

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 Previsione

Anno 2026

(approvato dall'organo amministrativo in data 30 ottobre 2025)

Soci Riminiterme Sviluppo srl

- Riminiterme s.p.a. quota 100%

Cariche Sociali

Amministratore Unico

Dott. Luca Maria Ioli

Organo di Controllo

Dott. Marco Petrucci

Signori Azionisti

Vi sottoponiamo per l'approvazione il bilancio previsionale relativo all'esercizio 2026, illustrandovi inoltre gli elementi caratterizzanti il contesto in cui opera la società.

Lo Statuto Sociale prevede che entro il 31 ottobre di ogni anno l'organo amministrativo predisponga, approvi e trasmetta ai soci, affinché questi lo approvino in sede di assemblea ordinaria entro il 30 novembre, 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.

L'Amministratore Unico trasmette la presente relazione sintetica e l'allegato bilancio annuale di previsione 2026 nel rispetto delle suddette disposizioni.

Seguendo l'ordine della loro esposizione nel presente documento, il conto economico e la situazione patrimoniale che vengono allegati contengono nell'ordine, il bilancio consuntivo 2022, il bilancio consuntivo 2023, il bilancio consuntivo 2024, il bilancio pre-consuntivo dell'anno 2025 e nell'ultima colonna i valori previsionali per l'anno 2026.

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 con le precisazioni di cui sopra inerenti il conto economico.

1. PREMESSE

Va ricordato che la società è attualmente in una fase di immobilismo determinato dalla necessità di riprendere il progetto di valorizzazione della Colonia Novarese, unico asset presente nel patrimonio societario, la cui valutazione è pari a € 4.613.000 per immobilizzazioni in corso ed acconti di lavori edili e progettazioni sull'intera area; il valore, nel corso dell'esercizio 2020, è stato allineato al valore della perizia eseguita sul compendio immobiliare della Colonia Novarese.

Il complesso immobiliare è gravato da ipoteca volontaria in quanto 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 Cariparma), BPER (ora AMCO spa) e RivieraBanca. 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.

Durante l'ultimo anno si è avuta la conferma che iniziative a breve termine, atte a contribuire alla riduzione delle perdite che produce questa azienda, siano molto difficili da reperire, contemporaneamente è impossibile pensare ad iniziative che abbiano un respiro pluriennale data la volontà manifestata dal Socio Unico di allocare sul mercato la struttura della Novarese.

Si è evidenziata l'enorme difficoltà nel poter effettuare operazioni remunerative, vuoi per la complessa gestione contrattuale di spazi di proprietà pubblica con contratti superiori a 30 giorni, vuoi per l'assenza nel compendio di servizi a supporto di eventuali manifestazioni.

Per il 2026 comunque, consci delle difficoltà dei tempi, si continueranno a cercare soluzioni ad ampio raggio al fine di poter diminuire le perdite generate dalle sole spese obbligatorie per tenere accesa l'azienda, nella consapevolezza che tale ipotesi risulta difficilmente praticabile, anche per le future decisioni che il socio unico Riminiterme spa, potrebbe prendere entro un biennio rispetto alla vendita della propria partecipazione o del compendio immobiliare.

In ogni caso anche nel prossimo anno valuteremo la possibilità di concedere in affitto come area a parcheggio la particella 92 ex centro di raccolta Hera e l'area di pertinenza della colonia "Novarese".

Il D.Lgs. n. 267/2000, art. 147-quarter (testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali) prevede che l'Ente Locale definisca, secondo la propria autonomia organizzativa, un Sistema di controlli sulle società partecipate attraverso l'adozione di obiettivi gestionali "strategici" a cui deve tendere la società partecipata, secondo parametri qualitativi e quantitativi.

Con mail in data 22/08/2025 il Comune di Rimini ha inviato gli "obiettivi strategici" (in forma "tabellare") e i rispettivi "obiettivi sul complesso delle spese di funzionamento" (in forma descrittiva) assegnati dal Comune di Rimini e da perseguire nel corso del 2026, come inseriti nel "Documento Unico di Programmazione" (D.U.P.) del Comune di Rimini per il triennio 2026-2028, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 05/08/2025.

Il bilancio previsionale che ci apprestiamo a rappresentare è stato redatto sulla base degli schemi di bilancio previsti dal codice civile limitatamente ai prospetti contabili di una società che adotta il bilancio in forma abbreviata.

Avremo quindi:

- Stato Patrimoniale
- Conto Economico

Per prassi ormai consolidata l'ordine di esposizione vede al primo posto la redazione e confronto dei dati di conto economici e solo successivamente quelli di stato patrimoniale.

In ossequio a quanto contenuto nelle disposizioni inserite negli atti di indirizzo adottati e, più recentemente, negli obiettivi sul complesso delle "spese di funzionamento" delle società a controllo pubblico disposte da parte del COMUNE DI RIMINI.

2. CRITERI DI FORMAZIONE DEL BILANCIO PREVISIONALE 2026

OBIETTIVI SUL COMPLESSO DELLE SPESE DI FUNZIONAMENTO DELLA SOCIETA' A CONTROLLO PUBBLICO DEL COMUNE DI RIMINI "RIMINITERME SVILUPPO S.R.L."

Ai sensi di quanto previsto dalle disposizioni di legge vigenti, alla "società a controllo pubblico" (come definita dalle disposizioni di legge vigenti) "Riminiterme Sviluppo s.r.l." è assegnato, con decorrenza dal 2021 e fino a nuove diverse disposizioni di legge e/o del Comune di Rimini, il seguente obiettivo sul complesso delle rispettive "spese di funzionamento": per ciascun esercizio, a consuntivo, il "complesso delle spese di funzionamento" (da intendersi come il totale dei "costi della produzione" - voce "B" - del "conto economico"¹ inserito nel bilancio di esercizio, al netto dei costi per "ammortamenti e svalutazioni" e dei canoni di leasing e con i "costi per il personale" assunti al netto dei costi delle categorie protette e degli automatismi contrattuali) **non dovrà superare il rispettivo importo dell'ultimo bilancio di esercizio precedente, approvato all'inizio del medesimo esercizio di riferimento.**

Nei propri bilanci di esercizio (a consuntivo, a partire da quello dell'anno 2021) la società dovrà dimostrare numericamente, in apposito documento che componga il bilancio (a titolo

esemplificativo la nota integrativa) o lo corredi (a titolo esemplificativo, non esaustivo, la relazione sulla gestione), l'avvenuto rispetto del suddetto obiettivo.

3. BILANCIO PRE-CONSUNTIVO 2025. VARIAZIONI RISPETTO AL PREVISIONALE 2025

Conto Economico

	Previsionale 2025	Pre-consuntivo 2025
Altri ricavi e proventi	6.000	3.000

Nel corso dell'esercizio sono stati conseguiti ricavi solamente per l'affitto della particella 92, utilizzata a parcheggio vetture da parte di un albergatore del territorio, mentre non si è riusciti a locare l'area della colonia Novarese.

	Previsionale 2025	Pre-consuntivo 2025
B7 Costi per servizi e godimento beni di terzi	12.500	12.996

Il valore complessivo è in linea con il budget principalmente costituito dai compensi deliberati per l'Amministratore Unico, per il Revisore Unico e da alcune prestazioni di servizio diverse.

	Previsionale 2025	Pre-consuntivo 2025
B14 Oneri diversi di gestione	31.500	31.600

L'importo di pre-consuntivo 2025 è in linea rispetto al budget ed è costituito principalmente dall'imposta IMU di competenza 2025.

	Previsionale 2025	Pre-consuntivo 2025
Utile (perdita) dell'esercizio	(38.450)	(42.043)

In funzione di tutto quanto accennato, il risultato del pre-consuntivo 2025 vede una perdita di esercizio pari ad euro 42.043 in aumento rispetto al budget dell'anno, a causa dei minori ricavi registrati.

Rimane evidente la necessità di affrontare al più presto la strategia e lo sviluppo futuro della società e del suo patrimonio per evitare di dover ricapitalizzare continuamente il capitale societario con conseguente impatto anche sui risultati della controllante Riminiterme s.p.a.

Stato Patrimoniale

Per quanto riguarda le variazioni dei componenti della situazione patrimoniale si segnala quanto segue:

- i crediti sono costituiti quasi unicamente dal credito Iva dell'esercizio.
- i debiti ammontano ad euro 4.200 contro i 6.000 del budget 2025 e si riferiscono principalmente a debiti verso fornitori e verso gli amministratori.
- il debito verso la società controllante Riminiterme spa, scadente al 31 dicembre 2031, si porta a 4.693.000 per effetto degli ulteriori finanziamenti riconosciuti per far fronte alle esigenze di cassa dell'attività ordinaria, al netto della copertura della perdita dell'esercizio 2024 che è stata effettuata nel corso dell'esercizio 2025.

- Gli effetti di una gestione in perdita e di una società sostanzialmente poco attiva ed in attesa di strategie future si riflettono sulla stima della liquidità aziendale che si mantiene, grazie ai finanziamenti della società controllante, su valori sufficienti a garantire i pochi impegni presi con i fornitori e le Amministrazioni.

4. BILANCIO DI PREVISIONE 2026

Per il 2026 è prevista una perdita di esercizio pari ad euro 40.450 in leggera diminuzione rispetto al pre-consuntivo 2025; le motivazioni verranno espresse dettagliatamente nel seguito del presente documento.

Conto Economico

Vengono qui di seguito illustrati le variazioni contenute nel bilancio di previsione 2026 rispetto ai dati del preconsuntivo per l'anno 2025.

Ricavi

Il valore della produzione si prevede pari ad euro 5.000 nella speranza che si riescano a generare ricavi per affitti relativi alla messa a disposizione degli immobili e della area della Colonia Novarese; al momento non è possibile prevedere importi più consistenti a causa di impedimenti urbanistici e normativi che ne limitano le possibilità di utilizzo.

Costi per servizi (voce B7)

Il valore complessivo (euro 13.000) conferma il pre-consuntivo 2025 (euro 12.996).
Si prevedono esclusivamente i compensi per gli Amministratori, per prestazioni di servizi diversi e per alcune esigenze amministrative e fiscali.

Oneri diversi di gestione (voce B14)

L'importo del Bilancio di Previsione 2026 (euro 32.000) è leggermente superiore al dato del pre-consuntivo 2025 ed è costituito principalmente dall'imposta IMU dell'esercizio.

Stato Patrimoniale

Per quanto riguarda le variazioni dei componenti della situazione patrimoniale si segnala quanto segue:

- i crediti si mantengono sostanzialmente invariati rispetto al pre-consuntivo 2025 e sono costituiti principalmente del credito Iva dell'esercizio che sarà poi utilizzato in compensazione di partite a debito verso erario e amministrazioni pubbliche.
- i debiti verso fornitori e altri (euro 4.200) si riferiscono principalmente ai compensi agli amministratori da liquidare nell'esercizio successivo.
- il debito verso la società controllante Riminiterme spa, scadente al 31 dicembre 2031, diminuisce a euro 4.631.000, per effetto della prevedibile richiesta di finanziamento al socio necessaria per onorare gli impegni ordinari dell'esercizio al netto della probabile copertura della perdita di esercizio 2025 e di quella certa dell'esercizio 2021, generata in periodo Covid e sospesa al massimo fino ai 5 anni successivi.
- Gli effetti di una gestione in perdita e di una società sostanzialmente poco attiva ed in attesa di strategie future si riflettono sulla stima della liquidità aziendale che si mantiene su valori sufficienti grazie alle rimesse del socio controllante.

5. VERIFICA OBIETTIVI SUL COMPLESSO DELLE SPESE DI FUNZIONAMENTO. BILANCIO PREVISIONALE – CONSUNTIVO 2024 – PREVISIONALE 2026

Come detto in premessa, Con mail in data 22/08/2025 il Comune di Rimini ha inviato gli obiettivi 2026 inseriti nel DUP 2026-2028 approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 55 del 05/08/2025.

Per il previsionale 2026 il dato relativo agli obiettivi sul complesso delle spese di funzionamento viene rappresentato nella tabella di seguito riportata.

Esercizio					2024		2026	
Bilancio Previsionale/Consuntivo					Cons	%le	prev	%le
Assemblea dei soci di approvazione								
A) Valore della Produzione					€ 6.000	100,0%	€ 5.000	100,0%
B) Costi di produzione								
6)	per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci				€ -	0,0%	€ -	0,0%
7)	per servizi				€ 14.534	252,2%	€ 13.000	650,0%
8)	per godimento beni di terzi				€ -	0,0%	€ -	0,0%
9)	per il personale:						€ -	
	a) salari e stipendi				€ -	0,0%	€ -	0,0%
	b) oneri sociali				€ -	0,0%	€ -	0,0%
	c) trattamento di fine rapporto				€ -	0,0%	€ -	0,0%
	d) trattamento di quiescenza e simili				€ -	0,0%	€ -	0,0%
	e) altri costi				€ -	0,0%	€ -	0,0%
	Totale costi per il personale				€ -	0,0%	€ -	0,0%
10)	ammortamenti e svalutazioni						€ -	
	a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali				€ -	0,0%	€ -	0,0%
	b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali				€ -	0,0%	€ -	0,0%
	c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni				€ -	0,0%	€ -	0,0%
	d) svalut. di crediti comp. nell'attivo circol. e delle liquidità				€ -	0,0%	€ -	0,0%
	Totale ammortamenti e svalutazioni				€ -	0,0%	€ -	0,0%
11)	variazioni delle rimanenze				€ -	0,0%	€ -	0,0%
12)	accantonamento per rischi				€ -	0,0%	€ -	0,0%
13)	altri accantonamenti				€ -	0,0%	€ -	0,0%
14)	oneri diversi di gestione				€ 31.542	547,2%	€ 32.000	1600,0%
	Totale costi della produzione				€ 46.076	799,4%	€ 45.000	2250,0%
VERIFICA OBIETTIVI COMUNE DI RIMINI					consuntivo 2024		previsionale 2026	
lett. a) "Spese di funzionamento"								
B) Costi della produzione					€ 46.076		€ 45.000	
a detrarre spese automatismi contrattuali								
a detrarre voce B10) ammortamenti e svalutazioni					€ -		€ -	
Totale spese di funzionamento:					€ 46.076		€ 45.000	

Commenti:

Il dato "obiettivo sul complesso delle spese di funzionamento" che emerge è rispettato.
In caso di scostamento si darà eventualmente giustificazione a consuntivazione dell'esercizio 2026.

6. OBIETTIVI STRATEGICI DA PERSEGUIRE NELL'ANNO 2026

Il Documento Unico di Programmazione del Comune di Rimini ha determinato gli obiettivi 2026 come da delibera della Giunta Comunale n. 55 del 05/08/2025.

Di seguito si riporta un prospetto in cui viene associata ad ogni singolo obiettivo una percentuale di pesatura sul totale:

obiettivi strategici anno 2026		
A	B	C
	OBIETTIVI STRATEGICI	pesatura % del singolo obiettivo su complesso degli obiettivi assegnati
1	Ricerca partner e collaborazione con la controllante Riminiterme s.p.a. e l'Amministrazione Comunale per il conseguimento di ricavi attraverso l'utilizzo dell'area e della colonia Novarese;	20%
2	elaborazione progetto di sviluppo e di valorizzazione del compendio immobiliare in sinergia con l'Amministrazione Comunale e la società controllante Riminiterme spa;	60%
3	mantenimento dello stato della colonia Novarese ai fini della sicurezza e della conservazione dell'immobile.	20%
	TOTALE	100%

Riminiterme Sviluppo Srl
L'Amministratore Unico
Dott. Luca Maria Ioli

Rimini 30 ottobre 2025

Si allega:

- Stato Patrimoniale
- Conto economico

Allegato 1

	STATO PATRIMONIALE	Consunt.	Consunt.	Consunt.	Precons.	Prev.le
	RIMINITERME SPA	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026
	data approvazione	05/05/2023	10/05/2024	12/05/2025		
	STATO PATRIMONIALE - ATTIVO					
A	CREDITI PER VERSAMENTI DOVUTI	0	0	0	0	0
B	IMMOBILIZZAZIONI NETTE					
b1	Immobilizzazioni immateriali	0	0	0	0	0
b2	Immobilizzazioni materiali	4.613.000	4.613.000	4.613.000	4.613.000	4.613.000
b3	Immobilizzazioni finanziarie					
	1) esigibili entro l'anno successivo	0	0	0	0	0
	2) esigibili oltre l'es. successivo	0	0	0	0	0
B	TOTALE IMMOBILIZZ. NETTE	4.613.000	4.613.000	4.613.000	4.613.000	4.613.000
C	ATTIVO CIRCOLANTE					
c1	Rimanenze	0	0	0	0	0
c2	Crediti					
	1) esigibili entro l'anno successivo	350	1.375	874	400	450
	2) esigibili oltre l'es. successivo	0	0	0	0	0
c3	Attività finanziarie	0	0	0	0	0
c4	Disponibilità liquide	2.021	1.232	1.891	2.335	2.742
C	TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	2.371	2.607	2.765	2.735	3.192
D	RATEI E RISCONTI ATTIVI	321	321	320	320	320
	TOTALE - ATTIVO	4.615.692	4.615.928	4.616.085	4.616.055	4.616.512
	STATO PATRIMONIALE - PASSIVO					
A	PATRIMONIO NETTO					
a1	Capitale	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
a2	Riserva da sovrapprezzo azioni	0	0	0	0	0
a4	Riserva Legale	0	0	0	0	0
a5	Riserve Statutarie	0	0	0	0	0
a6	Altre Riserve	15.941	65.941	53.581	50.000	50.000
a8	Utile (perdita) portati a nuovo	-60.764	-99.002	-99.002	-99.002	-38.238
a9	Utile (perdita) di esercizio	-38.238	-42.361	-40.523	-42.043	-40.450
A	TOTALE PATRIMONIO NETTO	-73.061	-65.422	-75.944	-81.045	-18.688
B	FONDI PER RISCHI E ONERI	0	0	0	0	0
C	FONDO T.F.R. SUBORDINATO	0	0	0	0	0
D	DEBITI					
	1) entro 12 mesi	11.644	3.441	4.735	4.100	4.200
	2) oltre 12 mesi	4.677.109	4.677.909	4.687.294	4.693.000	4.631.000
		0	0	0	0	0
d7	Debiti verso fornitori	0	0	0	0	0
d14	Altri debiti	0	0	0	0	0
D	TOTALE DEBITI	4.688.753	4.681.350	4.692.029	4.697.100	4.635.200
E	RATEI E RISCONTI PASSIVI	0	0	0	0	0
	TOTALE - PASSIVO	4.615.692	4.615.928	4.616.085	4.616.055	4.616.512

Allegato 2

	CONTO ECONOMICO	Consunt.	Consunt.	Consunt.	Preconsunt	Budget
	<i>RIMINITERME SVILUPPO SRL</i>	<i>31/12/2022</i>	<i>31/12/2023</i>	<i>31/12/2024</i>	<i>31/12/2025</i>	<i>31/12/2026</i>
A1	Ricavi delle vendite	0	0	0	0	0
A5	Altri ricavi e proventi	6.857	3.000	6.000	3.000	5.000
A	TOTALE VALORE DELLA PROD.	6.857	3.000	6.000	3.000	5.000
B6	Materie prime, sussid. merci	0	0	0	0	0
B7	Servizi	-12.893	-13.380	-14.534	-12.996	-13.000
B8	Godimento beni di terzi	0	0	0	0	0
B9	Personale	0	0	0	0	0
B10	Ammortamenti e svalutazioni	0	0	0	0	0
B11	Variazioni rimanenze	0	0	0	0	0
B14	Oneri diversi di gestione	-31.756	-31.533	-31.542	-31.600	-32.000
B	TOTALE COSTI PRODUZIONE	-44.649	-44.913	-46.076	-44.596	-45.000
A-B	DIFF. VALORE-COSTI PRODUZIONE	-37.792	-41.913	-40.076	-41.596	-40.000
C16	Proventi e oneri finanziari	-446	-448	-447	-447	-450
D	Rettifica valore attività finanziarie	0	0	0	0	0
	RISULTATO ANTE IMPOSTE	-38.238	-42.361	-40.523	-42.043	-40.450
	Imposte sul reddito	0	0	0	0	0
	UTILE (PERDITA) ESERCIZIO	-38.238	-42.361	-40.523	-42.043	-40.450