

RIMINITERME SPA  
Viale Principe di Piemonte 56 – 47924 RIMINI  
C.F. E P.I. E REG. IMPRESE RN 02666500406  
VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA

Addì 24 del mese di novembre dell'anno duemila ventitré, alle ore nove

**24.11.2023 ore 09.00**

presso la sede legale, in viale Principe di Piemonte 56, Miramare di Rimini

**PREMESSO**

- che con mail del 14 novembre 2023 è stata convocata l'assemblea dei soci in sede ordinaria per discutere dell'ordine del giorno di seguito indicato;

**ORDINE DEL GIORNO**

1. Esame ed approvazione del bilancio di previsione dell'anno 2024.
2. Varie ed eventuali.

Assume la Presidenza, ai sensi del vigente statuto sociale, l'Amministratore Unico dott. Ivan Gambaccini, il quale dà atto di quanto segue:

- del Collegio Sindacale sono presenti il dott. Davide Muratori, Presidente del Collegio, il dott. Andrea Cenerini e la rag. Grazia Righetti;
- partecipa, in qualità di invitato, il dott. Mattia Maracci, responsabile U.O. Organismi Partecipati del Comune di Rimini;
- partecipano, inoltre, i seguenti soci:
  - **COMUNE DI RIMINI**, nella persona dell'avv. Moreno Maresi, assessore e componente la Giunta Comunale, preposto a Sport, Patrimonio e Governance delle Società Partecipate, in virtù dell'atto del Sindaco di Rimini (dott. Sadegholvaad Jamil) prot. n.327940 del 19/10/2021, portatore di 2.614.964 azioni del valor nominale di €1,00 cadauna, pari al 77,669 % dei voti complessivi e del capitale sociale, pari ad €3.366.808;
  - **RIMINI HOLDING S.P.A.**, in persona del dott. Marco Tognacci, amministratore unico - portatore di 168.341 azioni del valor nominale di €1,00 cadauna, pari al 5% dei voti complessivi e del capitale sociale, pari ad €3.366808;

Il Presidente, dopo aver verificato l'identità dei presenti e dei partecipanti in audio e video conferenza, comunica che l'assemblea risulta validamente convocata e costituita, rappresentando i soci presenti 2.783.305 azioni su 3.366.808, pari al 82,669.% del capitale sociale e pertanto abilitata a discutere e deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

Ai sensi dell'articolo 12 dello statuto, svolge le funzioni di Segretario dell'assemblea il Direttore della società, rag. Massimo Ricci.

**Primo punto all'odg - "Esame ed approvazione del bilancio di previsione dell'anno 2024"**; Il Presidente ringrazia i sigg. soci intervenuti e verifica, con esito positivo, che sia stato consegnato, fisicamente o tramite posta elettronica, a tutti i presenti, il fascicolo del bilancio di

previsione dell'esercizio 2024, predisposto ed approvato dall'Organo Amministrativo in data 31 ottobre 2023.

Il Presidente ricorda che lo statuto sociale prevede che l'assemblea dei soci in sede ordinaria 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 Presidente ricorda che il documento sottoposto alla approvazione della assemblea dei soci è stato predisposto dall'organo amministrativo della società considerando le recentissime informazioni ricevute dagli istituti di credito in risposta alla richiesta loro presentata di revisione degli indebitamenti bancari e la previsione di alcune poste economiche e finanziarie che permettono di mantenere il positivo equilibrio societario.

Il bilancio di previsione contiene i dati del bilancio consuntivo 2020, del bilancio consuntivo 2021, del bilancio consuntivo 2022, del bilancio pre-consuntivo dell'anno 2023 e, nell'ultima colonna, i valori previsionali dell'anno 2024; i valori indicati sono espressi tramite arrotondamento alla 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.

Nel presentare il documento il Presidente comunica che al 30 settembre i dati raccolti mostrano una situazione che conferma la ripresa e la fase di recupero dell'attività core (in particolare cure termali). Il divario con il 2019 è ancora evidente e concentrato nel periodo estivo, ma il recupero rispetto al 2022 estremamente importante.

I clienti legati al SSN per cure termali e le attività wellness crescono del 19,8% e del 15,6% sull'anno 2022.

L'orientamento che emerge non solo dai dati registrati ad oggi ma anche dalle tendenze dei mesi di ottobre, novembre e dicembre è quello di un recupero di fatturato importante (euro 3.689.500) che dovrebbe registrare a fine anno una crescita complessiva del 15% sul 2022 e una differenza negativa del 2,5% rispetto all'anno 2019, ultimo esercizio ordinario pre-pandemia.

A ciò ha sicuramente contribuito lo svolgimento del progetto Thalassà, espressione del bando voluto dal Comune di Rimini, che nell'esercizio 2023 ha generato ricavi per oltre 430.000 euro.

Il bando in questione terminerà nel mese di ottobre 2024 e genererà nell'esercizio ricavi per 210.000 euro; a tal proposito il dott. Gambaccini auspica che il Comune di Rimini possa emanare un nuovo bando per il periodo 2024/2026 con risorse simili a quelle già messe a disposizione.

Il dott. Gambaccini inoltre, analizza i dati del mercato termale dell'Emilia Romagna dei primi 9 mesi dell'anno che vedono la società Riminiterme registrare indici di crescita leggermente superiori

alle altre aziende termali. Nel procedere alla lettura e al commento della reazione illustrativa dei principali obiettivi e operazioni che la società intende perseguire e realizzare per l'anno 2024 e dei mezzi da adottare in tal senso, il Presidente richiama poi alcuni dati del bilancio preconsuntivo 2023, che prevede un valore della produzione di euro 3.861.000 (+ 7,4% rispetto al budget 2023) e un leggero utile di esercizio di euro 16.960, in miglioramento rispetto alla perdita di euro 142.950 del budget 2023 dopo un quadriennio di perdite anche di notevole valore.

I risultati raggiunti sono frutto di un lavoro proficuo e continuo svolto dalla Direzione, dal personale e dai collaboratori, che il Presidente pertanto intende ringraziare di fronte ai soci presenti. Questi dati, che pure rappresentano un segno di inversione di tendenza rispetto al passato, devono indurre la struttura organizzativa ad insistere nella profusione di ogni sforzo per garantire la continuità aziendale; al termine il Presidente richiama i dati contenuti nello stato patrimoniale e nel conto economico del bilancio di previsione 2024, che prevede un utile di esercizio di euro 5.750.

Il Presidente, inoltre, si sofferma sulle attività svolte rispetto allo stato dei pagamenti delle rate dei mutui contratti dalla società con gli istituti di credito Credit Agricole, AMCO S.P.A. (ex BPER) e Rivierabanca C. Coop.

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 ivi contenute e delle motivazioni che ne hanno determinato i risultati economico-finanziari stimati.

Viene ricordata la verifica degli "obiettivi sul complesso delle spese di funzionamento" e il dettaglio degli "obiettivi strategici" assegnati dal socio di maggioranza Comune di Rimini per l'anno 2024 ed inseriti nel bilancio di previsione 2024.

Il Presidente chiede al Collegio Sindacale se intende intervenire.

Il dott. Muratori a nome del Collegio Sindacale, pur non avendo osservazioni da evidenziare avendo preventivamente visionato il documento e svolto gli opportuni e dovuti controlli, desidera sottolineare quanto i risultati dell'anno 2023 e del 2024 siano positivamente influenzati dal progetto Thalassà che terminerà i suoi effetti nel mese di maggio del prossimo esercizio; appare altrettanto chiaro che qualora la società non potesse contare nel prossimo biennio 2025-2026 sui ricavi generati dal progetto Thalassà, Riminiterme potrebbe trovarsi in difficoltà specialmente dal punto di vista finanziario. Pertanto il Collegio Sindacale auspica che il Comune di Rimini possa riproporre un nuovo bando biennale per i servizi del Progetto Thalassà nel prossimo autunno 2024, alla scadenza di quello attuale.

Il Presidente a questo punto lascia la parola ai soci.

Interviene l'avv. Maresi, in rappresentanza del socio Comune di Rimini che, visti i risultati raggiunti e il lavoro svolto, sia associa alle parole del Dr. Gambaccini per ringraziare il personale e gli amministratori della società, ricordando la situazione e la prospettiva aziendale decisamente preoccupante a cui Riminiterme si è trovata di fronte nell'estate dell'anno 2022.

L'avv. Maresi ricorda che il bando Thalassà è un prodotto del lavoro proficuo svolto in equipe da

tutti quanti e tiene a rimarcare che l'Amministrazione Comunale si sta adoperando per cercare di trovare la giusta soluzione per il destino della Colonia Novarese e per risolvere il tema della concessione demaniale su cui insiste l'immobile del Talassoterapico scadente nell'anno 2031.

Sicuramente le recenti acquisizioni immobiliari effettuate sulla "Colonia Bolognese" e sulle "Conchiglie" sono segnali importanti che fanno ben sperare nella positiva conclusione della valorizzazione della "Colonia Novarese".

Interviene il dott. Tognacci, in rappresentanza del socio Rimini Holding, per sottolineare i positivi risultati raggiunti, aggiungendosi ai ringraziamenti espressi dai presenti ed intendendo ringraziare anche la "governance" della società (Amministratore Unico, Direttore e Collegio Sindacale).

Anche il socio Rimini Holding, per quanto di sua competenza, darà il proprio contributo affinché il progetto Thalassà possa essere riproposto.

Al termine il Presidente chiede ai soci presenti di esprimersi rispetto all'approvazione del fascicolo del bilancio di previsione dell'esercizio 2024, che prevede un utile di esercizio pari ad euro 5.750 e l'assemblea, con il voto favorevole dei soci:

- Comune di Rimini;
- Rimini Holding s.p.a.;

#### DELIBERA

l'approvazione del fascicolo del bilancio di previsione dell'anno 2024, che prevede un utile di esercizio pari ad euro 5.750.

Il Presidente, comunica ai presenti che la società ha elaborato, pur non essendo un obbligo statutario, anche una rappresentazione economico-finanziaria (ricavi, conto economico e stato patrimoniale) per il triennio 2024-2026, allo scopo di mettere in evidenza quali potrebbero essere gli sviluppi della gestione ordinaria al netto dei ricavi generati del progetto "Thalassà" a partire dall'anno 2025.

Il documento, presentato dal Dott. Gambaccini e dal direttore Ricci, viene commentato mettendo in evidenza le previsioni che mostrano una probabile sofferenza dal punto di vista dei risultati di esercizio ed in particolare della situazione finanziaria che, con le risorse disponibili generate rischierebbe di non coprire il proprio fabbisogno.

I soci presenti, nel prendere atto di quanto elaborato, ringraziano gli amministratori per il lavoro supplementare svolto a riprova del loro attento atteggiamento rispetto alle proprie responsabilità nei confronti dei soci e dei terzi.

#### **Secondo punto all'ordine del giorno "Varie ed eventuali"**

Il dott. Gambaccini, comunica che sono stati avviati contatti con un gruppo di operatori interessati ad utilizzare l'area retrostante la Colonia Novarese per organizzare un parco divertimenti estivo e temporaneo (luna park) nel periodo marzo-ottobre 2024 e che tale opportunità, nell'attesa di potere intervenire con un progetto di ristrutturazione che coinvolga la colonia e l'intera area di pertinenza, potrebbe rappresentare un motivo di richiamo della clientela e dei turisti durante la stagione estiva costituendo un indubbio valore per il territorio di Miramare.

Il canone richiesto ai gestori, per il periodo da marzo a ottobre del 2024 sarà direttamente in capo a Riminiterme spa e a beneficio della stessa, attraverso la preliminare concessione in comodato gratuito dell'area di pertinenza della Colonia Novarese da parte della controllata Riminiterme Sviluppo fino al 31/12/2024.

Null'altro essendovi da deliberare, alle ore 10:30 l'assemblea termina.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente  
(Gambaccini dott. Ivan)

Il Segretario  
(Ricci rag. Massimo)