

VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA

Addì venerdì 27, del mese di novembre dell'anno duemila diciannove, alle ore nove e trenta

**venerdì 27.11.2020, ore 09,30**

presso la sede legale, in viale Principe di Piemonte 56, Miramare di Rimini è stata convocata, con lettera inviata a mezzo PEC in data 18/11/2020, l'assemblea ordinaria dei soci, per discutere e deliberare in merito al seguente

**ORDINE DEL GIORNO**

1. approvazione del bilancio di previsione dell'anno 2021.
2. indirizzi all'organo amministrativo per la predisposizione di un nuovo "piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo".
3. varie ed eventuali.

Assume la Presidenza, ai sensi del vigente statuto sociale, il Presidente del Consiglio di Amministrazione dott. Luca Maria Ioli, il quale da atto di quanto segue:

- del C.d.A. sono presenti i sigg. Valentini avv. Jessica e Paletta prof. Angelo (quest'ultimo in audio-video collegamento, tramite piattaforma Lifesize);
- del Collegio Sindacale sono presenti il dott. Davide Muratori e la rag. Grazia Righetti (quest'ultima in audio-video collegamento, tramite piattaforma Lifesize);
- sono presenti i seguenti tre soci, o persone delegate le cui deleghe sono state acquisite agli atti della società:
  - **COMUNE DI RIMINI**, in persona del dott. Gian Luca Brasini (in audio-video collegamento Lifesize), che interviene in qualità di Assessore al Bilancio, Patrimonio, Sport, Fundraising e rapporti con le Società Partecipate del Comune di Rimini portatore di n.6.487.694 azioni del valor nominale di €1,00 cadauna, pari al 77,669 % dei voti complessivi e del capitale sociale;
  - **RIMINI HOLDING S.P.A.**, in persona del dott. Paolo Faini (in audio video-collegamento Lifesize), che interviene in qualità di Amministratore Unico della medesima società, portatrice di n.417.651 azioni del valor nominale di €1,00 cadauna, pari al 5% dei voti complessivi e del capitale sociale;
  - **FALLIMENTO HIDRA S.R.L.**, in persona del curatore dott.ssa Cecilia Serafini (in audio-video collegamento Lifesize), portatore di n.1.375.000 azioni del valor nominale di €1,00 cadauna, pari al 16,46% dei voti complessivi e del capitale sociale.

L'assemblea risulta validamente convocata e costituita, rappresentando i soci presenti n.8.280.345 azioni su 8.353.011, pari al 99,13% del capitale sociale e pertanto abilitata a discutere e deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

E' presente, in qualità di invitato, il dott. Mattia Maracci, responsabile della U.O. Organismi Partecipati del socio Comune di Rimini.

Ai sensi dell'articolo 12 dello statuto sociale, svolge le funzioni di Segretario dell'assemblea il

direttore della società, rag. Massimo Ricci.

### **Primo punto all'odg - "Approvazione del Bilancio di Previsione dell'anno 2021"**

Il Presidente ringrazia i soci intervenuti e verifica che sia stato consegnato, fisicamente o tramite posta elettronica, a tutti i presenti, il fascicolo del bilancio di previsione dell'esercizio 2021, predisposto ed approvato dal Consiglio di Amministrazione nella propria ultima riunione del 20.11.2020.

Il Presidente ricorda che lo statuto sociale prevede che, entro il 30 novembre, l'assemblea ordinaria dei soci approvi il bilancio annuale di previsione relativo all'esercizio successivo, costituito da:

- a) una relazione illustrativa dei principali obiettivi e operazioni che la società intende rispettivamente perseguire e realizzare per l'anno successivo e dei mezzi da adottare a tal fine;
- b) un conto economico previsionale;
- c) uno stato patrimoniale previsionale;
- d) un rendiconto finanziario prospettico.

Il documento sottoposto all'approvazione dell'assemblea dei soci contiene le informazioni e le risultanze inerenti il bilancio consuntivo 2017, il bilancio consuntivo 2018, il bilancio consuntivo 2019, il bilancio pre-consuntivo dell'anno 2020 e, nell'ultima colonna, i valori previsionali per l'anno 2021; i valori indicati sono espressi tramite arrotondamento all'unità di euro.

I citati prospetti contabili sono composti, quindi, dal conto economico e dalla situazione patrimoniale, entrambi riclassificati, sinteticamente, secondo la normativa sui bilanci in formato CEE.

Il Presidente procede alla lettura e al commento della reazione illustrativa dei principali obiettivi e operazioni che la società intende perseguire e realizzare per l'anno 2021 e dei mezzi da adottare in tal senso; in seguito viene sommariamente presentato il bilancio preconsuntivo 2020, che prevede una perdita di euro 497.800, evidenziando le variazioni rispetto al bilancio di previsione dello stesso esercizio; al termine il Presidente richiama i dati contenuti nello stato patrimoniale e nel conto economico del bilancio di previsione 2021 che prevede una perdita di euro 360.400 dopo aver accantonato imposte per euro 6.200.

Successivamente il Presidente lascia la parola al direttore della società, per una più analitica presentazione delle linee guida utilizzate nella predisposizione del documento in esame in termini di ricavi, costi ed investimenti, con una spiegazione dettagliata delle voci contenute e delle motivazioni che ne hanno determinato i risultati economico-finanziari.

Viene ricordata la verifica degli obiettivi sul complesso delle spese di funzionamento e il dettaglio degli obiettivi strategici assegnati dal socio Comune di Rimini per l'anno 2021 ed inseriti nel bilancio di previsione.

Il Presidente a questo punto lascia la parola all'assemblea dei soci: interviene il dott. Gian Luca Brasini in rappresentanza del socio Comune di Rimini, che, nel ringraziare gli Amministratori della società per il lavoro svolto in questa difficilissima fase di emergenza sanitaria da Covid-19, ricorda che tutte le società partecipate dal Comune di Rimini sono di fronte ad uno scenario molto complesso, e che, in particolare, Riminiterme si trova in una situazione ancora più difficile, per la

specifica natura dell'attività svolta in un libero mercato; il dott. Brasini condivide la prudenza utilizzata e comprende le difficoltà affrontate nel predisporre il bilancio di previsione per il prossimo anno, specialmente nella componente dei ricavi, sollecitando gli amministratori nella continua azione di contenimento dei costi di esercizio e di attenzione nella gestione finanziaria.

Al termine il Presidente chiede ai soci presenti di esprimersi rispetto all'approvazione del fascicolo del bilancio di previsione dell'esercizio 2021, che vede una perdita di esercizio pari ad euro 360.400 e l'assemblea, con il voto favorevole dei soci Comune di Rimini e Rimini Holding s.p.a. e l'astensione del socio Fallimento Hidra s.r.l., sentito il Collegio Sindacale,

#### DELIBERA

l'approvazione del fascicolo del bilancio di previsione dell'anno 2021, che prevede una perdita di esercizio pari ad euro 360.400.

#### **Secondo punto all'ordine del giorno "indirizzi all'organo amministrativo per la predisposizione di un nuovo "piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo"**

Il Presidente lascia la parola al dott. Gian Luca Brasini, in rappresentanza del socio di riferimento Comune di Rimini, che presenta l'argomento, ricordando il forte interesse del Comune di Rimini, già da tempo manifestato, di riqualificare la zona degradata di Miramare coincidente con la "ex colonia Novarese" ed il relativo terreno retrostante di pertinenza, di proprietà della società, interesse che in passato (nel 2005) il Comune ha tentato - invano - di realizzare attraverso la privatizzazione della società a "Coopsette soc. coop a r.l."

Il dott. Brasini ricorda che, più recentemente, il "Piano di razionalizzazione periodica 2019 delle società direttamente ed indirettamente possedute dal Comune di Rimini al 31/12/2018" ("p.d.r.p. 2019", approvato, nell'ambito del più ampio "Documento unitario 2019", con D.C.C. n.80 del 17/12/2019), aveva previsto espressamente che il Comune verificasse l'appetibilità attuale o potenziale-prospettica degli immobili (in particolare della "ex colonia Novarese") e dell'attività delle società "Riminiterme s.p.a." (nel prosieguo, per praticità, "RT") e "Riminiterme Sviluppo s.r.l." (nel prosieguo, per praticità, "RTS") per i mercati immobiliare e termale locali, nazionali ed internazionali e che, in attuazione di ciò, il Comune ha compiuto, recentemente, una apposita indagine di mercato, sulla quale invita a relazionare il dott. Maracci, per integrare il suo intervento ed esplicitare compiutamente i passaggi urbanistici, amministrativi e societari e le caratteristiche della proposta di deliberazione da presentare all'approvazione dell'odierna assemblea.

Il dott. Maracci evidenzia che - come da egli stesso già espressamente comunicato alla società con propria nota prot. n.334670 del 25/11/2020 - in attuazione del "piano di razionalizzazione" sopra indicato e di quanto disposto, in data 30/07/2020, dalla Giunta Comunale (in esito a specifica richiesta di referto in tal senso), in data 31/07/2020 il Comune ha pubblicato sul proprio sito internet un apposito <<Avviso per la raccolta di "manifestazione d'interesse" all'acquisto:

- dell'82,67% del capitale sociale di "RIMINITERME S.p.a." oppure
- del 100% del capitale sociale di "RIMINITERME SVILUPPO S.r.l.">>,

con l'obiettivo, espressamente dichiarato, di verificare proprio l'appetibilità attuale o potenziale-prospettica degli immobili (in particolare della "ex colonia Novarese") e dell'attività delle società "RT" ed "RTS" per i mercati immobiliare e termale locali, nazionali ed internazionali.

Scopo finale di tale verifica era poi quello di “orientare” la predisposizione di un prossimo futuro bando per la selezione, con procedura ad evidenza pubblica, alternativamente:

- a) del miglior acquirente - dai venditori Comune di Rimini e Rimini Holding s.p.a. (nel prosieguo, per praticità, “RH”) - dell’intera partecipazione societaria (82,67%) da questi congiuntamente detenuta in RT (rispettivamente per il 77,67% dal Comune e per il 5% da RH), acquirente che si impegni a far realizzare, alla società (RT) che acquisirà, il “*progetto di riqualificazione*” (immobiliare e/o termale) che il Comune avrebbe definito all’esito della raccolta delle manifestazioni di interesse;
- b) del migliore acquirente - dal venditore RT - dell’intera partecipazione societaria da questo detenuta in RTS, acquirente che si impegni a far realizzare, alla società (RTS) che acquisirà:
  - b.1) l’integrale rimborso, ad RT, del “debito di finanziamento” residuo (di circa €8.000.000,00) esistente verso di essa, entro il termine massimo di 3 mesi dall’acquisto della partecipazione totalitaria in RTS;
  - b.2) il “*progetto di riqualificazione immobiliare*” che il Comune avrebbe definito all’esito della raccolta delle manifestazioni di interesse.

Entro il termine di scadenza dell’avviso (30/09/2020), ha risposto ad esso (con la “*proposta del 30/09/2020*” e le relative due successive integrazioni, del 15/10/2020 e del 21/10/2020, tutte già trasmesse dal Comune ad RT, un unico soggetto, la società “Renco Valore s.r.l.” (importante società italiana di costruzioni immobiliari, con pluriennale esperienza nel proprio settore, con sede legale a Pesaro - nel prosieguo, per praticità, anche solo “Renco”), che si è formalmente dichiarata interessata al futuro acquisto, da RT, al prezzo di €4.000.000,00, dell’intera partecipazione societaria da questa detenuta in RTS, previa “esdebitazione”<sup>1</sup> di questa nei confronti della controllante RT, per poi realizzare (rectius: far realizzare ad RTS), con risorse da immettere in RTS a titolo di capitale proprio (non di debito), in estrema sintesi:

- a) nel fabbricato già esistente della “ex colonia Novarese”, un hotel 4 stelle o 4 stelle superiore, con circa 120 camere e con parte del piano terra destinata, oltre alle tradizionali funzioni tipiche di un hotel di tale livello, anche alle seguenti funzioni/attività:
  - wellness center (centro benessere);
  - s.p.a. (salus per aquam);
  - ristorazione e degustazione vini e prodotti del territorio;(investimento stimato in €21.892.000);
- b) nel terreno di pertinenza della “ex colonia Novarese”, un nuovo fabbricato (una sorta di “auditorium-teatro”, di circa 15 metri di altezza, con investimento stimato in circa ulteriori €15.000.000,00) destinato stabilmente ad ospitare eventi e spettacoli teatrali, musicali, circensi (che sarebbero poi ivi organizzati e gestiti da un primario organizzatore di eventi a livello

---

<sup>1</sup> La proposta prevede l’acquisto del 100% del capitale sociale (quote) di RTS (Riminiterme Sviluppo s.r.l.) dopo che questa sia stata liberata dal debito (attualmente €8.076.000,00) verso la propria controllante RT (Riminiterme s.p.a.).

mondiale - “Franco Dragone”<sup>2</sup> - già individuato dal proponente e con questo già impegnatosi in tal senso).

In sostanza la “*proposta Renco del 30/09/2020*” sopra indicata mira a realizzare, presso la “ex colonia Novarese” e nel relativo terreno retrostante di pertinenza, a cura e spese integralmente del proponente-acquirente (Renco), un “*polo del benessere e dello spettacolo*” o, per usare un’espressione informalmente impiegata dal proponente stesso, un “*polo del benessere spirituale*” (quasi come evoluzione del “*polo del benessere e della salute*” originariamente ivi previsto).

Il progetto formulato, pur essendo circoscritto alla sola parte immobiliare (“ex colonia Novarese”) e non comprendendo anche la parte termale (l’edificio del talassoterapico) - come invece prioritariamente auspicato dal Comune - rappresenta comunque un’occasione (peraltro l’unica attualmente esistente) di riqualificazione quanto meno della parte più degradata dell’area in questione.

Dal punto di vista “operativo”, il proponente si è dichiarato interessato - in alternativa all’acquisto del 100% del capitale sociale di RTS “esdebitata” (prima ipotesi) - anche a costituire una società mista pubblico-privata, in cui RTS conferisca la ex colonia Novarese (libera da ogni debito e valorizzata ad €8.000.000,00) ed esso stesso le risorse necessarie per la realizzazione del progetto sopra descritto (circa €32.000.000,00<sup>3</sup>), ma questa seconda ipotesi non è di fatto percorribile per il Comune di Rimini, che (per legge - D.Lgs.175/2016) deve uscire dalla compagine sociale di RT - ed anche da quella di RTS - in quanto le attività da esse svolte (rispettivamente quella talassoterapica e quella immobiliare) non rientrano tra quelle ammesse dalla medesima legge (entrambe le società non soddisfano il c.d. “vincolo di scopo” imprescindibilmente stabilito dal D.Lgs.175/2016).

Dal punto di vista contabile, la preventiva “esdebitazione” di RTS, chiesta da Renco in entrambe le ipotesi formulate, comporterebbe la rinuncia, da parte della controllante RT, al rimborso dell’intero “credito di finanziamento” da questa vantato verso la controllata RTS, attualmente iscritto in contabilità ad €8.076.000,00 (ma di prossima iscrizione ad €8.021.000,00<sup>4</sup>), con contestuale incremento, per identico importo, del valore della partecipazione societaria detenuta da RT in RTS,

---

<sup>2</sup> Trattasi di un regista e direttore teatrale italiano, naturalizzato belga, di fama mondiale, artefice di numerosi spettacoli di fama mondiale, tra i quali, ad esempio, quelli nell’ambito del “*Cirque du Soleil*” (“*Circo del Sole*”).

<sup>3</sup> Nella propria “*proposta del 30/09/2020*” Renco ha stimato un investimento complessivo oscillante tra 30 e 35 milioni di euro, ma poi, nelle relative integrazioni del 15/10/2020 e del 21/10/2020, ha quantificato più puntualmente i singoli investimenti previsti, indicando per ciascuno di essi gli importi sopra esposti, il cui ammontare complessivo (senza considerare l’acquisto iniziale della RTS) è di circa 37 milioni di euro (€36.892.000,00).

<sup>4</sup> Alla data odierna il valore contabile della partecipazione detenuta da RT in RTS è di €172.500,00, mentre quello del credito vantato da RT verso RTS è di €8.076.000,00, ma in occasione dell’approvazione del “bilancio 2020” di RTS (indicativamente in aprile 2021), a fronte di una perdita dell’esercizio 2020 di RTS attualmente stimata in circa €55.000,00, RT (per consentire ad RTS di coprire la perdita in questione) presumibilmente rinuncerà ad ulteriori €55.000,00 di tale credito, che quindi si ridurrà, presumibilmente, ad €8.021.000,00, mentre, contestualmente, il valore della partecipazione di RT in RTS crescerà, presumibilmente, ad €227.500,00 (€172.500,00 + €55.000,00).

che passerebbe dal relativo valore di prossima imminente iscrizione in bilancio (€.227.500,00) al nuovo valore di €.8.248.500,00 (€.227.500,00 + €.8.021.000,00), per essere poi venduta (secondo l'ipotesi Renco) da RT, al vincitore della gara che questa bandirà, al prezzo di €.4.000.000,00, con conseguente realizzo, da parte di RT, di una minusvalenza (costo dell'esercizio in cui avverrà la vendita) di €.4.248.500,00 (€.4.000.000,00 - €.8.248.500,00).

A parità di tutte le altre condizioni societarie attuali (e trascurando - volutamente, per identificare l'impatto della sola operazione in questione - il risultato di esercizio 2020 stimato di RT), tale costo comporterebbe, nell'esercizio di realizzo della minusvalenza, una riduzione di analogo importo (€.4.248.500,00) del patrimonio netto di RT (che quindi passerebbe dall'attuale importo, da bilancio 2019, di €.8.109.485,00, al nuovo minore importo, post vendita di RTS, di €.3.860.985).

Sulla base degli approfondimenti svolti e di quanto deciso dalla Giunta Comunale, con proprio referto del 24/11/2020, l'attuazione della "Proposta Renco" (di realizzazione del "polo del benessere e dello spettacolo"), sopra esposta, essendo finalizzata all'attuazione parziale (circostritta alla sola "ex colonia Novarese") del comparto urbanistico definito dalla strumentazione urbanistica vigente (PRG) comprendente la "ex colonia Novarese" e il Talassoterapico, potrebbe seguire una procedura attuativa della strumentazione urbanistica previgente (P.R.G., che consente una capacità edificatoria aggiuntiva - fino ad un massimo di 5.000 mq. di superficie utile, con un'altezza massima di 8 mt dal preesistente piano di campagna<sup>6</sup>, con interventi aventi carattere accessorio e di integrazione funzionale, tesi a favorire la destinazione congressuale e/o di "polo del benessere" - a condizione di ricomprendere nel comparto, oltre alla "Ex Colonia Novarese", anche il Talassoterapico), attraverso la stipula, tra Comune di Rimini (previa approvazione del Consiglio Comunale con propria deliberazione) e Provincia di Rimini, di un nuovo "accordo di programma" (finalizzato alla realizzazione del nuovo "polo del benessere e dello spettacolo") modificativo e/o sostitutivo di quello (finalizzato all'attuazione del "polo del benessere e della salute") del 06/05/2008, attualmente vigente, sulla base di un nuovo "piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo" (riguardante entrambi i beni aziendali in questione) da predisporre da parte della RT.

Infatti le verifiche condotte hanno evidenziato che la destinazione d'uso (attività di spettacolo) proposta da Renco risulta conforme con il PTCP e potrebbe essere considerata in linea anche con quella indicata nel PRG sulla base delle definizioni d'uso dettate dal RUE vigente, che definisce, nel medesimo tipo d'uso, le funzioni sportivo-ricreativo e quelle per lo spettacolo e che, quindi, mediante un aggiornamento interpretativo della funzione "polo del benessere", la funzione proposta ("polo del benessere e dello spettacolo") potrebbe essere giudicata coerente con la previsione di PRG.

---

<sup>5</sup> Si veda la precedente nota.

<sup>6</sup> Sulla base delle verifiche condotte dagli appositi uffici del Comune ("Ufficio di Piano"), il teatro da 15 mt di altezza previsto dalla "proposta Renco" potrebbe essere realizzato scavando 7 metri sotto il piano di campagna.

In sostanza, con questo “*percorso urbanistico*” - dato che Renco non è interessata alla gestione termale, né, tanto meno, alla riqualificazione dei beni aziendali ad essa pertinenti (il Talassoterapico) - potrebbe (dovrebbe) essere l’organo amministrativo di RT, dietro espressa deliberazione dell’odierna assemblea dei soci di RT (su impulso, in tal senso, del socio di maggioranza assoluta Comune di Rimini), a predisporre e proporre alla medesima assemblea e quindi anche Comune stesso, prima possibile, per la relativa formale approvazione, un nuovo “*piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo*” che preveda:

- a) che RT venda (con pagamento del prezzo in denaro, in un’unica soluzione, contestualmente al passaggio di proprietà) l’intero capitale sociale (quote) di RTS ad un acquirente - da individuare con procedura ad evidenza pubblica (da bandire da parte di RT e da aggiudicare al miglior aspirante acquirente, da scegliere in considerazione del prezzo di acquisto delle quote societarie che sarà offerto in rialzo rispetto ad un prezzo a base d’asta pre-definito da RT e di eventuali proposte migliorative della “*proposta Renco*” che dovessero essere formulate in gara) - che, in occasione dell’acquisto, assuma l’impegno formale e vincolante (con relativa adeguata sanzione - anche pecuniaria - a proprio carico, in caso di mancato rispetto dello stesso<sup>7</sup>) di far realizzare alla stessa RTS, entro il termine massimo di 3 anni<sup>8</sup> dalla data di acquisto e con risorse proprie (dell’acquirente), da immettere in RTS a titolo di capitale proprio (non di debito), il “*polo del benessere e dello spettacolo*” sopra indicato;
- b) che RT impieghi le risorse che ricaverà dalla vendita dell’intera partecipazione in RTS sopra indicata:
  - b.1) prioritariamente per estinguere immediatamente ed integralmente tutti i propri mutui bancari attualmente accesi (garantiti da ipoteca proprio sulla “*ex Colonia Novarese*”), di importo residuo attuale pari a circa €2.800.000,00 e,
  - b.2) secondariamente (per la parte di esse eccedente rispetto a tali mutui residui<sup>9</sup>), per attuare, entro tre anni da tale incasso, gli investimenti di riqualificazione del Talassoterapico che la stessa RT avrà dettagliatamente individuato (eventualmente anche in collaborazione con il Comune), definito e quantificato prossimamente, in relazione all’incasso che essa stessa stimerà di poter conseguire con la vendita del precedente punto “a” (questo implicherà, ovviamente, la preliminare definizione, da parte dell’organo amministrativo

---

<sup>7</sup> Per evitare di incorrere nella stessa criticità verificatasi a seguito della precedente privatizzazione di RT del 2005 (quando l’attuazione degli investimenti promessi dall’aggiudicatario, stimati in €9.225.000,00, fu garantita da una fideiussione di importo molto esiguo - €2.400.000,00 - rispetto al relativo ammontare totale), occorrerà che la “*sanzione pecuniaria per inadempimento contrattuale*” sia adeguata (pari al 100%) all’investimento previsto (nell’ipotesi Renco circa €37.000.000,00) e che il relativo effettivo pagamento sia garantito da apposita fideiussione bancaria, escutibile a prima richiesta e con la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale.

<sup>8</sup> Il termine triennale qui previsto, a fronte di quello quinquennale originariamente indicato nell’ “*avviso per la raccolta di manifestazioni di interesse*” del 31/07/2020, deriva dal “*prudenziale accoglimento*” del termine biennale previsto da Renco nella propria “*proposta del 30/09/2020*”.

<sup>9</sup> Nell’ipotesi (formulata da Renco) in cui RTS venisse venduta da RT ad €4.000.000,00, la parte di prezzo eccedente i mutui residui sarebbe pari ad €1.200.000,00 (€4.000.000,00 - €2.800.000,00).

di RT, del v.a.n. - valore attuale netto - dell'investimento necessario per la realizzazione del "*polo del benessere e dello spettacolo*" e, conseguentemente, del prezzo di vendita dell'intero capitale sociale - quote - di RTS da porre a "base d'asta" della gara sopra indicata, prezzo che potrà coincidere o meno con quello ipotizzato da Renco nella propria "*proposta del 30/09/2020*").

In questo "scenario", dunque, al termine del progetto (alla fine del triennio ipotizzato) RT - pur avendo conseguito, presumibilmente (ipotizzando un prezzo di vendita di RTS sensibilmente inferiore all'importo attuale del proprio "credito di finanziamento" vantato verso RTS, par ad €8.076.000,00) una importante perdita nell'esercizio (2021) di vendita di RTS - non sarebbe più proprietaria di RTS (che sarebbe autonomamente avviata verso la realizzazione del "*polo del benessere e dello spettacolo*"), né, conseguentemente, della "ex colonia Novarese", avrebbe una situazione finanziaria completamente favorevole e sostenibile (senza più alcun debito bancario) e disporrebbe di una struttura termale (talassoterapico) riqualificata.

Una volta perfezionata - presumibilmente ed auspicabilmente nel primo semestre 2021 - la vendita di RTS e chiaritosi definitivamente l'assetto, anche prospettico, di RT (con il relativo "*piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo*" - ormai circoscritto alla parte termale, del Talassoterapico, visto che la RTS sarebbe già stata venduta, con relativa destinazione sopra indicata - approvato e finanziato), il socio Comune di Rimini, anche prima del decorso del triennio sopra indicato (auspicabilmente tra la fine del 2021 e l'inizio del 2022), dovrebbe poi (in ottemperanza alle disposizioni del D.Lgs.175/2016 che, come sopra già detto, non gli consentono di rimanere socio di una società termale) tentare di vendere l'intera partecipazione direttamente (77,67%) ed indirettamente (5%) in essa detenuta (82,67%), ad un soggetto da individuare con procedura ad evidenza pubblica, da aggiudicare sulla base di criteri da definire, ma che - essendo già stata avviata la riqualificazione del talassoterapico e residuando un breve orizzonte temporale prima della scadenza della concessione demaniale (12/09/2031<sup>10</sup>) ad essa relativa - potrebbero anche premiare prevalentemente, se non addirittura esclusivamente, il prezzo di acquisto della partecipazione (da pagare in parte al Comune, in parte ad RH) offerto dai partecipanti.

Pertanto l'odierna assemblea ordinaria dei soci di RT dovrebbe formalmente esprimere, all'organo amministrativo di RT, l'indirizzo di predisporre al più presto il nuovo "*piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo*" sopra indicato, mentre, nelle more di tale predisposizione, il Comune dovrebbe predisporre il nuovo "*accordo di programma*" (per l'attuazione del nuovo "*polo del benessere e dello spettacolo*") con la Provincia di Rimini.

Una volta che - sulla base dell'apposito indirizzo assembleare odierno, se approvato - l'organo amministrativo di RT avrà predisposto, presumibilmente nei prossimi due mesi (entro fine gennaio 2021), il nuovo "*piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo*", dovrebbe sottoporlo all'espressa approvazione dell'assemblea ordinaria dei soci di RT (attualmente ipotizzabile per la fine di febbraio-inizio di marzo 2021), alla quale il socio Comune di Rimini dovrebbe partecipare e votare favorevolmente (attraverso il proprio Sindaco o persona da questo

---

<sup>10</sup> Questo termine è (da mesi) e sarà (nei prossimi mesi) oggetto di appositi tentativi di spostamento in avanti nel tempo, da parte del Comune, in contraddittorio con la competente "Agenzia del Demanio".

delegata) solo dopo aver espressamente approvato l'intero progetto stesso in seno al proprio Consiglio Comunale, con apposita deliberazione, che dovrebbe essere successiva (o, al massimo contestuale, ma non precedente) rispetto a quella di approvazione del nuovo "*accordo di programma*" da stipulare con la Provincia di Rimini, nel frattempo predisposto dal Comune, in accordo con la Provincia.

E' infatti evidente che RT non potrà procedere all'approvazione assembleare del "*piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo*", né alla successiva pubblicazione del conseguente bando di gara per l'individuazione dell'acquirente delle quote di RTS, fino a quando la "nuova destinazione urbanistica aggiornata" della "ex colonia Novarese" sopra indicata ("*polo del benessere e dello spettacolo*") non sarà stata definitivamente approvata e sancita con la stipula del suddetto nuovo "*accordo di programma*".

Al termine della lunga e articolata esposizione del dott. Maracci, riprende la parola il Presidente che lascia la parola alle richieste di intervento.

La rag. Righetti del Collegio Sindacale, in funzione del progetto presentato e dei valori espressi nella manifestazione di interesse di Renco, pone l'attenzione sulla opportunità di procedere ad un aggiornamento della perizia che, nel 2017, aveva stimato i beni della controllata RTS in 8.000.000 di euro; su questa richiesta il dott. Maracci precisa che, a suo parere, uno dei primi passi che il Consiglio di Amministrazione dovrà effettuare, sarà ragionevolmente, quello di determinare il valore della "ex colonia Novarese" in funzione del nuovo realizzando progetto del "*Polo del benessere e dello spettacolo*" e, conseguentemente, il valore "aggiornato" della partecipazione detenuta da RT in RTS.

La dott.ssa Serafini, in rappresentanza del socio Fallimento Hydra s.r.l. - pur non premettendo che l'odierna assemblea dei soci non rappresenta la circostanza più opportuna in tal senso - ritiene ugualmente di segnalare come, nella definizione delle prospettive future della società, nessuno abbia posto l'accento sul fatto che oltre il 16% del capitale sociale della medesima società è detenuto da una società fallita, che ha le sue ovvie esigenze liquidatorie, il tutto anche rispetto alle prospettive finanziarie future della società ed alla sua natura pubblica.

Prende la parola l'avv. Valentini che, in risposta alla dott.ssa Serafini, ricorda che l'eventuale valutazione di liquidazione della partecipazione del socio Fallimento Hydra s.r.l. è in realtà ad oggi sub-iudice rispetto alla vertenza in atto presso il tribunale delle imprese di Bologna, la cui udienza è prevista nella prima settimana di dicembre.

Pertanto, l'assemblea, con il voto favorevole dei soci Comune di Rimini e Rimini Holding s.p.a. e l'astensione del socio Fallimento Hydra s.r.l.

delibera

di formulare, all'organo amministrativo, l'indirizzo di predisporre e presentare al più presto, alla stessa assemblea ordinaria dei soci di RT, per la relativa formale approvazione, in una propria prossima riunione (attualmente prevedibile per fine febbraio 2021), un nuovo "*piano di riqualificazione e di sviluppo aziendale complessivo*" che preveda:

a) che RT venda (con pagamento del prezzo in denaro, in un'unica soluzione, contestualmente al passaggio di proprietà) l'intero capitale sociale (quote) di RTS (preventivamente "esdebitata" -

ovvero “liberata” dal debito - attualmente di €8.076.000,00 - verso la propria controllante Riminiterme s.p.a.) ad un acquirente - da individuare con procedura ad evidenza pubblica (da bandire da parte di RT e da aggiudicare al miglior aspirante acquirente, da scegliere in considerazione del prezzo di acquisto delle quote societarie che sarà offerto in rialzo rispetto ad un prezzo a base d’asta pre-definito da RT e di eventuali proposte migliorative della “proposta Renco” indicata in premessa che dovessero essere formulate in gara) - che, in occasione dell’acquisto, assuma l’impegno formale e vincolante (con relativa adeguata sanzione - anche pecuniaria - a proprio carico, in caso di mancato rispetto dello stesso) di far realizzare alla stessa RTS, entro il termine massimo di 3 anni dalla data di acquisto e con risorse proprie, da immettere in RTS a titolo di capitale proprio (non di debito), il “*polo del benessere e dello spettacolo*” sopra indicato (questo implicherà che, nei prossimi mesi, il Comune predisponga, approvi - con deliberazione del proprio Consiglio Comunale - e stipuli, con la Provincia di Rimini, un nuovo “*accordo di programma*” (sostitutivo-modificativo del precedente “accordo di programma per il polo del benessere e della salute” del 06/05/2008, tuttora vigente) per l’attuazione del nuovo “*polo del benessere e dello spettacolo*”;

b) che RT impieghi le risorse che ricaverà dalla vendita dell’intera partecipazione in RTS sopra indicata:

b.1) prioritariamente per estinguere immediatamente ed integralmente tutti i propri mutui bancari attualmente accesi (garantiti da ipoteca proprio sulla “ex Colonia Novarese”, di importo residuo attuale pari a circa €2.800.000,00) e,

b.2) secondariamente (per la parte di esse eccedente rispetto a tali mutui residui), per attuare, entro tre anni da tale incasso, gli investimenti di riqualificazione del talassoterapico che la stessa RT (e per essa il proprio organo amministrativo) avrà dettagliatamente individuato (eventualmente anche in collaborazione con il Comune di Rimini e nelle more della predisposizione dell’accordo di programma sopra indicato), definito e quantificato prossimamente, in relazione all’incasso che essa stessa stimerà di poter conseguire con la vendita del precedente punto “a” (questo implicherà, ovviamente, la preliminare definizione, da parte dell’organo amministrativo di RT, del v.a.n. - valore attuale netto - dell’investimento necessario per la realizzazione del “polo del benessere e dello spettacolo” e, conseguentemente, del prezzo di vendita dell’intero capitale sociale - quote - di RTS da porre a “base d’asta” della gara sopra indicata).

### Terzo punto all’ordine del giorno “Varie ed eventuali”

Null’altro essendovi da deliberare, alle ore 11,00 l’assemblea termina.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente  
fto (Ioli dott. Luca Maria)

Il Segretario  
fto (Ricci rag. Massimo)