

RIMINITERME SVILUPPO SRL
Viale Principe di Piemonte 56 – 47924 RIMINI
C.F. E P.I. E REG. IMPRESE RN 03600670404
VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA

Addì 10 del mese di maggio dell'anno duemila e ventiquattro, alle ore diciassette

10 maggio 2024 ore 17,00

in viale Principe di Piemonte n.56 a Rimini (RN), si è adunata l'Assemblea della società RIMINITERME SVILUPPO S.r.l.

PREMESSO

che con mail PEC del 13 aprile 2024 è stata convocata l'assemblea dei soci per discutere dell'ordine del giorno di seguito indicato;

che in prima convocazione, per il giorno 29 aprile 2024 alle ore 15,00 stessa sede, l'assemblea è andata deserta come da relativo verbale

ORDINE DEL GIORNO

1. Approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2023 e destinazione del risultato di esercizio.
2. Approvazione e ratifica contratti di concessione/locazione porzioni di area anno 2024
3. Qualificazione della società ai sensi delle principali norme di legge applicabili alle società a partecipazione pubblica.
4. Definizione e nomina dell'Organo Amministrativo: provvedimenti conseguenti;
5. Varie ed eventuali.

E' presente il sindaco e revisore legale dei conti unico della società, dott. Marco Petrucci.

Presiede l'assemblea l'Amministratore Unico Dott. Luca Maria Ioli che procede all'appello nominale del socio unico, Riminiterme s.p.a., presente nella persona del relativo amministratore unico Dott. Ivan Gambaccini e ne accerta l'identità e la legittimazione dello stesso, che risulta presente e portatore di quote per €.10.000,00, pari al 100% dei voti e del capitale sociale.

L'Assemblea risulta pertanto regolarmente costituita e valida a deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

L'assemblea nomina segretario il rag. Massimo Ricci, che, presente, accetta.

Primo punto all'odg – “Approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2023 e destinazione del risultato di esercizio;

L'Amministratore Unico dà lettura del progetto di bilancio chiuso al 31 dicembre 2023 redatto in forma abbreviata e composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa e documento di confronto tra conto economico consuntivo e preventivo 2023, soffermandosi in particolare su alcune voci che compongono il documento.

Il dott. Ioli sottolinea le costanti difficoltà relative al conseguimento di ricavi, vista la situazione dell'immobile e dell'area di pertinenza che preclude qualsiasi iniziativa atta a generare proventi per la società.

Al termine della esposizione, l'Amministratore Unico dott. Luca Maria Ioli, chiede al sindaco e revisore unico dei conti della società, dott. Marco Petrucci di dare lettura e commento della relazione

emessa dall'organo di controllo; il dr. Marco Petrucci, vista la perdurante situazione di immobilismo delle prospettive relative alla attività della società e al suo patrimonio, ricorda che il socio unico RT si è impegnato a mantenere il finanziamento alla Riminiterme Sviluppo s.r.l. almeno fino alla dismissione degli immobili da parte della società, fornendo ad RTS il sostegno finanziario per le spese correnti. Il rispetto di tali impegni è necessario per garantire l'equilibrio finanziario e la continuità della società; il dott. Petrucci segnala che sull'argomento è stata fatta un richiamo di informativa nella relazione al bilancio.

Il Presidente ringrazia il dott. Petrucci e specifica che l'esercizio 2023 si chiude con una perdita pari ad euro 42.361. Dopo ampia, dettagliata ed esauriente discussione, l'Assemblea, alla unanimità

DELIBERA

di approvare il Bilancio chiuso al 31/12/2023 e di coprire la perdita di euro 42.361 con utilizzo parziale delle "Altre Riserve".

Secondo punto all'ordine del giorno "Approvazione e ratifica contratti di concessione/locazione porzioni di area anno 2024"

il Presidente ricorda che la società, attualmente in attesa di un nuovo progetto di valorizzazione immobiliare e/o societaria, si trova in una fase di sostanziale immobilismo gestionale, per la quale il relativo organo amministrativo cerca di limitare e contenere le perdite generate dai seppur minimi ed inevitabili costi di gestione e amministrativi.

In questa situazione l'unica possibilità di introitare ricavi - essendo impossibile utilizzare la colonia Novarese per eventi e manifestazioni a pagamento a causa degli insufficienti standard di sicurezza e servizi richiesti - è quella di mettere a disposizione a titolo oneroso le aree adiacenti all'immobile ad eventuali richiedenti.

In questi ultimi mesi sono giunte alla società le seguenti richieste di locazione della durata superiore a 30 giorni che, come previsto dall'art. 12 h.6) dello statuto sociale vigente, si rende necessario sottoporre ad approvazione della assemblea dei soci:

1. area particella 92 ex stazione ecologica Hera, da parte della società Della Vista s.r.l., per utilizzo a stazionamento automezzi dei clienti dei propri hotel, per il periodo dal 1/4/2024 al 31/10/2024, per un corrispettivo di euro 3.000 + iva;
2. porzione dell'area di fronte alla colonia Novarese, lato Riccione, da parte della società Pesceazzurro s.r.l., per utilizzo a stazionamento automezzi dei clienti del proprio esercizio di ristorazione, per il periodo dal 15/04/2024 al 31/12/2024, per un corrispettivo di euro 3.000 + iva;
3. porzione dell'area retrostante alla colonia Novarese (tra la colonia e la linea ferroviaria), da parte della società Santerini s.a.s., per organizzare, per il periodo estivo 2024 (1 marzo – 31 ottobre), un parco divertimenti estivo e temporaneo (luna park), per un corrispettivo di euro 30.000 + iva.

In questo terzo caso, visto l'interesse di gruppo, rappresentato dalla controllante Riminiterme spa (RT), che ha sostenuto e sostiene finanziariamente RTS, controllata, proprietaria della colonia, sulla quale grava l'ipoteca a garanzia del debito di RT e proprietaria della suddetta area, la percezione del canone avverrà direttamente in capo a RT e a beneficio della stessa, attraverso la preliminare concessione in comodato gratuito (da RTS ad RT) della menzionata area, per un periodo di tempo

definito in anni uno (01/01/2024-31/12/2024), stante a sua volta l'uso temporaneo per il periodo estivo, sottoscrivendo il contratto di concessione onerosa dell'area con la ditta Santerini s.a.s.

Al termine il Presidente lascia la parola al Socio e dopo avergli fornito i chiarimenti richiesti, l'assemblea alla unanimità,

DELIBERA

- a. l'approvazione e ratifica del contratto di locazione dell'area particella 92 ex stazione ecologica Hera, a favore della società Della Vista s.r.l., per utilizzo a stazionamento automezzi dei clienti dei propri hotel, per il periodo dal 1/4/2024 al 31/10/2024, per un corrispettivo di euro 3.000 + iva;
- b. l'approvazione e ratifica del contratto di locazione di porzione dell'area di fronte alla colonia Novarese, lato Riccione, a favore della società Pesceazzurro s.r.l., per utilizzo a stazionamento automezzi dei clienti del proprio esercizio di ristorazione, per il periodo dal 15/04/2024 al 31/12/2024, per un corrispettivo di euro 3.000 + iva;
- c. l'approvazione e ratifica del contratto di comodato gratuito di beni immobili tra Riminiterme Sviluppo s.r.l. e Riminiterme s.p.a. per la porzione dell'area retrostante alla colonia Novarese (tra la colonia e la linea ferroviaria), per un periodo di tempo definito in anni uno (01/01/2024-31/12/2024), stante a sua volta l'uso temporaneo sopra individuato per il periodo estivo.

Terzo punto all'ordine del giorno "Qualificazione della società ai sensi delle principali norme di legge applicabili alle società a partecipazione pubblica"

Il Presidente rappresenta l'opportunità che l'odierna assemblea qualifichi la società ai sensi delle principali norme di legge generalmente applicabili alle società a partecipazione pubblica (ovvero "con capitale pubblico") ed identifichi, conseguentemente, gli obblighi di legge gravanti su di essa e sui relativi soci in base a tale qualificazione.

Egli sottopone, quindi, all'assemblea dei soci, un prospetto, redatto in forma tabellare, nel quale sono riportate tutte le principali norme di legge in questione e, più precisamente:

- L. n. 190 del 06/11/2012, c.d. "Legge Anticorruzione";
- D. Lgs. n. 33 del 14/03/2013, c.d. "Decreto Trasparenza";
- D. Lgs. n. 39 del 08/04/2013, c.d. "Decreto inconfiribilità e incompatibilità";
- D. Lgs. n. 175 del 19/08/2016, c.d. "Testo Unico delle Società Pubbliche";
- D. Lgs. n. 36 del 31/03/2023, c.d. "Codice dei Contratti Pubblici";

con indicate, per ciascuna di esse:

- a) le definizioni e gli ambiti di applicazione delle singole norme richiamate;
- b) i principali obblighi previsti da queste ultime;
- c) quella che l'organo amministrativo ritiene essere la qualificazione della società con riferimento a ciascuna delle predette norme;
- d) i conseguenti obblighi gravanti sulla società e sui relativi soci, in considerazione di tale qualificazione ed anche delle disposizioni del vigente statuto sociale.

Propone, quindi, che l'assemblea dei soci, avendo preventivamente esaminato il contenuto del prospetto presentato, lo approvi espressamente, affinché esso venga adottato, d'ora in avanti, dalla società, con conseguente obbligo dell'organo amministrativo di rispettare le prescrizioni connesse alla

qualificazione assunta in relazione a ciascuna norma ivi indicata.

Dopo un'attenta disamina del contenuto del prospetto, il Presidente mette ai voti quanto in oggetto e l'assemblea dei soci, all'unanimità dei voti, espressi per alzata di mano,

DELIBERA

- 1) di approvare la qualificazione della società ai sensi delle principali norme di legge generalmente applicabili alle società a partecipazione pubblica, quale risultante dal prospetto presentato dal Presidente ed allegato al presente verbale, per formarne parte integrante e sostanziale;
- 2) di stabilire che l'organo amministrativo della società:
 - 2.a) si attenga agli obblighi conseguenti alla qualifica assunta dalla società in relazione a ciascuna norma di legge indicata nel medesimo prospetto;
 - 2.b) aggiorni tempestivamente il contenuto del prospetto approvato al precedente punto 1 in relazione alle eventuali future modifiche delle norme in questione e/o delle caratteristiche soggettive della società, proponendone una nuova tempestiva approvazione all'assemblea dei soci;
- 3) di dare mandato all'organo amministrativo della società di pubblicare prima possibile il prospetto approvato al precedente punto 1 - unitamente ad un estratto del presente verbale - sul sito internet della società (nella sezione "società trasparente - disposizioni generali - atti generali"), al fine di assicurarne la massima conoscenza da parte dei terzi.

Quarto punto all'ordine del giorno "Definizione e nomina dell'Organo Amministrativo: provvedimenti conseguenti"

L'Amministratore Unico, dott. Luca Maria Ioli, comunica che, con l'approvazione del bilancio di esercizio 2023, è giunto a scadenza l'incarico dell'organo amministrativo della società e pertanto, ai sensi dell'art.12 del vigente statuto sociale, l'assemblea ordinaria odierna deve preliminarmente scegliere se la società debba essere amministrata da un organo amministrativo monocratico (Amministratore Unico) o collegiale (Consiglio di Amministrazione) e successivamente procedere alla nomina dell'Amministratore Unico o degli amministratori e fra essi del Presidente e dell'eventuale Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione (che lo sostituisca nei casi di assenza o di impedimento, senza riconoscimento di compensi aggiuntivi).

All'art. 16 dello statuto sociale si prevede che, sulla base delle disposizioni di legge vigenti e della decisione dell'assemblea dei soci, la società sia amministrata alternativamente:

- a) da un amministratore unico, nominato dalla assemblea dei soci.
- b) da un Consiglio di Amministrazione composto da tre membri, nominati dall'Assemblea dei soci secondo modalità tali da garantire che il genere meno rappresentato ottenga almeno un terzo dei componenti.

L'Amministratore Unico, inoltre, sempre in base a quanto previsto dal richiamato art. 12, ricorda che l'Assemblea dovrà procedere alla determinazione del compenso spettante ai membri dell'organo amministrativo.

A questo punto l'Amministratore Unico cede la parola al dott. Ivan Gambaccini, in rappresentanza del socio unico Riminiterme s.p.a., che, in forza degli indirizzi di voto da esprimere in seno alla presente

assemblea, deliberati ed attribuitigli dall'Assemblea Ordinaria dei soci della controllante Riminiterme s.p.a. tenutasi in data 10 maggio 2024, alle ore 15,00, propone:

- a) di dotare la società "Riminiterme Sviluppo srl" per il triennio 2024-2026 (precisamente dalla data odierna fino alla data di approvazione del bilancio di esercizio 2026, indicativamente tra aprile e giugno 2027), di un "organo amministrativo" monocratico (Amministratore Unico);
- b) di nominare il dott. Luca Maria Ioli (nato a Rimini il 26/01/1962) amministratore unico della società "Riminiterme Sviluppo s.r.l.", dalla data odierna e per il triennio 2024-2027 (fino alla data dell'assemblea che approverà il bilancio dell'esercizio 2026, presumibilmente tra aprile e giugno 2027), dando atto che risultano agli atti il curriculum e la dichiarazione ai sensi dell'articolo 2382 del Codice Civile circa l'insussistenza di cause di ineleggibilità e/o decadenza;
- c) di attribuire all'amministratore unico, dott. Luca Ioli, dalla data odierna e fino alla data dell'assemblea che approverà il bilancio dell'esercizio 2026 (presumibilmente tra aprile e giugno 2027), oltre al rimborso delle spese eventualmente sostenute per l'espletamento dell'incarico e validamente documentate, un compenso annuo lordo di €.6.000,00, da ragguagliare all'effettivo periodo di permanenza in carica all'interno di ogni anno solare.

Pertanto l'assemblea, alla unanimità dei voti, espressi per alzata di mano,

DELIBERA

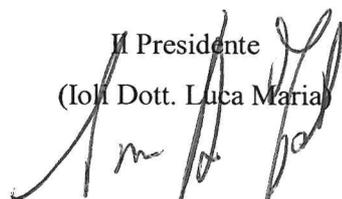
- a) di dotare la società "Riminiterme Sviluppo srl" per il triennio 2024-2026 (precisamente dalla data odierna fino alla data di approvazione del bilancio di esercizio 2026, indicativamente tra aprile e giugno 2027), di un "organo amministrativo" monocratico (Amministratore Unico);
- b) di nominare il dott. Luca Maria Ioli (nato a Rimini il 26/01/1962) amministratore unico della società "Riminiterme Sviluppo s.r.l.", dalla data odierna e per il triennio 2024-2027 (fino alla data dell'assemblea che approverà il bilancio dell'esercizio 2026, presumibilmente tra aprile e giugno 2027), dando atto che risultano agli atti il curriculum e la dichiarazione ai sensi dell'articolo 2382 del Codice Civile circa l'insussistenza di cause di ineleggibilità e/o decadenza;
- c) di attribuire all'amministratore unico, dott. Luca Ioli, dalla data odierna e fino alla data dell'assemblea che approverà il bilancio dell'esercizio 2026 (presumibilmente tra aprile e giugno 2027), oltre al rimborso delle spese eventualmente sostenute per l'espletamento dell'incarico e validamente documentate, un compenso annuo lordo di €.6.000,00, da ragguagliare all'effettivo periodo di permanenza in carica all'interno di ogni anno solare.

Quinto punto all'ordine del giorno "Varie ed eventuali"

Null'altro essendovi da deliberare, alle ore 18,00 l'assemblea termina.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente
(Ioli Dott. Luca Maria)



Il Segretario
(Ricci Rag. Massimo)

