

**RIMINITERME SVILUPPO S.R.L.**

**Sede legale ed amministrativa  
Viale Principe di Piemonte n. 56  
47831 Miramare di Rimini**

**Capitale Sociale € 10.000,00**

**Codice fiscale, Partita Iva e R.I. 03600670404**

## **Bilancio di Esercizio al 31/12/2020**

### **Soci Riminiterme Sviluppo srl**

- **Riminiterme s.p.a. quota 100%**

### **Cariche Sociali**

**Dott. Marco Gasponi**

**Amministratore Unico**

**Dott.ssa Francesca Teodorani**

**Sindaco e Revisore legale dei conti**



<b>RIMINITERME SVILUPPO S.R.L.</b>
<b>Sede legale ed amministrativa, Viale Principe di Piemonte n. 56 - 47900 Miramare di Rimini</b>
<b>c.f., p.iva e reg.imprese 03600670404</b>

## BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2020

Gli importi presenti sono espressi in unità di euro

<b>STATO PATRIMONIALE - ATTIVO</b>	<b>31/12/20</b>	<b>31/12/19</b>
<b>A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI DOVUTI</b>	0	0
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
<b>I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>		
1) Immobilizzazioni immateriali	2.316	2.316
2) -Fondo ammort. immob. Immateriali	-2.316	-2.316
<b>I TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>	0	0
<b>II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>		
1) Immobilizzazioni materiali	8.000.000	8.000.000
2) Fondo svalutazione immobilizz. materiali	-3.387.000	0
<b>II TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	4.613.000	8.000.000
<b>III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>		
<b>B TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	4.613.000	8.000.000
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
<b>D) RIMANENZE</b>		
<b>II) CREDITI (Attivo circolante):</b>		
1) Esigibili entro l'esercizio successivo	63.207	159.294
2) Esigibili oltre l'esercizio successivo		
<b>II TOTALE CREDITI (Attivo circolante):</b>	63.207	159.294
<b>III) ATTIVITA' FINANZIARIE (non immobilizz.)</b>		
<b>IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	5.970	4.856
<b>C TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	69.177	164.150
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>	321	321
<b>TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO</b>	4.682.498	8.164.471

<b>STATO PATRIMONIALE - PASSIVO</b>	<b>31/12/20</b>	<b>31/12/19</b>
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>		
D) Capitale	10.000	10.000
II) Riserve da sovrapprezzo delle azioni		
III) Riserve di rivalutazione		
IV) Riserva legale		
V) Riserva azioni proprie in portafoglio		
VI) Riserve statutarie		
VII) Altre riserve	11.211	11.211
VIII) Utili (perdite -) portati a nuovo		
IX) Utile (perdita -) dell'esercizio	-3.440.270	-110.444
<b>A TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>-3.419.059</b>	<b>-89.233</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>		43.906
<b>C) FONDI PER RISCHI E ONERI C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO</b>		
<b>D) DEBITI</b>		
1) Esigibili entro l'esercizio successivo	24.448	33.745
2) Esigibili oltre l'esercizio successivo	8.077.109	8.176.053
<b>D TOTALE DEBITI</b>	<b>8.101.557</b>	<b>8.209.798</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI</b>	0	0
<b>TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO</b>	<b>4.682.498</b>	<b>8.164.471</b>

**CONTO ECONOMICO**

31/12/20

31/12/19

**A) VALORE DELLA PRODUZIONE (attività ordinaria)**

1) Ricavi vendite e prestazioni

2) Variazioni rimanenze di prodotti in corso di lav.

5) Altri ricavi e proventi (attività ord.)

*a) Altri ricavi e proventi*

2.002

1.000

*b) Contributi in conto esercizio*

5 TOTALE Altri ricavi e proventi (attività ord.)

2.002

1.000

**A TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (attività ordinaria)**

2.002

1.000

**B) COSTI DELLA PRODUZIONE (attività ordinaria)**

6) materie prime suss. cons. merci

7) servizi

-23.194

-15.661

8) per godimento di beni di terzi

9) per il personale:

*a) salari e stipendi**b) oneri sociali**c) trattamento di fine rapporto**e) altri costi*

9 TOTALE per il personale:

10) ammortamenti e svalutazioni

*a) ammort. immobilizz. Immateriali**b) ammort. immobilizz. Materiali**c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni materiali*

-3.387.000

10 TOTALE ammortamenti e svalutazioni

11) variazioni rimanenze di: materie prime, suss. con.

14) oneri diversi di gestione

-31.632

-95.337

**B TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (attività ordinaria)**

-3.441.826

-110.998

**A-B TOTALE DIFF. TRA VALORI E COSTI DI PRODUZIONE**

-3.439.824

-109.998

**C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI**

**CONTO ECONOMICO**

31/12/20

31/12/19

**16) Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)***c) prov. finanz. da titoli (non part.) iscritti n.at.**d) proventi finanz. diversi dai precedenti**d4) da altri*

1

**d TOTALE proventi finanz. diversi dai precedenti****16 TOTALE Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)****17) interessi (pass.) e oneri finanziari da:***d) debiti verso banche**f) altri debiti*

-446

-446

**17 TOTALE interessi (pass.) e oneri finanziari da:****15+16-17±17bis TOTALE DIFF. PROVENTI E ONERI FINANZIARI**

-446

-446

**D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE**

-446

-446

**A-B±C±D±E TOTALE RIS. PRIMA DELLE IMPOSTE**

-3.440.270

- 110.444

22) Imposte sul redd. dell'eserc., corr., diff.e ant.

**23) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO**

-3.440.270

-110.444



# NOTA INTEGRATIVA

redatta ai sensi degli art. 2427 e 2435-bis del C.C.

La società Riminiterme Sviluppo srl si è costituita in data 30 giugno 2006 con atto pubblico a firma del Notaio Bernardi Fabbrani in Rimini, repertorio n. 23181-raccolta n. 8326 ed è stata iscritta nel registro delle imprese in data 10 luglio 2006. L'attività prevalente è relativa alla gestione e sviluppo di attività immobiliari.

Il Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2020 evidenzia una perdita di esercizio di € 3.440.270=.

La perdita di esercizio che si riporta tiene conto della svalutazione eseguita sul compendio immobiliare della Colonia Novarese (per euro 3.387.000), a seguito di perizia commissionata dalla società su richiesta del socio unico Riminiterme spa, trasmessa in data 2 marzo 2021, che ha proceduto a determinare il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare per 4.613.000 euro.

In data 19 maggio 2018 la società ha sottoscritto l'accordo finanziario stipulato dalla controllante Riminiterme Spa con gli istituti di credito Carim spa (ora Credit Agricole), BPER e Rimini Banca, in attuazione del piano di risanamento ex art. 67 L.F. elaborato dalla medesima società controllante, ed ha concesso, quale terzo datore, una ipoteca di primo grado paritetico alle banche suddette, sull'immobile denominato Colonia Novarese di proprietà sociale, per l'importo di euro 6.340.000,00.

L'impostazione del Bilancio di esercizio corrisponde alle risultanze delle scritture contabili ed è conforme al dettato degli articoli 2423 e segg. del C.C. come risulta dalla presente Nota Integrativa che, ai sensi e per gli effetti del suddetto articolo 2423 del C.C., costituisce parte integrante del Bilancio di esercizio medesimo. I criteri di valutazione adottati nella redazione del bilancio della Società sono conformi a quanto previsto dall'art. 2423-bis C.c. e sono principalmente contenuti nell'articolo 2426 C.C., integrati ed interpretati dai Principi Contabili emessi dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e revisionati dall'Organismo Italiano di Contabilità in seguito alla riforma operata dal Legislatore in materia di Diritto Societario con il D. Lgs. del 17 gennaio 2003, n°6 e sue successive modificazioni; in particolare dall'anno 2016 ci si è adeguati a quanto indicato dall'Organismo Italiano di contabilità (OIC) che ha dovuto aggiornare i principi contabili nazionali sulla base delle disposizioni contenute nel D. Lgs. n. 139/2015 (che ha recepito la direttiva europea n. 34/2013/UE).

Il Bilancio di esercizio è stato redatto in forma abbreviata secondo lo schema stabilito dall'art. 2435-bis del C.C. e la Nota Integrativa è stata redatta unicamente per i punti 1), 3-bis), 4), 5), 6), 6-bis), 6-ter), 7-bis), 8), 11), 18), 19), 19-bis), 20), 21), 22) dell'art. 2427 del C.C. così come stabilito dal già citato art. 2435-bis del C.C.

Si è omessa la redazione della Relazione sulla Gestione in quanto nella presente Nota Integrativa vengono fornite le informazioni previste dall'art. 2428 del C.C., comma 2°, punti 3) e 4).

In linea generale si precisa che:

- i criteri di valutazione sono conformi alle disposizioni dell'art. 2426 del C.C.; le valutazioni delle voci di Bilancio sono ispirate a criteri di prudenza e competenza e nella prospettiva della continuità aziendale nonché della funzione economica degli elementi dell'attivo e del passivo;
- non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 e all'art. 2423-bis comma 2;
- si è proceduto al raggruppamento di alcune voci di bilancio così come consentito

dall'art. 2435-bis del C.C.

- > non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema.

### 1) CRITERI APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DELLE VOCI DI BILANCIO, NELLE RETTIFICHE DI VALORE E NELLA CONVERSIONE DEI VALORI ESPRESSI ALL'ORIGINE IN MONETA AVENTE CORSO LEGALE NELLO STATO

- a) Le immobilizzazioni immateriali, consistenti in oneri pluriennali per costi di impianto ed ampliamento relativi alle spese per la costituzione della società, sono valutate al loro costo originario e sono state ammortizzate in quote costanti quinquennali.

#### Riepilogo Immobilizzazioni Nette

Categoria	Costo storico 31/12/2020	(Ammort. al 31/12/2020)	Valore netto 31/12/2020
Costi di impianto ed ampliamento	2.316	-2.316	0

- b) Le immobilizzazioni materiali pari a € 4.613.000 sono relative ad immobilizzazioni in corso ed acconti per lavori edili e progettazioni sulla aera della colonia Novarese; ai sensi dell'art. 2426 punto 3) del codice civile il valore al 31 dicembre 2020 è stato allineato, mediante accantonamento in apposito fondo svalutazione immobilizzazioni in corso (per euro 3.387.000), al valore della perizia eseguita sul compendio immobiliare della Colonia Novarese commissionata in data 3 dicembre 2020 dalla società all'ing. Giovanni Jaroszuk, ricevuta in data 2 marzo 2021 e trasmessa al socio Riminiterme spa il 3 marzo 2021.

Il valore non è stato ammortizzato. Il complesso immobiliare è gravato da ipoteca volontaria, meglio descritta al successivo punto 23).

Categoria	Costo storico 31/12/2020	(acc.to fondo svalutazione)	Valore netto 31/12/2020
Immobilizzazioni in corso e acc.	8.000.000	-3.387.000	4.613.000

- c) I crediti pari ad euro 63.207 sono valutati al presunto valore di realizzo coincidente con il loro valore nominale e si riferiscono al credito vantato nei confronti dell'Erario per Iva;

- d) Le disponibilità liquide sono valutate in base alla loro effettiva consistenza corrispondente al valore nominale.

- e) I risconti attivi sono riferiti allo storno di costi anticipati di competenza del prossimo esercizio.

- f) I debiti pari ad euro 8.101.557 sono iscritti a bilancio al valore di presumibile estinzione corrispondente al loro valore nominale e sono riferiti principalmente a:

euro 17.488 a debiti verso fornitori;

euro 6.960 a debiti verso altri;

euro 8.077.109 a debiti relativi al finanziamento effettuato dal socio Riminiterme spa (oltre 12 mesi).

- g) I risconti passivi sono riferiti a quote di ricavi di competenza dell'esercizio successivo.

### 3-BIS) MISURA E MOTIVAZIONI DELLE RIDUZIONI DI VALORE APPLICATE ALLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali non hanno subito riduzioni di valore che abbiano richiesto una svalutazione in adeguamento al "fair value".

Sulle immobilizzazioni materiali si veda quanto indicato al punto 1) per la svalutazione del compendio.

#### 4) VARIAZIONI INTERVENUTE NELLA CONSISTENZA DELLE ALTRE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO; IN PARTICOLARE PER LE VOCI DEL PATRIMONIO NETTO, PER I FONDI E PER IL TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO, LA FORMAZIONE E LE UTILIZZAZIONI

Non sono stati effettuati accantonamenti né per svalutazione crediti in quanto la società non vanta situazioni creditizie verso clienti, per trattamento di fine rapporto in quanto non ha personale alle sue dipendenze né per trattamento di quiescenza o imposte e tasse anticipate e/o differite.

Le specifiche relative alle voci di patrimonio netto sono fornite al punto 7-bis) della presente nota integrativa.

#### 5) ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI POSSEDUTE IN IMPRESE CONTROLLATE E COLLEGATE

La società non possiede partecipazioni in imprese controllate e collegate né direttamente né per tramite di società fiduciaria né per interposta persona.

#### 6) AMMONTARE DEI CREDITI E DEI DEBITI DI DURATA RESIDUA SUPERIORE A 5 ANNI E DEI DEBITI ASSISTITI DA GARANZIE REALI SU BENI SOCIALI

La società non detiene crediti o debiti di durata residua superiore ai 5 anni.

#### 6-BIS) VARIAZIONI NEI CAMBI VALUTARI VERIFICATISI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Non sono state effettuate operazioni in valuta.

#### 6-TER) AMMONTARE DEI CREDITI E DEI DEBITI RELATIVI AD OPERAZIONI CHE PREVEDONO L'OBBLIGO PER L'ACQUIRENTE DI RETROCESSIONE A TERMINE

Non sono state effettuate operazioni pronti contro termine.

#### 7-BIS) INDICAZIONE ANALITICA DELLE VOCI DI PATRIMONIO NETTO patrimonio netto al 31/12/2020

Natura/descrizione	Importo €	Possibilità di utilizzaz.	Quota disponibile	Riepilogo utilizzazioni dei tre esercizi precedenti		
				Per copertura perdite	Per ragioni	Per altre
Capitale sociale	10.000					
Altre riserve (Versamenti a fondo perduto) <sup>2)</sup>	2.670.444	A, B, C	11.211	2.568.236		
Utili (perdite) di esercizi precedenti	0					
Utile (perdita) d'esercizio	(3.440.270)					

legenda: A per aumento di capitale, B per copertura di perdite, C per distribuzione dividendi ai soci.

#### 8) AMMONTARE DEGLI ONERI FINANZIARI IMPUTATI NELL'ESERCIZIO A VALORI ISCRITTI NELL'ATTIVO DELLO STATO PATRIMONIALE

La società non ha imputato nell'esercizio oneri finanziari sul finanziamento concesso dalla controllante Riminiterme spa scadente al 31 dicembre 2029 a seguito della delibera del Cda della controllante che in data 01 febbraio 2018 ha deliberato la proroga della scadenza a tale data e di non applicare alcun interesse sul predetto finanziamento.



**11) AMMONTARE DEI PROVENTI DA PARTECIPAZIONI INDICATI NELL'ART. 2425, NUMERO 15), DIVERSI DAI DIVIDENDI**

Non esistono proventi da partecipazioni di alcuna natura.

**18) AZIONI DI GODIMENTO, OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI IN AZIONI, TITOLI O VALORI SIMILI EMESSI DALLA SOCIETÀ**

La società non emette azioni di alcuna natura né obbligazioni convertibili in azioni né titoli o valori simili né possiede azioni di godimento.

**19) ALTRI STRUMENTI FINANZIARI EMESSI DALLA SOCIETÀ'**

La società non ha emesso altri strumenti finanziari.

**19-BIS) FINANZIAMENTI EFFETTUATI DAI SOCI ALLA SOCIETÀ'**

Ammontano a euro 8.077.109 e si riferiscono alla rate del finanziamento scadente entro l'esercizio 2029 concesso dalla società controllante Riminiterme spa; in considerazione della natura del finanziamento concesso non si è provveduto alla applicazione del criterio del costo ammortizzato. In relazione al mantenimento di tale finanziamento la società ha concesso l'ipoteca sull'immobile di proprietà in favore delle banche finanziatrici del socio, come meglio precisato al punto 23 ed a commento della relativa voce dell'attivo.

**20) PATRIMONI DESTINATI AD UNO SPECIFICO AFFARE AI SENSI DELL'ART. 2447-BIS, 1° COMMA, LETT. A)**

La società non ha destinato patrimoni ad uno specifico affare.

**21) FINANZIAMENTI DESTINATI A UNO SPECIFICO AFFARE AI SENSI DELL'ART. 2447-DECIES, 8° COMMA**

La società non ha destinato finanziamenti ad uno specifico affare.

**22) OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA**

La società non ha in corso operazioni di leasing.

**23) IMPEGNI GARANZIE E PASSIVITÀ POTENZIALI**

Ammontano ad euro 74.370 e si riferiscono alla fidejussione bancaria prestata al Comune di Rimini per la pratica urbanistica relativa alla Colonia Novarese.

Come accennato in premessa in data 19 maggio 2018, la società ha aderito, come terzo datore di ipoteca, all'accordo finanziario in attuazione del piano di risanamento stipulato dalla controllante Riminiterme Spa con gli istituti di credito Carim spa (ora Credit Agricole), BPER e Rimini Banca. La società ha sottoscritto l'accordo rilasciando ipoteca di primo e pari grado tra le banche sull'immobile della Colonia Novarese sino alla concorrenza di euro 6.340.000,00.

**ART. 2427-BIS DEL C.C. – VALORE EQUO DEGLI STRUMENTI FINANZIARI**

Art. 2427-bis del C.C., c. 1, punto 1) –

La società non è ricorsa a strumenti finanziari derivati nell'esercizio.

Art. 2427-bis del C.C., c. 1, punto 2) –

La società non possiede immobilizzazioni finanziarie.

## **ART. 2428 DEL C.C. – RELAZIONE SULLA GESTIONE**

Art. 2428 del C.C., c. 2, punti 3) e 4) –

La società non detiene e non ha mai detenuto né direttamente né tramite società fiduciaria né per interposta persona quote proprie né della società controllante.

## **ART. 2497-BIS DEL C.C. – PUBBLICITA'**

La società non è assoggettata alla attività di direzione e coordinamento da parte della controllante Riminiterme spa, che ha iniziato un percorso volto alla cessione della propria partecipazione totalitaria entro il 2021 mediante bando ad evidenza pubblica. Il bando dovrebbe recepire quanto indicato dal Comune di Rimini rispetto all'aggiornamento dell'accordo di programma sottoscritto nell'anno 2008 con la Provincia di Rimini, che pertanto modificherà la destinazione urbanistica del comparto da "polo del benessere della salute" a "polo del benessere e dello spettacolo" in coerenza con la manifestazione di interesse presentata dalla società Renco Valore srl nel mese di settembre 2020.

## **ALTRE INFORMAZIONI**

Sul bilancio d'esercizio non gravano imposte di esercizio.

La società ha approntato quanto necessario per l'adeguamento delle misure in materia di trattamento dei dati personali alla luce delle disposizioni introdotte dal regolamento UE 2016/679 e secondo le modalità e termini ivi indicati.

La natura della società, il cui obiettivo principale è quello di valorizzare il proprio patrimonio immobiliare, non ha subito effetti particolari e/o significativi dall'impatto della Pandemia da Covid-19 che sta influenzando il sistema economico nazionale e globale dal mese di marzo 2020 a tutt'oggi.

## **PROGRAMMI DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI (ART. 6, C.2, D.LGS. 175/16)**

L'organo amministrativo della società effettua un costante monitoraggio sul mantenimento dell'equilibrio economico e finanziario della società, volto a prevenire il rischio di crisi aziendale.

Come precisato in premessa, la società ha sottoscritto l'accordo finanziario stipulato dalla controllante Riminiterme Spa con gli istituti di credito Carim spa (ora Credit Agricole), BPER e Rimini Banca, in attuazione del piano di risanamento ex art. 67 L.F. elaborato dalla medesima società controllante. In tale ambito il socio si è impegnato a mantenere il finanziamento alla Rimini Terme Sviluppo fino alla dismissione degli immobili da parte della società e, nel predetto Piano, ha previsto di fornire annualmente alla società il sostegno finanziario per le spese correnti. Il rispetto di tali impegni è necessario per garantire l'equilibrio finanziario della società.

## **DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO**

Si rimanda alla decisione del socio la decisione sulla copertura della perdita di esercizio 2020 pari ad € 3.440.270=.

Rimini, li 14 maggio 2021

L'Amministratore Unico  
Dott. Marco Gasponi