in caso di eventuale ulteriore parità, in base a sorteggio);

- e.5) approverà e darà pubblica lettura della graduatoria, demandando al responsabile del procedimento la successiva verifica del possesso, da parte del primo concorrente della graduatoria, dei requisiti precedentemente autodichiarati e l'aggiudicazione della procedura.

L - Oneri e facoltà del responsabile del procedimento.

Il responsabile del procedimento inserirà tempestivamente sul sito internet di RT tutti gli atti di gara e trasmetterà ai concorrenti eventualmente esclusi il relativo provvedimento di esclusione, indicando loro contestualmente le modalità e i termini per la proposizione di eventuale ricorso contro l'esclusione stessa.

Il responsabile del procedimento avrà la più ampia ed insindacabile facoltà di:

- a) richiedere ai concorrenti, per iscritto ovvero con audizione, le precisazioni che dovesse ritenere necessarie e/o opportune in merito alla documentazione che essi presenteranno, al fine di pervenire ad una corretta valutazione della stessa;
- b) sospendere l'*iter* di esame e di valutazione delle offerte, per il tempo strettamente necessario all'acquisizione dei documenti e/o all'effettuazione delle verifiche che ritenesse necessarie e/o opportune;
- c) continuare la procedura di selezione anche nel caso in cui venisse presentata una sola offerta;
- d) recedere, in ogni momento, a proprio insindacabile giudizio, dalla procedura di selezione, interrompendo la procedura o non aggiudicando la selezione, senza che gli interessati o i partecipanti alla selezione possano esercitare alcuna pretesa di richiesta danni, indennizzi, rimborsi spese o quant'altro a titolo risarcitorio;
- e) aggiudicare la procedura al secondo concorrente inserito in graduatoria o ai successivi, rispettando l'ordine della graduatoria, qualora il primo o anche i successivi concorrenti ivi inseriti non superassero positivamente ed integralmente la verifica del possesso dei requisiti precedentemente autodichiarati.

M - Aggiudicazione

Una volta approvata la graduatoria da parte della commissione giudicatrice, il responsabile del procedimento verificherà il possesso dei requisiti precedentemente autodichiarati da parte del primo concorrente della graduatoria e, in caso di esito negativo, da parte dei successivi concorrenti ivi inseriti, nel rispetto del relativo ordine, procedendo fino all'individuazione di un concorrente che superi positivamente tale verifica. Una volta individuato tale concorrente ("aggiudicatario potenziale"), il responsabile del procedimento proporrà l'aggiudicazione della procedura, in favore di tale soggetto (che così diverrà "aggiudicatario effettivo" - *alias* "acquirente"), al Consiglio di Amministrazione di RT, che vi provvederà con propria deliberazione che verrà tempestivamente inserita sul sito internet di RT.

N - Obblighi dei concorrenti, di RT e dell'aggiudicatario effettivo

- 1) I concorrenti inseriti nella graduatoria dovranno, entro il termine che sarà stabilito da RT e che comunque non potrà essere inferiore a dieci giorni dalla data di ricevimento della relativa richiesta, fornire a RT tutte le informazioni che questa dovesse loro richiedere in vista dell'eventuale aggiudicazione della procedura di gara.
- 2) In caso di aggiudicazione definitiva della procedura disciplinata dal presente atto, RT dovrà:

- 2.a) entro la data di stipula del “*contratto di cessione di partecipazione societaria*”, completare l’esdebitazione di RTS prevista dal proprio “*piano di sviluppo aziendale*”, liberandola dal residuo debito (verso la stessa RT);
 - 2.b) contestualmente all’incasso del prezzo di vendita della partecipazione in RTS, cancellare tutte le ipoteche attualmente esistenti sulla “*ex colonia Novarese*”;
 - 2.c) contestualmente al relativo incasso, destinare parte del prezzo di vendita della partecipazione in RTS che incasserà dal relativo acquirente, per €500.000,00, alla costituzione, presso un primario istituto bancario, di 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*”, 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 “*contratto per la realizzazione del polo del benessere*” sopra indicato.
- 3) Il concorrente “aggiudicatario effettivo” (*alias* “acquirente”) dovrà:
- 3.a) produrre a RT, entro la data di stipula del “*contratto di cessione di partecipazione societaria*”, la fideiussione indicata al precedente paragrafo C, punto C.2.d;
 - 3.b) stipulare il “*contratto di cessione di partecipazione societaria*” nel testo che sarà proposto da RT (vincolante e non modificabile, se non per aspetti meramente formali e non sostanziali) nel luogo e nei termini che saranno indicati da RT e che, comunque, non saranno superiori a 60 giorni (ulteriormente prorogabili di ulteriori sessanta giorni solo per eventi non previsti che rendessero necessario lo slittamento) dalla data dell’aggiudicazione definitiva, versando il prezzo di acquisto, con bonifico bancario o con assegni circolari, a favore del venditore, con le seguenti modalità:
 - 3.b.1) direttamente alle tre banche che in passato hanno concesso mutui al venditore, per gli importi complessivamente necessari a tale data, per l’integrale anticipata estinzione dei relativi crediti vantati verso il venditore, con conseguente cancellazione dell’ipoteca (a garanzia di tali mutui) sulla “*ex colonia Novarese*”, originariamente concessa da RTS;
 - 3.b.2) per €500.000,00 sull’apposito “deposito vincolato”, che sarà stato nel frattempo costituito da RT;
 - 3.b.3) per il residuo importo sul c/c intestato al venditore, che questi indicherà all’acquirente;
 - 3.c) sostenere tutte le spese eventualmente connesse alla stipula del “*contratto di cessione di partecipazione societaria*” ed adempiere a tutti gli obblighi previsti a suo carico dal contratto stesso;
 - 3.d) provvedere a tutte le comunicazioni, eventualmente previste dalla normativa vigente, alle competenti autorità.

O - 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 concorsuale. Tutti i dati (di qualunque tipo, inclusi quelli sensibili e/o giudiziari) forniti dai partecipanti alla procedura, nonché quelli eventualmente

autonomamente acquisiti da RT, potranno essere da questa diffusi e/o comunicati ad altri soggetti pubblici e/o privati.

Il presente bando e l'intera procedura di selezione non costituiscono offerta al pubblico, né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle vigenti norme di legge e sono sottoposti alla legge italiana e ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà devoluta all'autorità giudiziaria competente.

Il responsabile del procedimento è il Dott. Luca Maria Ioli, Presidente del Consiglio di Amministrazione di RT.

Rimini, 04/10/2021

Il responsabile del procedimento
Presidente del Consiglio di Amministrazione
Dott. Luca Maria Ioli