



Provincia di Rimini



Comune di Rimini



Camera di Commercio Industria
Artigianato e Agricoltura Rimini



Accordo per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi di Rimini

Accordo per la realizzazione del nuovo Centro dei Congressi di Rimini

□□□
TRA

- **Provincia di Rimini**, con sede in Rimini C.so d'Augusto n. 221 nella persona del dirigente del Servizio AA.GG. Legale e Patrimonio Dott.ssa Isabella Magnani in forza di deliberazione di consiglio provinciale del 25.02.2005 n.10;
- **Comune di Rimini**, con sede in Rimini P.zza Cavour n. 27 nella persona del dirigente del Servizio Partecipazioni Comunali Dott. Federico Placucci in forza di deliberazione di Consiglio comunale del 16.12.2004 n.158;
- **Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura e di Rimini** con sede in Rimini Via Sigismondo n. 28 nella persona del presidente dott. Manlio Maggioli in forza di deliberazione di Giunta Camerale n.4 del 19.01.2005;
- **Rimini Fiera spa** con sede in Rimini Via Emilia n. 155 capitale sociale di Euro 42.294.067, codice fiscale e numero di iscrizione al registro imprese di Rimini: 00139440408, nella persona del presidente del Consiglio di Amministrazione Lorenzo Cagnoni in forza di deliberazione dell'Assemblea dei Soci del 29.04.2005;

In appresso tutti denominati anche **"i partecipanti all'accordo"**

Premesso che

- a) Rimini Fiera spa rinviene dalla trasformazione in società per azioni dell'Ente Autonomo Fiera di Rimini e rientra nel proprio oggetto sociale la progettazione, realizzazione, promozione e gestione di manifestazioni fieristiche nonché la promozione, organizzazione e gestione, sia in proprio che per conto di terzi, di attività convegnistiche, congressuali, espositive, culturali, dello spettacolo e del tempo libero;
- b) I soci fondatori di Rimini Fiera spa sono la Provincia di Rimini, il Comune di Rimini e la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Rimini;
- c) I tre soci fondatori sono giunti alla determinazione di realizzare un Nuovo Centro Congressi che per dimensioni e caratteristiche qualitative abbia forti capacità competitive sul mercato nazionale ed internazionale. Lo sviluppo dell'attività congressuale rappresenta un fattore di forte spinta verso l'obiettivo della riqualificazione alberghiera e della crescita più generale dell'economia provinciale;
- d) Rimini Fiera spa, quale soggetto già da tempo attivo nell'attività congressuale unitamente a quella fieristica, possiede le capacità tecniche ed imprenditoriali per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi, potendo mantenere in assetto unitario e sinergico la gestione delle due attività, come accaduto fin'ora anche attraverso uno stretto rapporto con la propria controllata Convention Bureau;
- e) Il Comune di Rimini ha individuato per l'insediamento del nuovo palazzo dei congressi l'Area di Via della Fiera Lato Centro Storico, di proprietà di Rimini Fiera spa, ove originariamente veniva svolta l'attività fieristica prima della realizzazione del nuovo quartiere fieristico in zona "Celle" e ritiene altresì necessario procedere ad una completa riqualificazione anche dell'altra porzione del comparto - Area di Via della Fiera Lato Riccione, anch'essa di proprietà di Rimini Fiera spa ove viene ora svolta l'attività congressuale;
- f) Nel Piano Economico Finanziario per la Realizzazione del Nuovo Insediamento Fieristico in Zona "Celle", di Rimini Fiera spa, è stato indicato che dalla vendita dell'Area di Via della Fiera Lato Centro Storico si realizzasse un controvalore di Euro 15.493.706,97 (pari a 30 miliardi di vecchie Lire).



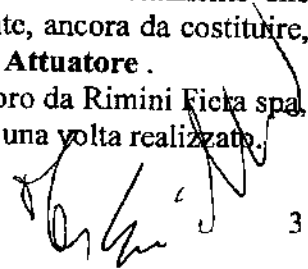
- g) I soci fondatori intendono apportare i propri mezzi finanziari, necessari per la realizzazione dell'intervento del Nuovo Centro Congressi, in società all'uopo costituita partecipata anche da Rimini Fiera spa;

Tutto ciò premesso e ritenuto tra i soggetti indicati in epigrafe si conviene.

Art. 1 Definizioni

Ai fini dell'Accordo, i seguenti termini, indicati in maiuscolo, hanno il significato specificato in ordine alfabetico qui di seguito:

- **Area di Via della Fiera Lato Centro Storico:** attualmente di proprietà di Rimini Fiera spa, di mq. 35.869 (quella delimitata dalle attuali recinzioni e diminuita rispetto agli originari mq 38.143 per effetto della realizzazione dello svincolo stradale), sita in Rimini Via della Fiera lato centro storico ove attualmente sorgono i vecchi padiglioni fieristici da demolire, posta ad angolo tra Via della Fiera e la Via Monte Titano. All'interno si trovano un capannone principale adibito a mostra – esposizione contornato da una serie di altri fabbricati adibiti a magazzini, abitazione del custode, cabine elettriche, cabina ENEL.
- **Area di Via della Fiera Lato Riccione:** attualmente di proprietà di Rimini Fiera spa, di mq 38.349 catastali sita in Rimini Via della Fiera lato Riccione ove attualmente sorge l'attuale centro congressi, delimitata da Via della Fiera, Via Simonini, il laghetto del parco denominato la Cava e area comunale attualmente adibita a parcheggio ad uso del palacongressi. Sulla area sorgono: (i) una struttura bivalente destinata a Palazzo dei congressi con funzione anche di mostra – esposizione (denominata “padiglione F”); una coppia di padiglioni adibiti esclusivamente a mostra – esposizioni (denominati rispettivamente padiglione “E” e padiglione “G”).
- **Auditorium:** edificio realizzato con particolari accorgimenti acustici per audizioni musicali destinato al pubblico e per attività convegnistica di particolare “qualità”.
- **Comune di Rimini:** Il Comune di Rimini che interviene nella presente convenzione anche quale soggetto cui viene riconosciuta la facoltà di designare l'acquirente cui trasferire la porzione di area di proprietà di Rimini Fiera spa, sulla quale realizzare l'Auditorium.
- **Holding:** la società costituita dai tre soci fondatori che deterrà le partecipazioni nel settore congressuale.
- **Nuovo Centro Congressi:** complesso immobiliare destinato all'esercizio dell'attività congressuale ed espositiva da realizzarsi ex novo in sostituzione dell'attuale complesso che si trova nell'area di Via della fiera lato Riccione prospiciente quella ove verrà realizzato il nuovo insediamento.
- **Piano Economico Finanziario per la Realizzazione del Nuovo Insediamento Fieristico in Zona “Celle”** del novembre 1997 approvato dal Consiglio Generale dell'Ente Autonomo Fiera di Rimini nella seduta del 28/11/1997 con deliberazione n. 5.
- **Piano Finanziario:** elaborato contenente l'individuazione dell'entità dell'investimento per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi e della sua copertura espressa attraverso una previsione finanziaria.
- **P.R.G.:** il vigente Piano Regolatore del Comune di Rimini.
- **Rimini Fiera spa:** La società che interviene nel presente accordo sia direttamente che attraverso società partecipate, anche indirettamente, ed eventualmente, ancora da costituire, aventi ad oggetto l'attività congressuale; in appresso anche **Soggetto Attuatore**.
- **Società di Gestione dei Congressi:** la società che nascerà per scorporo da Rimini Fiera spa, per la gestione congressuale e che gestirà il Nuovo Centro Congressi una volta realizzato.



- **Società del Palazzo dei Congressi:** la società che realizzerà il Nuovo Centro Congressi.
- **Soci Fondatori.** I soci fondatori di Rimini Fiera spa e cioè Provincia di Rimini, Comune di Rimini e la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Rimini.

Art. 2. Premesse

Le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale del presente accordo

Art. 3 Finalità dell'accordo

Il presente accordo ha la finalità di ricomporre le diverse volontà ed interessi dei partecipanti allo stesso, al perseguimento del pubblico interesse consistente nella individuazione delle aree sulle quali realizzare il nuovo centro congressuale per consentire al Comune di Rimini – ente istituzionalmente preposto – l'assunzione della relativa variazione degli strumenti urbanistici, e alla Provincia di Rimini l'assunzione dei relativi atti di competenza, consapevoli della preventiva condivisione degli altri soggetti interessati.

Inoltre il presente accordo ha la finalità di individuare fra i partecipanti il Soggetto Attuatore dell'intervento di realizzazione del centro congressi; di definire gli impegni finanziari per la realizzazione del nuovo palazzo dei congressi rappresentati nel Piano Finanziario allegato al presente atto, nonché la definizione di alcuni rapporti fra i Soci Fondatori concernenti la realizzazione del nuovo insediamento fieristico in zona "celle".

Art. 4 Individuazione delle aree dell'intervento

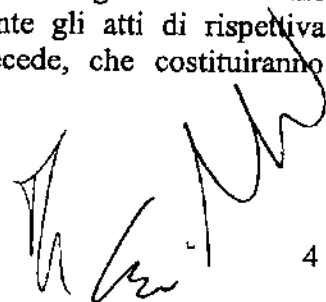
Per l'intervento di realizzazione del Nuovo Centro Congressi, i partecipanti all'accordo convengono che le aree interessate sono:

- Area di Via della Fiera Lato Centro Storico, di proprietà attualmente di Rimini Fiera spa, sulla quale dovrà sorgere il Nuovo Centro Congressi previa demolizione e smaltimento dei vecchi padiglioni fieristici
- Area di Via della Fiera Lato Riccione, di proprietà attualmente di Rimini Fiera spa, che assumerà la destinazione urbanistica meglio indicata all'art. 5 che segue, che prevedrà anche fabbricati ad uso direzionale, per consentire a Rimini Fiera spa il riequilibrio del Piano Economico Finanziario per la Realizzazione del Nuovo Insediamento Fieristico in Zona "Celle" a fronte della mancata alienazione dell'area sulla quale sorgerà il Nuovo Centro Congressi.

Art. 5 Varianti urbanistiche

Al fine di dare attuazione all'intervento di realizzazione del Nuovo Centro Congressi e di riqualificazione, secondo le indicazioni contenute all'art. 4 che precede, occorre previamente modificare le destinazioni urbanistiche.

A tal fine il Comune di Rimini si impegna ad adottare la variazione al Piano Regolatore Generale (P.R.G), e la Provincia di Rimini si impegna ad adottare positivamente gli atti di rispettiva competenza, relativamente alle due aree indicate all'articolo che precede, che costituiranno un'unitaria nuova previsione urbanistica, come segue:



8.11 (e 12.1) RIQUALIFICAZIONE DELLA SEDE DA DISMETTERE DELLA FIERA E DEL PALACONGRESSI

Zona omogenea: F4.1 + D2.

Su tot. = 42.000 mq

Destinazioni:

- Auditorium per una Su ≤ 6.000 mq;
- Hmax ≤ 30 m;
- H interrata ≤ 5.50 m per depositi e servizi da escludere dalle superfici utili;
- Palazzo dei Congressi per una Su ≤ 27.000 mq;
- Hmax ≤ 30 m;
- H interrata ≤ 5.50 m per depositi e servizi da escludere dalle superficie utili;
- Direzionale con la sola destinazione d'uso b1 di cui all'art. 12 per una Su ≤ 9.000 mq .
H max ≤ 25 m.

Modalità di attuazione: progetto unitario che localizzi l'area di pertinenza dell'Auditorium, del palacongressi e della destinazione D2 compreso il sistema infrastrutturale e viario. Realizzazione del Palacongressi ed Auditorium tramite permesso di costruzione convenzionato.

L'attuazione della zona D2 dovrà poi avvenire attraverso piano particolareggiato di iniziativa privata.

Prescrizioni a carico dei soggetti attuatori della zona F4.1:

- realizzazione di parcheggio di 900 posti auto, anche pluripiano, a servizio del Palacongressi;
- realizzazione di parcheggio terminal per pulman;
- sistemazione della viabilità pedonale, ciclabile e carraia sul perimetro dell'insediamento e ripristino del passaggio pedonale-ciclabile interrato preesistente del parco AUSA sotto la via della Fiera;
- sistemazione del parco AUSA in prossimità della cava.

Nella realizzazione delle opere dovranno essere recepite le indicazioni conclusive della VALSAT.

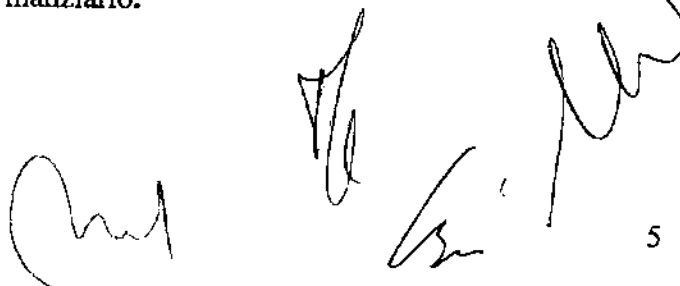
Art. 6 Soggetto attuatore e soggetto gestore del nuovo centro congressi

I partecipanti al presente accordo individuano Rimini Fiera spa quale Soggetto Attuatore del Nuovo Centro Congressi, intendendo con ciò il soggetto che si assume l'incarico di coordinare la realizzazione dell'intervento, secondo quanto previsto nella previsione di variante urbanistica individuata nell'art. 5 che precede.

I partecipanti al presente accordo convengono che la proprietà del Nuovo Centro Congressi, sarà detenuta da una società inizialmente posseduta interamente da Rimini Fiera spa che darà corso immediatamente all'attuazione dell'intervento. Successivamente la società sarà partecipata anche dai Soci Fondatori attraverso Holding, a seguito dell'aumento di capitale sociale da essi sottoscritto e versato in coincidenza con l'erogazione delle risorse finanziarie di cui al successivo art. 8.2.

Rimini Fiera spa realizzerà, in ottemperanza alle nuove previsioni urbanistiche individuate all'art. 5 che precede, anche gli interventi urbanistici previsti sull'Area di Via della Fiera Lato Riccione, e si impegna inoltre a cedere la porzione di area sulla quale verrà realizzato l'Auditorium, come meglio indicato all'art. 10 che segue.

Rimini Fiera spa, attraverso la Società di Gestione dei Congressi, da essa controllata, gestirà il Nuovo Centro Congressi, garantendo un canone idoneo a sostenere il rimborso del finanziamento bancario di Euro 31.000.000 previsto nel Piano Finanziario.



5

Art. 7 Governace societaria e Holding

I partecipanti l'accordo costituiranno, anche per il tramite di proprie società partecipate, un'apposita Società, denominata con il presente atto Società del Palazzo dei Congressi, alla quale parteciperà anche Rimini Fiera spa, che realizzerà il Nuovo Centro Congressi, e nella quale i tre Soci Fondatori avranno una rappresentanza paritetica nel consiglio di amministrazione e Rimini Fiera spa esprimerà l'amministratore delegato con i poteri necessari alla realizzazione del Nuovo Centro Congressi.

Rimini Fiera spa prende atto che i tre Soci Fondatori costituiranno una società, denominata nel presente atto Holding, che deterrà le quote di partecipazione di ciascuno di essi nella Società del Palazzo dei Congressi.

Art. 8 Risorse finanziarie

8.1 Riequilibrio finanziario a favore di Rimini Fiera spa

Dato atto che nel Piano Economico Finanziario per la Realizzazione del Nuovo Insediamento Fieristico in Zona "Celle" è stato previsto che dalla vendita dell'Area di Via della Fiera Lato Centro Storico si doveva realizzare un controvalore di Euro 15.493.706,97 (pari a 30 miliardi di vecchie Lire), il Comune di Rimini, nell'ambito della modificazione dello strumento urbanistico si impegna a prevedere, come indicato all'art. 5 che precede, una edificabilità ad uso direzionale di $Su \leq 9.000$ mq nell'area di Area di Via della Fiera Lato Riccione, al fine di consentirne lo sfruttamento edificatorio da parte di Rimini Fiera spa, nonché ad acquisire l'area su cui verrà realizzato l'Auditorium, così come meglio precisato all'art. 10 che segue.

Rimini Fiera spa e gli altri due Soci Fondatori riconoscono che con tale nuova previsione urbanistica, e con l'acquisizione dell'area su cui verrà realizzato l'Auditorium, viene mantenuto l'equilibrio del Piano Economico Finanziario per la Realizzazione del Nuovo Insediamento Fieristico in Zona "Celle", come riportato nel prospetto allegato

8.2 Risorse finanziarie per il nuovo centro congressi

Viene allegato al presente accordo il Piano Finanziario da cui risulta l'entità dell'investimento e le fonti di finanziamento.

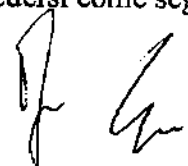
A tal fine i tre Soci Fondatori, attraverso la società Holding, si impegnano a mettere a disposizione, della Società del Palazzo dei Congressi, le risorse finanziarie pari ad Euro 14.545.040 ciascuno, per realizzare l'investimento come previsto nel Piano Finanziario. Le predette risorse finanziarie verranno messe a disposizione nel corso dell'esercizio 2006 per il 50% e nel corso dell'esercizio 2007 per il residuo 50% in relazione ai tempi di pagamento previsti per la costruzione.

Rimini Fiera spa si impegna a mettere a disposizione l'Area di Via della Fiera Lato Centro Storico, alla quale viene concordemente attribuito un valore provvisorio di Euro 16.196.088,00.

Resta tuttavia convenuto che il valore definitivo sarà determinato utilizzando quello stabilito dal perito, nominato ai sensi di legge, per la valutazione dello scorporo del ramo di azienda avente ad oggetto l'attività congressuale, che Rimini Fiera spa attuerà in esecuzione del processo organizzativo, che prevede che l'attività congressuale venga svolta, attraverso una propria società partecipata.

Art. 9 Tempi di attuazione

Le parti si danno reciprocamente atto che i tempi di massima per l'attuazione dell'intervento per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi possono presumibilmente prevedersi come segue:



- entro 12 mesi dalla data di approvazione della variante urbanistica di cui all'art. 5, che precede, il soggetto attuatore si impegna a presentare al Comune di Rimini il progetto unitario ed il progetto per il Nuovo Centro Congressi per l'ottenimento del permesso di costruire;
- entro 24 mesi dall'ottenimento del permesso di costruire, il Soggetto Attuatore si impegna ad ultimare la realizzazione dell'intervento edificatorio del Nuovo Centro Congressi sull'Area di Via della Fiera Lato Centro Storico.

I partecipanti l'accordo si danno atto che durante i lavori di realizzazione del Nuovo Centro Congressi e fintanto che quest'ultimo non sarà completato e funzionante, l'attività congressuale continuerà a essere svolta nell'attuale insediamento posto in Via della Fiera lato Riccione.

Art. 10 Auditorium

Al Comune di Rimini è riservata la facoltà di designare il soggetto cui Rimini Fiera spa si impegna, con il presente atto, a trasferire una porzione di mq. 7.000, facenti parte dell'Area di Via della Fiera Lato Riccione, sulla quale realizzare l'Auditorium in conformità alla nuova destinazione, che verrà prevista dalla variante agli strumenti urbanistici indicata all'art. 5 che precede.

Il trasferimento dell'area avverrà al corrispettivo, fin d'ora convenuto, di Euro 3.600.000, che verrà corrisposto nel corso dell'esercizio 2006 per il 50% e nel corso dell'esercizio 2007 per il residuo 50%.

Art. 11 Altri rapporti fra i soci fondatori

Per il perseguimento dell'interesse pubblico rappresentato dalla realizzazione del Nuovo Centro Congressi, così come previsto nel presente accordo, i Soci Fondatori, si danno rispettivamente atto che: (i) il Comune di Rimini rinuncia ad ogni aspettativa del riconoscimento, da parte di Provincia di Rimini e Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Rimini, della quota parte degli oneri sostenuti per la realizzazione di opere specificatamente funzionali alle necessità del nuovo insediamento fieristico non imputabili alle esigenze infrastrutturali del sistema urbano nel suo complesso; (ii) la Provincia di Rimini e la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura e di Rimini riconoscono che con le nuove previsioni urbanistiche, indicate all'art. 5 che precede, viene mantenuto l'equilibrio del Piano Economico Finanziario per la Realizzazione del Nuovo Insediamento Fieristico in Zona "Celle", come previsto nell'accordo ai sensi della legge regionale n. 30/1996 sottoscritto in data 15/10/1998.

Art. 12 Risoluzione per motivi di pubblico interesse

Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse relativamente alla gestione del territorio e scelte urbanistiche, il Comune di Rimini e la Provincia di Rimini possono recedere unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatesi in danno di Rimini Fiera spa e/o degli altri partecipanti l'accordo.

Art 13 Consenso

Il presente atto raccoglie ed attesta il consenso unanime di tutti i partecipanti in ordine alle materie quivi tracciate e regolate e vincola le parti dalla data di sottoscrizione.

Art. 14 Durata

Il presente accordo resterà efficace sin tanto che non risultino adempite tutti gli impegni previsti dall'accordo stesso e dalle sue integrazioni o modificazioni .

Art. 15 Spese

Le spese, anche per incarichi a professionisti, enti o istituti preposti alle valutazioni o pareri, che si sono sostenute o che si dovranno sostenere fino alla costituzione, anche se anticipate da Rimini Fiera spa, resteranno a carico della Società Palazzo dei Congressi.

Le spese, anche per incarichi professionale da sostenere per la costituzione e per il reperimento delle risorse finanziarie della Holding saranno a carico della stessa

Rimini il, 30 GIU 2005

Provincia di Rimini

Comune di Rimini.

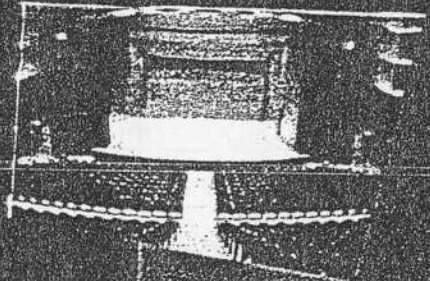
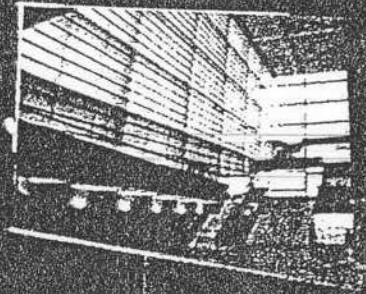
Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura e di Rimini

Rimini Fiera spa

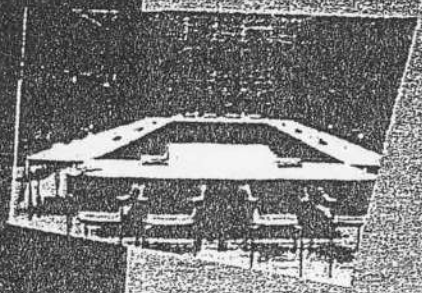
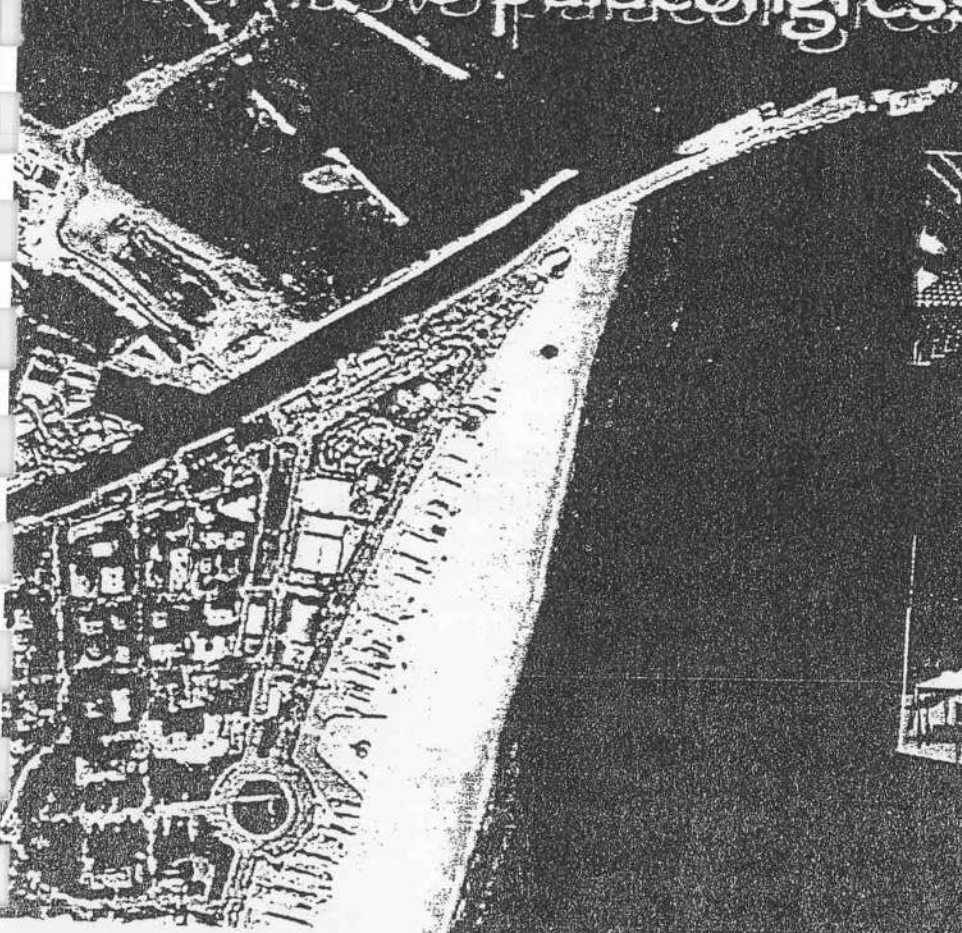
Allegati.

1. relazione Arlotti, Dal Prato, Temeroli;
2. perizia di impatto ambientale;
3. piano finanziario;
4. prospetto indicato all'art.8 (riequilibrio finanziario).

Giancarlo Arlotti
Ermete Dalprato
Maurizio Temeroli



Valutazione tecnico comparativa delle problematiche insediative del nuovo palacongressi



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

INDICE

1 – PREMESSA

- 1a - Criteri metodologici;
- 1b - Individuazione degli ambiti di studio;

2 – ANALISI DEI FATTORI

- 2a – Pianificazione territoriale e problematiche ambientali;
- 2b – Urbanistica locale;
- 2c – Mobilità ed infrastrutture;

3 – IMPATTO ECONOMICO

4 – PROBLEMATICHE E TEMPI DI REALIZZAZIONE

- 4a – Adeguamento strumentazione urbanistica;
- 4b – Acquisizione aree;

Allegati:

- Tabella fattori localizzativi;
- Tabella comparativa dei tempi.

G. Mella
Sup. Urb.
Com. M. 10

1 PREMESSA

1.a) Criteri metodologici

Con lettera del 20/9/2002, prot. 17187 T-4, avente per oggetto "Istituzione della Commissione Tecnica per l'esame delle problematiche insediative del nuovo Palacongressi", il Sindaco di Rimini, in accordo con Provincia e Camera di Commercio, ha affidato ai sottoscritti una **valutazione tecnica comparativa** che metta a confronto le seguenti tre aree allo scopo di assumere le conseguenti decisioni in merito:

- Area del Marano;
- Area della Stazione ferroviaria;
- Area della vecchia Fiera.

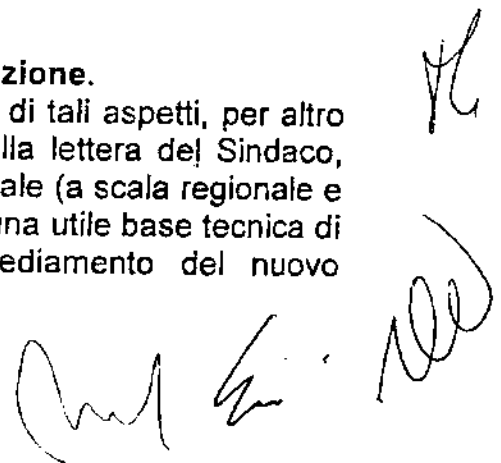
Per meglio comprendere l'impostazione data alla presente valutazione, si rende necessario precisare i criteri metodologici ai quali si è fatto riferimento.

1. la valutazione tecnica, come richiesto, ha riguardato il confronto tra le Aree, senza in nessun modo configurare le caratteristiche delle strutture congressuali che su di esse potrebbero essere realizzate (se non per quanto riguarda la superficie utile prevista);
2. la valutazione tecnica di ciascuna delle tre Aree ha comportato altresì una loro precisa individuazione (soprattutto per l'Area del Marano) sia per quanto riguarda la corretta delimitazione dell'ambito interessato (anche in relazione agli aspetti urbanistici e territoriali), che rispetto alla superficie disponibile;
3. come si desume chiaramente dalla lettera di affidamento dell'incarico, si è fatto esclusivo riferimento alla realizzazione di una "nuova struttura congressuale";
4. la valutazione tecnica ha posto a confronto le tre Aree proposte evidenziando, per ciascuna di esse, anche attraverso l'ausilio di una tabella comparativa che agevoli una rapida comprensione, i seguenti aspetti, aggregati per ragioni di coerenza logica e descrittiva:
 - pianificazione territoriale e problematiche ambientali;**
 - urbanistica locale;**
 - mobilità e infrastrutture.**

In paragrafi specifici sono state inserite le valutazioni tecniche riguardanti:

- impatto economico;**
- problematiche generali e tempi di realizzazione.**

Si ritiene, infatti, che la valutazione complessiva di tali aspetti, per altro integrati, rispetto a quelli "essenziali" previsti dalla lettera del Sindaco, con indicazioni relative alla pianificazione territoriale (a scala regionale e provinciale) e alle infrastrutture, possa costituire una utile base tecnica di riferimento per ogni decisione relativa all'insediamento del nuovo Palacongressi.



5. per quanto riguarda specificatamente gli aspetti di valutazione economico-finanziari, essi sono stati "tradotti" in termini di impatto economico, in quanto più rispondenti ad un confronto tra Aree, come richiesto, piuttosto che tra veri e propri progetti di fattibilità della struttura (per i quali occorrerebbe conoscere le caratteristiche tecniche e i relativi costi di realizzo);
6. si ritiene che risultino comunque fortemente vincolanti, ai fini della scelta dell'Area nella quale collocare la nuova struttura congressuale, i seguenti elementi, posti dalla lettera di affidamento dell'incarico come altrettante condizioni da rispettare:
 - forti sinergie tra Palacongressi e Auditorium (anche se in autonomia fisica e proprietaria);
 - necessità di occupare, per le due strutture, una superficie utile complessiva di 38.000 mq.;
 - necessità di prevedere adeguate superfici da destinare a parcheggi e aree di pertinenza;
 - rispetto dei tempi di realizzazione (entro il 2005-2006) soprattutto in caso di necessarie varianti agli strumenti di pianificazione territoriale.

La valutazione tecnica comparativa, effettuata secondo i descritti "criteri metodologici", nel rispetto della natura dell'incarico affidato e di una corretta distinzione di ruoli e responsabilità, non individua, né potrebbe individuare, la scelta "migliore" (sia in considerazione della complessità degli elementi analizzati per il confronto sia della priorità che ad essi si vorrà assegnare in termini di criticità e opportunità) ma offre comunque agli organi competenti utili indicazioni che, si ritiene, possano supportare ed integrare le motivazioni che saranno poste alla base della decisione finale.

1.b) Individuazione degli ambiti di studio

Il mandato conferito pone in esame tre ambiti territoriali di cui pare opportuno definire preliminarmente la localizzazione.

1) - Area della Fiera (vecchia)

Si intende per essa l'intera area definita nel vigente P.R.G. come schede 8/11 e 12/1 costituenti il sedime della Vecchia Fiera e dell'attuale Palazzo dei Congressi con annessi servizi.

La sua identificazione planimetrica è ben individuata nella planimetria 1.

2) - Area Stazione FF.SS.

La localizzazione di questa area non è immediatamente rilevabile se non dalla bozza di accordo tra Comune di Rimini e R.F.I. per la cessione di quota parte delle aree oggi appartenenti alla Stazione Ferroviaria e non più funzionali all'esercizio della rete.

Si allega pertanto la planimetria di tale accordo in cui l'area potenzialmente destinabile alla realizzazione del nuovo Palacongressi è quella contraddistinta dalla lettera D (planimetria 2)

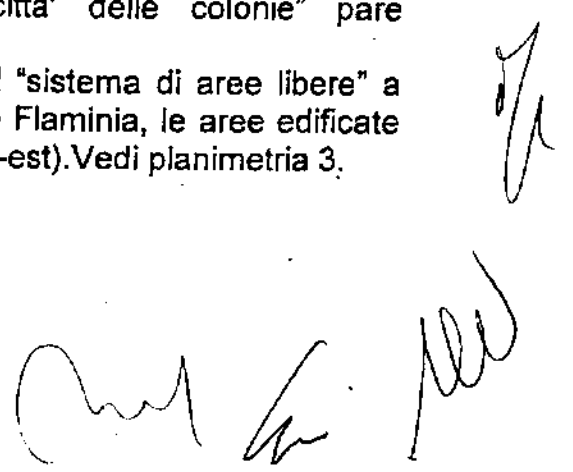
3) - Area del Marano

E' quella meno circoscritta e univocamente riconoscibile in quanto la dizione indica genericamente tutta l'ampia zona (prevalentemente ineditata) che si estende attualmente al confine tra i comuni di Rimini e di Riccione.

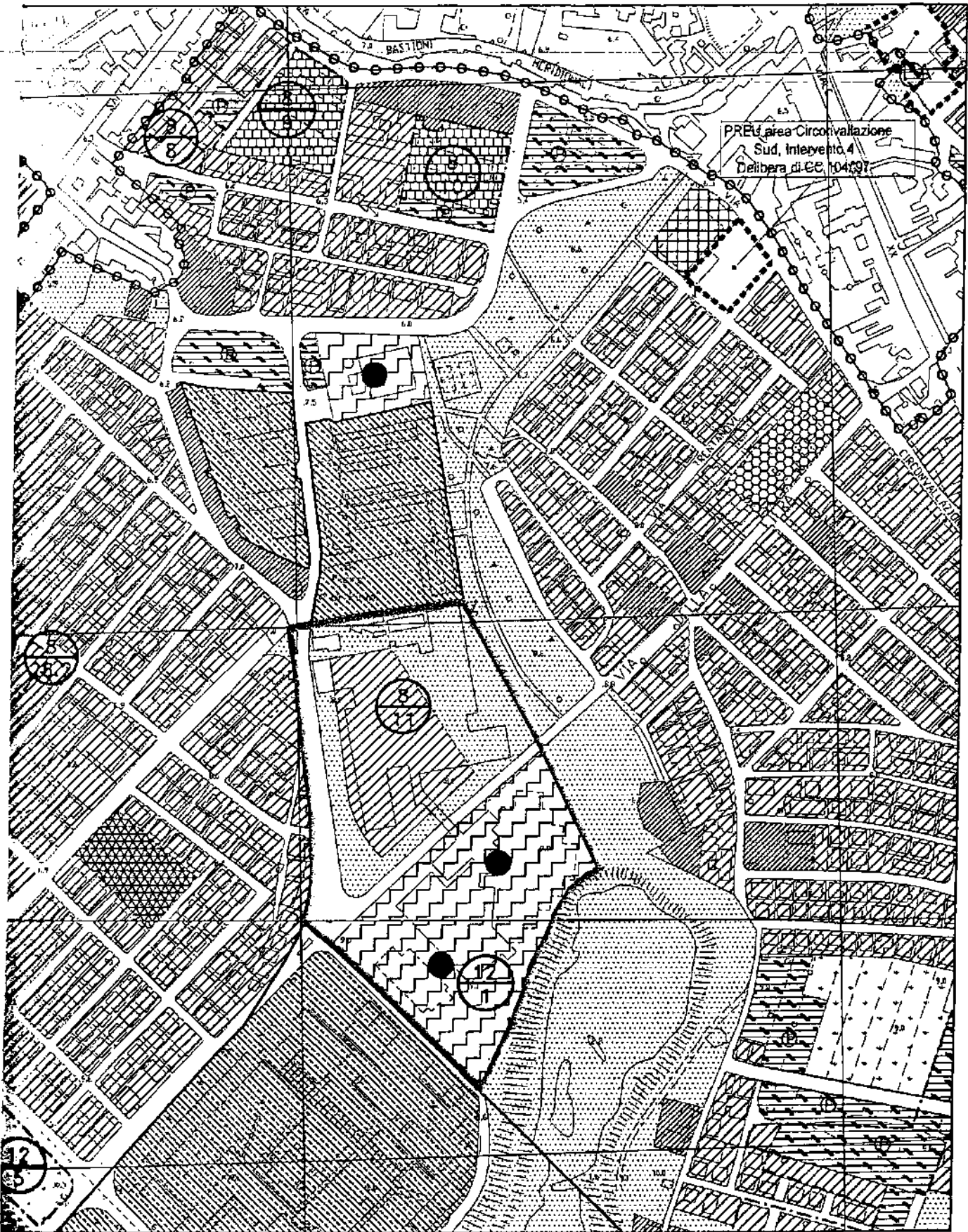
Escludendo, evidentemente, le aree in territorio riccionese, la scelta localizzativa potrebbe dunque interessare sia le aree a mare che quelle a monte della linea ferroviaria Rimini-Ancona.

Le aree a mare però, come si rileverà dal successivo paragrafo 2a), sono fortemente vincolate dell'inedificabilità dagli strumenti urbanistici sovraordinati e pertanto, ben conoscendo le motivazioni ambientali e il dibattito che ha accompagnato l'apposizione di tali vincoli, e considerata l'appartenenza delle aree al sistema "citta' delle colonie" pare improponibile la modifica di destinazione.

Pertanto per area del Marano si intenderà il "sistema di aree libere" a monte della ferrovia ricomprese tra la Statale Flaminia, le aree edificate (a nord-ovest) e il confine con Riccione (a sud-est). Vedi planimetria 3.

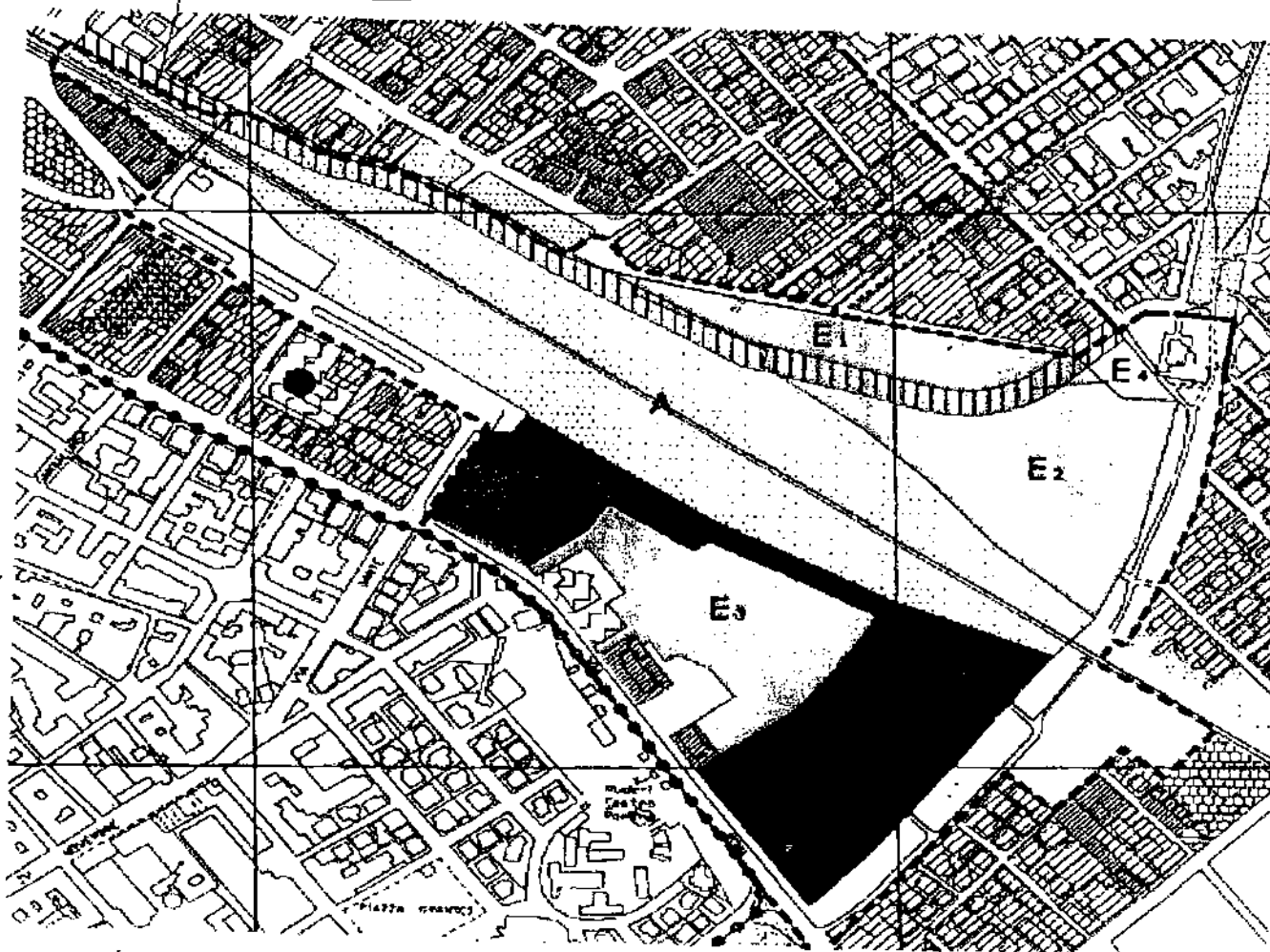


Planimetria 1: Area fiera vecchia



Planimetria 2: Area Stazione FF.SS.

VIABILITA' DI PROGETTO



SUPERFICI

B mq.	10'300	CIRCA
C mq.	10'400	CIRCA
D mq.	33'000	CIRCA
E ₁ mq.	12'100	
2 mq.	29'050	
1 mq.	23'500	
4 mq.	6'350	
tot. e	71'000	CIRCA

AREE MODIFICATE

scala 1:5000

RIMINI 07/02/2002

Handwritten signature and notes on the left margin.

Planimetria 3: Area Marano

