

Piano di riqualificazione
e di sviluppo aziendale
complessivo
2021 - 2031

approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 17/05/2021

INDICE

1. Premessa	3
2. Il “polo del benessere e dello spettacolo” e il contratto (tra RT ed RTS) per la relativa realizzazione .	5
3. La valutazione della società controllata “Riminiterme Sviluppo s.r.l. e la relativa “esdebitazione” ...	10
4. La cessione della società controllata “Riminiterme Sviluppo s.r.l.” con procedura ad evidenza pubblica	10
4.1 Condizioni della procedura ad evidenza pubblica.....	11
4.1.1 Premessa.....	11
4.1.2. Pubblicazione degli atti della procedura e termini per la presentazione delle offerte.....	12
4.1.4 Requisiti di ammissione alla procedura	13
4.1.5 Criteri di valutazione delle offerte	13
4.1.6 Obblighi a carico dell’acquirente conseguenti all’aggiudicazione della gara.....	14
5. Completa anticipata estinzione dell’indebitamento	14
6. Piano degli investimenti 2021-2031	15
6.1 Piano degli investimenti 2021-2031, ipotesi n.1.....	15
6.2 Piano degli investimenti 2021-2031, ipotesi n.2.....	19
6.3 Rendering degli investimenti previsti.....	22
7. Piano pluriennale (conto economico, stato patrimoniale e rendiconto finanziario) 2021-2031	26
7.1 Piano pluriennale 2021-2031, ipotesi n.1	26
7.2 Piano pluriennale 2021-2031, ipotesi n.2.....	33
8. Possibili scenari alternativi	40

1. Premessa

Il presente documento è stato redatto in attuazione di quanto deliberato dall'assemblea ordinaria dei soci di Riminiterme s.p.a. (nel prosieguo anche "RT", mentre la controllata "Riminiterme Sviluppo s.r.l." sarà indicata anche come "RTS") in data 27 novembre 2020, il cui testo a verbale si riporta di seguito, in estratto, per la parte qui rilevante:

<<...omissis...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, a 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"¹ 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:

¹ 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 verso la propria controllante RT (Riminiterme s.p.a.).

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 mondiale - "Franco Dragone"² - 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.

...omissis...

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

² 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").

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).>>

2. Il "polo del benessere e dello spettacolo" e il contratto (tra RT ed RTS) per la relativa realizzazione

Come detto in premessa, prendendo spunto dalla proposta formulata il 30/09/2020 da "Renco Valore s.r.l.", si ipotizza che - sulla base di una specifica "appendice" all'"accordo di programma per il polo del benessere e dello spettacolo" da stipulare preventivamente tra Comune di Rimini e Provincia di Rimini, modificativa e/o integrativa (in senso evolutivo) dell'esistente "accordo per il polo del benessere e della salute" nell'arco di un triennio, RTS trasformi la "ex Colonia Novarese" (comprensiva di fabbricato e di relativo ampio terreno di pertinenza) nel nuovo "polo del benessere e dello spettacolo", ovvero una zona destinata al benessere e allo spettacolo, da integrare sinergicamente con l'attività termale svolta da RT nell'antistante fabbricato "talassoterapico" (di proprietà demaniale, ma in concessione ad RT fino al 12/09/2031), da riqualificare anch'esso, ad opera della stessa RT, con le risorse che essa ritrarrà dalla vendita della partecipazione

attualmente detenuta in RTS, come di seguito indicato.

Il "polo del benessere e dello spettacolo" dovrebbe essere attuato realizzando, entro tre anni dalla data di cessione della partecipazione in RTS, di seguito indicata, i seguenti due interventi:

- 1) primo intervento, a cure e spese di RT (c.d. "intervento RT"), con risorse ricavate dalla vendita di RTS: riqualificazione dell'attività termale e talassoterapia gestita da RT, attraverso una riqualificazione dell'immobile (il talassoterapico) in cui essa viene svolta, secondo quanto indicato nel "piano investimenti" di seguito riportato, per una somma complessiva stimata, alternativamente, in €.1.040.000,00 (ipotesi n.1) o in €.550.000,00 (ipotesi n.2), come dettagliatamente indicato nel "piano investimenti" di seguito riportato;
- 2) secondo intervento, a cure e spese di RTS (c.d. "intervento RTS"), con risorse immesse, in essa, dall'acquirente della stessa RTS, come di seguito spiegato), consistente in:
 - 2.a) realizzazione, nel fabbricato già esistente della "ex colonia Novarese" - come già previsto nel precedente "accordo di programma per il polo del benessere e della salute", di un hotel 4 stelle o 4 stelle superiore, con circa 120 camere e con parte del piano terra destinata alle funzioni pertinenziali tipiche di un hotel di tale livello, quali ad esempio:
 - wellness center (centro benessere);
 - s.p.a. (salus per aquam);
 - ristorazione e degustazione vini e prodotti del territorio;
 - 2.b) realizzazione, nel terreno di pertinenza della "ex colonia Novarese" - al posto del "primario centro di salute e benessere" previsto dall'attuale "accordo di programma per il polo del benessere e della salute", di superficie utile complessiva massima di 5.000 mq. e con altezza massima, di 8 mt al di sopra dell'attuale piano di campagna - di un nuovo fabbricato, da destinare ad "auditorium-teatro" (nel prosieguo del presente atto, per semplicità, anche solo "teatro"), di superficie utile complessiva massima di 5.000 mq. e con altezza massima di 8 metri al di sopra dell'attuale piano di campagna (per rispettare i vincoli urbanistici attuali, che impongono un'altezza massima di 8 mt al di sopra dell'attuale piano di campagna), destinato stabilmente ad ospitare eventi e spettacoli culturali e ricreativi (teatrali, musicali, circensi, ecc.).

La realizzazione di ciascuno dei due "macro-interventi" sopra indicati dovrà avvenire nel pieno ed integrale rispetto:

- prioritariamente, di tutte le prescrizioni, di qualunque tipo (a titolo esemplificativo, non esaustivo, urbanistico, edilizio, ambientale, paesaggistico, sismico, architettonico, ecc.), che dovessero essere fornite dagli enti competenti, a prescindere dal relativo onere complessivo (sia da quello stimato da RT nel presente documento, sopra indicato, sia da quello stimato dall'acquirente di seguito indicato nella proposta da esso presentata nella gara di seguito indicata);
- secondariamente, del rispettivo progetto/piano (quello di seguito riportato, per l'"intervento RT", quello presentato in gara dall'acquirente della partecipazione in RTS, per l'"intervento RTS").

Il PRG vigente prevede, infatti, la possibilità di incrementare la superficie utile esistente di mq. 5.000 sulle aree

pertinenziali della ex colonia Novarese, con la possibilità di realizzare interventi aventi carattere accessorio e di integrazione funzionale, tesi a favorire la destinazione congressuale e/o di "polo del benessere" e la nuova destinazione d'uso sopra ipotizzata (attività di spettacolo) risulta conforme ed in linea con quella indicata nel PRG stesso, sulla base delle definizioni d'uso dettate dal RUE vigente, che definisce nel medesimo tipo d'uso le funzioni sportivo-ricreativo e per lo spettacolo (art. 27, comma 9, lettere b.3.1 e b.3.2) e quindi mediante un aggiornamento interpretativo della funzione "polo del benessere", la nuova funzione ipotizzata appare coerente con la previsione di PRG.

Dal punto di vista "giuridico", il legame tra i due interventi sopra indicati sarà definito da un apposito "contratto per la realizzazione del polo del benessere e dello spettacolo" che sarà stipulato - dopo l'intervenuta efficacia dell'"accordo di programma per il polo del benessere e dello spettacolo" e prima della indizione della procedura ad evidenza pubblica di seguito indicata - tra RT ed RTS, nel quale:

- a) RT rinuncerà al rimborso di tutti i finanziamenti da essa concessi fino ad RTS, convertendoli in "finanziamenti in conto futuro aumento di capitale sociale" della stessa RTS;
- b) RT si impegnerà a destinare prioritariamente il prezzo incassato dalla vendita dell'intera partecipazione detenuta in RTS, di seguito indicata, all'anticipata integrale estinzione dei propri debiti con gli istituti bancari e quindi a cancellare le ipoteche sui beni di proprietà di RTS;
- c) RT si impegnerà alla realizzazione, entro tre anni dalla data di cessione delle proprie partecipazioni detenute in RTS all'aggiudicatario, dell'intervento di sua competenza relativo al "polo del benessere e dello spettacolo" ("intervento RT") di seguito indicato e quantificato nel presente piano nell'ipotesi 1 (o 2) che si verificherà all'esito della procedura di evidenza pubblica di seguito indicata con le risorse che ricaverà dalla cessione della sua partecipazione in RTS, rispettando tutte le prescrizioni, di qualunque tipo (a titolo esemplificativo, non esaustivo, urbanistico, edilizio, ambientale, paesaggistico, sismico, architettonico, ecc.), previste dallo strumento urbanistico o che saranno fornite dagli enti competenti.
- d) RT garantirà inoltre tale suo obbligo di realizzare gli interventi di propria competenza ("intervento RT") impegnandosi - contestualmente al trasferimento della proprietà delle quote di RTS al relativo acquirente - a costituire un apposito "deposito vincolato", di importo pari ad € 500.000,00 (cinquecentomila/00), vincolato all'esclusivo scopo di finanziare gli interventi di riqualificazione del "Talassoterapico"; il deposito verrà istituito presso un primario istituto bancario e potrà essere utilizzato, in tutto o in parte, esclusivamente per sostenere i costi per le opere di riqualificazione del "Talassoterapico", a garanzia dell'esecuzione dell'intervento di riqualificazione a carico di RT.

Pertanto, tale deposito vincolato sarà acceso in modo tale che lo svincolo parziale o totale sia possibile solo con l'assenso di entrambe le società.

- e) RTS, si impegnerà a:
 - e.1) non disporre, per lo stesso triennio sopra indicato, in alcun modo, della "ex colonia Novarese" [con atti che ne comportassero il trasferimento (quali, a titolo esemplificativo, non esaustivo, la vendita, la donazione, la permuta, il conferimento, ecc.) o la dazione in garanzia];
 - e.2) realizzare, entro il medesimo termine triennale sopra indicato, la parte del "polo del benessere e

dello spettacolo" di propria competenza ("intervento RTS"), a prescindere del relativo onere complessivo effettivo, nel pieno ed integrale rispetto:

e.1.1) prioritariamente di tutte le prescrizioni, di qualunque tipo (a titolo esemplificativo, non esaustivo, urbanistico, edilizio, ambientale, paesaggistico, sismico, architettonico, ecc.), che dovessero essere fornite dagli enti competenti,

e.1.2) secondariamente, della proposta presentata in gara dallo stesso acquirente, con le risorse [finanziarie (esclusivamente a titolo di capitale proprio, sotto forma di aumenti di capitale sociale sottoscritti e pagati integralmente ed esclusivamente dallo stesso acquirente, non con accensione di debiti), materiali, umane, ecc.] che a tal fine risultassero necessarie - a prescindere dalla relativa entità e da quella indicata nel progetto presentato in gara dal medesimo acquirente - e che questo immetterà, tempestivamente, in RTS;

e.3) non "dedicarsi", per il medesimo triennio sopra indicato, ad altri eventuali investimenti diversi dalla realizzazione, nella "ex colonia Novarese", del "polo del benessere e dello spettacolo";

f) RTS garantirà il tempestivo, completo e corretto adempimento degli impegni assunti obbligandosi, in caso contrario, a pagare ad RT un apposito "indennizzo", di importo pari a quello del danno potenzialmente "patibile" da RT per la mancata realizzazione della parte del "polo del benessere e dello spettacolo" di competenza di RTS (intervento RTS), a sua volta pari al mancato conseguimento del valore attuale (al 2025) dei "margini economici incrementali netti" attesi dall'attuazione dell'intervento in questione, dal 2025 al 2031, di seguito stimati ai successivi paragrafi 7.1 (€1.581.016 nell'ipotesi n.1, di seguito indicata) e 7.2 (€1.449.269 nell'ipotesi n.2, di seguito indicata)³; tale pagamento dovrà poi essere garantito da apposito contratto autonomo di garanzia (impegno fideiussorio, escutibile a prima richiesta, senza possibilità di eccezione di sorta e con la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale), che dovrà essere fornita, ad RT, dall'acquirente, nell'interesse proprio e di RTS, e a beneficio di RT, contestualmente al trasferimento della partecipazione, come indicato al successivo paragrafo 4.1.6, lettera "b".

Non sarebbe, infatti, giuridicamente corretto, imporre ad RTS (e tantomeno al relativo acquirente di seguito indicato) un "indennizzo" che fosse commisurato agli investimenti previsti, anziché al danno ricevuto da RT. Ciò in quanto non sarebbe rispettato il principio di equità e la penale risulterebbe riducibile, comportando la non coercibilità dell'obbligo, con problematiche di nullità della stessa garanzia rilasciata dall'aggiudicatario.

L'efficacia del "contratto" in questione sarà sospensivamente condizionata alle seguenti condizioni:

1) la vendita dell'intera partecipazione societaria attualmente detenuta in RTS, da RT all'acquirente individuato con la procedura ad evidenza pubblica di seguito indicata, con contestuale pagamento

³ Nel presente documento la stima del "valore attuale complessivo dei margini incrementali netti attesi dal 2025 al 2031" (con l'attuazione del "polo del benessere e dello spettacolo") è stata fatta nelle due distinte ipotesi di seguito formulate (ipotesi n.1 e ipotesi n.2), ma, all'esito della procedura ad evidenza pubblica di seguito indicata, verrà identificata quella da prendere effettivamente in considerazione ai fini della fideiussione in questione.

dell'intero prezzo;

- 2) la consegna a RT, da parte dell'acquirente, contestualmente al trasferimento della partecipazione societaria sopra indicato, della fideiussione indicata alla precedente lettera "f";

In pratica, chi si aggiudicherà la procedura ad evidenza pubblica per l'acquisto della partecipazione societaria in RTS di seguito indicata al successivo paragrafo 4 ("l'acquirente") diventerà (acquistandone l'intero capitale sociale da RT) socio unico di RTS, società che, dalla data di acquisto, sarà vincolata, nei confronti di RT, dal contratto in questione.

Dal punto di vista sostanziale, il "polo del benessere e dello spettacolo" rappresenta un'evoluzione - una sorta di "riedizione", aggiornata al tempo trascorso - del precedente "polo del benessere e della salute", di cui condivide gli scopi di fondo: riqualificazione complessiva della zona in cui sorge la sede legale ed operativa di RT, attraverso la realizzazione di un "polo" integrato, in cui l'attività termale e talassoterapica svolta da RT nel talassoterapico (da una parte) e quella ricettiva-"spettacolistica" da svolgere nella "ex colonia Novarese" e nel nuovo "teatro" (dall'altra) siano sinergicamente integrate e fungano una da stimolo dell'altra, oltre che, congiuntamente, da strumento di destagionalizzazione del turismo e da "motore" per lo sviluppo dell'economia dell'intera area territoriale di Miramare ed anche da "strumento" di creazione di posti di lavoro.

Più precisamente, si stima che, una volta realizzati i due macro-interventi sopra indicati, nelle tre strutture in questione (talassoterapico, albergo e teatro) possano trovare occupazione, con diverse competenze e professionalità - connesse alle tante diverse funzioni che il "Polo del benessere e dello spettacolo" si propone di offrire ai propri clienti - almeno 150-200 persone, contro le attuali 50-100.

Al fatturato generato dalla attività di RT (che in condizioni ordinarie si attesta intorno a circa 4 milioni di euro) si aggiungerà quello prodotto dall'albergo e dal teatro, che si stima di circa 15.000.000 di euro annui: un incremento importante e ambizioso, ma supportato dall'ampliamento e dalla diversificazione delle proposte termali, di spettacolo, di ospitalità e, più in generale, di benessere.

Il piano di investimenti diretti previsto a carico di RTS e di RT funzionerà, presumibilmente, da volano per nuovi investimenti di altri operatori dei territori limitrofi, che potranno così anch'essi contribuire al processo di riqualificazione complessiva dell'intera area.

Si ipotizzano quindi i seguenti benefici, economici e non, diretti ed indiretti:

a) benefici economici diretti:

- a.1) privatizzazione di quote azionarie di proprietà indiretta pubblica;
- a.2) oneri di urbanizzazione e contributi di costruzione a favore del Comune di Rimini;
- a.3) aumento del patrimonio investito dalle due società.

b) benefici economici indiretti: possono essere quantificati applicando un moltiplicatore di 7-8 punti al fatturato a regime di 15 milioni di euro. Si può pertanto ragionevolmente ritenere che il volume di affari indotto si aggirerà sui 105-120 milioni di euro.

c) benefici indiretti non economici, non certo meno importanti, quali:

- c.1) la bonifica e riqualificazione di un'area di circa 40.000 mq., abbandonata ormai da 40 anni;
- c.2) l'attrazione di nuovi capitali ed investimenti, che potrebbero trasformare l'intero quartiere, dando vita e dignità ad un territorio che fino ad oggi è rimasto ai margini dei due importanti comuni turistici di Rimini e Riccione, nell'ottica di promuovere un turismo maturo, responsabile e sostenibile.

Nel quadro di una rivisitazione di itinerari storici, culturali, ambientali che sono alla base di tutte le politiche di sviluppo del sistema Italia, la modifica del precedente del "Polo del Benessere e della Salute", nell'area territoriale denominata "Città delle Colonie" (in cui si collocano i beni societari in questione), costituisce quindi una grande attrazione di quella componente turistica "evoluta" in grado di fare da motore per la riqualificazione dell'intera area.

3. La valutazione della società controllata "Riminiterme Sviluppo s.r.l. e la relativa "esdebitazione".

In marzo 2021 RT ha ricevuto dall'Amministratore Unico della controllata RTS la perizia di stima - redatta dall'ing. Giovanni Jaroszuk di Forlì in data 02/03/2021 - del valore di mercato dell'immobile (di proprietà di RTS) denominato "ex Colonia Novarese" (comprensivo di fabbricato e di relativo ampio terreno di pertinenza) nell'ipotesi di relativa destinazione urbanistica a "polo del benessere e dello spettacolo", sopra indicata.

Il valore indicato dal professionista è di €4.613.000,00 e - essendo la "ex colonia" l'unico bene di proprietà della controllata RTS - di fatto coincide con il valore della stessa controllata, una volta "esdebitata", ovvero "liberata" dal debito verso la propria controllante RT (che è pari, al 31/12/2020, ad €8.077.109), come ipotizzato dall'assemblea dei soci del 27/11/2020, sopra già richiamata al precedente paragrafo 1.

La "esdebitazione" in questione comporterà:

- a) nella contabilità di RT, l'annullamento del credito sopra indicato e l'imputazione del relativo valore ad incremento del costo e quindi del valore della partecipazione detenuta da RT in RTS (pari, al 31/12/2020, ad €172.507), che conseguentemente arriverà al valore complessivo di €8.249.616 (€172.507 + €8.077.109);
- b) nella contabilità di RTS, invece, l'estinzione integrale del debito maturato verso RT (€8.077.109) e la relativa imputazione alla riserva "futuro aumento di capitale sociale"⁴.

4. La cessione della società controllata "Riminiterme Sviluppo s.r.l." con procedura ad evidenza pubblica

Secondo quanto deliberato dall'assemblea dei soci del 27/11/2020 ed indicato in premessa, nel presente

⁴ Tale riserva sarà poi ridotta per importo pari a quello della perdita che RTS conseguirà con la registrazione della svalutazione del proprio unico bene (la ex colonia Novarese) in relazione al relativo valore effettivo di mercato, che coinciderà, di fatto, con il prezzo effettivo di acquisto della partecipazione in RTS, che risulterà all'esito della procedura ad evidenza pubblica di seguito indicata.

piano si prevede che - previo completo perfezionamento dell'iter amministrativo relativo all'“accordo di programma” per il nuovo “polo del benessere e dello spettacolo” (sostitutivo-modificativo del precedente “accordo di programma per il polo del benessere e della salute” del 06/05/2008, tuttora vigente) - RT bandisca - immediatamente dopo l'approvazione assembleare (attualmente prevedibile in giugno 2021) del presente “piano”, che la contempla espressamente - una procedura ad evidenza pubblica (gara), per individuare, sul mercato, il migliore acquirente (con pagamento del prezzo integralmente in denaro, in un'unica soluzione, contestualmente al passaggio di proprietà) dell'intera partecipazione al capitale sociale (quote) da essa attualmente detenuta in RTS, preventivamente “esdebitata” (nel senso sopra spiegato).

Infatti, poiché quella detenuta da RT in RTS costituisce, per il socio di maggioranza assoluta (di controllo monocratico) di RT, Comune di Rimini, una “partecipazione indiretta” ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera “g” del D.Lgs.175/2016, in base alle vigenti disposizioni dell'articolo 10, comma 2, di tale norma, la relativa vendita deve avvenire, da parte di RT, nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza e non discriminazione e quindi con procedura ad evidenza pubblica (gara), preventivamente approvata dal Consiglio Comunale del Comune di Rimini (ex articolo 10, comma 1), mediante approvazione del presente “piano”, che la prefigura espressamente, nei suoi aspetti principali. Per completezza si evidenzia che la vendita in questione non soggiace a nessun'altra disposizione di legge (a titolo esemplificativo, non esaustivo, né alla L.494/1944 - che disciplina la vendita delle partecipazioni societarie detenute dallo Stato, non anche di quelle detenute dagli enti locali - né del D.Lgs.50/2016 - che disciplina gli appalti pubblici e le concessioni pubbliche di lavori, servizi, forniture, non la vendita di partecipazioni societarie). Questo, ovviamente, non impedisce a RT di adottare volontariamente, per mera opportunità, alcune delle disposizioni di legge applicabili nelle “gare” per l'affidamento degli appalti pubblici e delle “concessioni pubbliche”.

4.1 Condizioni della procedura ad evidenza pubblica

4.1.1 Premessa

Per evitare il possibile ripetersi delle numerose ed importanti criticità già verificatesi nel 2005, a seguito della vendita della partecipazione (in RT) dal Comune di Rimini a “Coopsette soc coop” - che furono tra le cause del fallimento del “polo del benessere e della salute” dell'epoca - occorre prevedere, nella nuova procedura ad evidenza pubblica:

- a) che l'acquirente di RTS sia un unico soggetto (non un'a.t.i.⁵), che, per l'orizzonte temporale di investimento previsto (tre anni decorrenti dalla data di acquisto della partecipazione da parte dell'aggiudicatario), non disponga in alcun modo né della RTS (ad esempio con atti di liquidazione, fusione, scissione, aumenti di capitale sociale sottoscritti da soggetti diversi dall'acquirente stesso, accensione di debiti di qualunque tipo), né della partecipazione in RTS [con atti che ne comportino il trasferimento (quali, a titolo

⁵ Questa “limitazione” della platea dei potenziali partecipanti alla procedura è possibile per il fatto - evidenziato nel precedente paragrafo 4 - che la procedura ad evidenza pubblica in questione non soggiace alle disposizioni del D.Lgs.50/2016.

- esemplificativo, non esaustivo, la vendita, la donazione, la permuta, il conferimento, ecc.) o la dazione in garanzia] e
- b) che, contestualmente, RTS, per lo stesso triennio, non disponga in alcun modo della "ex colonia Novarese" [con atti che ne comportino il trasferimento (quali, a titolo esemplificativo, non esaustivo, la vendita, la donazione, la permuta, il conferimento, ecc.) o la dazione in garanzia] e, contestualmente, non si "dedichi" ad altri eventuali investimenti diversi dalla realizzazione, nella "ex colonia Novarese", del "polo del benessere e dello spettacolo" proposto in gara dall'acquirente.

4.1.2. Pubblicazione degli atti della procedura e termini per la presentazione delle offerte

Si prevede di pubblicare tutti gli atti della procedura di gara (il presente "piano", il bando di gara, il "contratto per la realizzazione del polo del benessere e dello spettacolo", ecc.) sul sito internet di RT - dandone notizia anche a mezzo stampa, sugli strumenti di informazione (quali quotidiani e/o siti internet) - e di concedere ai potenziali partecipanti, per la presentazione delle rispettive offerte (che dovranno essere costituite da un'offerta tecnica ed un'offerta economica, come di seguito indicato), il termine (decorrente dalla data di pubblicazione, sul sito internet di RT, rispettivamente, del primo e dell'eventuale secondo bando) di:

- a) 60 giorni, per il primo bando,
b) 30 giorni, per l'eventuale secondo bando,
di seguito indicati.

4.1.3 Prezzo a base d'asta della procedura

Ritenendo che il valore di mercato della partecipazione in RTS sopra indicato (€4.613.000,00) non possa costituire la "base d'asta" (presumibilmente nessuno sarebbe disposto ad offrire un prezzo maggiore del valore di mercato), ma un valore da raggiungere in gara, mediante offerta (da parte dei partecipanti alla gara) di un prezzo al rialzo rispetto ad un prezzo di partenza leggermente inferiore, si ipotizza di porre, come prezzo a base d'asta della gara (ipotesi 1), rispetto al quale i partecipanti dovranno formulare offerte al rialzo, l'importo di **€4.600.000,00** e, nel prosieguo del presente piano, si confida e si ipotizza che la vendita avvenga al prezzo di **€4.613.000,00**, generando, conseguentemente, in capo ad RT, una "minusvalenza da cessione" (della partecipazione in RTS) di €3.636.616 (€4.613.000,00 - €8.249.616), arrotondata ad €3.636.000,00.

Nel caso in cui la procedura dovesse andare deserta, si ipotizza di ribandirla immediatamente, alle stesse identiche condizioni, ma con un termine per la presentazione delle offerte ridotto (30 giorni invece dei 60 della prima gara) e partendo da un prezzo a base d'asta ridotto e pari ad **€4.000.000,00 (ipotesi 2)** e, nel prosieguo del presente piano, in analogia a quanto previsto nella precedente prima ipotesi sopra formulata, si confida e si ipotizza che la vendita avvenga al prezzo di **€4.060.000,00**, generando, conseguentemente, in capo ad RT, una "minusvalenza da cessione" (della partecipazione in RTS) di €4.189.616 (€4.060.000,00 - €8.249.616), arrotondata ad €4.190.000,00.

In entrambe le ipotesi, il realizzo di tale ingente minusvalenza comporterà, per RT, l'obbligo di adozione dei provvedimenti (sul proprio capitale sociale) previsti dall'articolo 2446 c.c..

4.1.4 Requisiti di ammissione alla procedura

Si prevede di ammettere alla procedura imprese - anche consortili - (senza possibilità di raggruppamenti temporanei di impresa⁶) in possesso dei seguenti requisiti:

- a) sede legale in uno dei paesi dell'unione europea;
- b) requisiti generali di cui all'articolo 80 del D.Lgs. n. 50/2016 (applicato solo per opportunità, non per obbligo);
- c) requisiti di capacità economica e finanziaria, consistenti alternativamente in:
 - c.1) un fatturato medio annuo, nel triennio precedente all'indizione della gara, di €18.500.000,00 (50% del valore complessivo dell'investimento stimato);
 - c.2) garanzie finanziarie, da due primari istituti di credito, che l'impresa, negli ultimi tre anni precedenti all'indizione della gara, ha fatto fronte ai propri impegni e che ha la possibilità di accedere ad un credito di €18.500.000,00 (50% del valore complessivo dell'investimento stimato).

4.1.5 Criteri di valutazione delle offerte

Si prevede di aggiudicare la procedura in base ad un criterio (che di fatto approssima il c.d. "criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa" degli appalti e delle concessioni pubbliche) che apprezzi, da parte dell'apposita "commissione giudicatrice" che sarà nominata dall'organo amministrativo di RT, sia la proposta di realizzazione del "piano del benessere e dello spettacolo" ("offerta tecnica") formulata da ciascuno dei concorrenti, sia il prezzo ("offerta economica") da ciascuno di essi offerto per l'acquisto della partecipazione totalitaria in RTS ed attribuendo:

- a) 40 (quaranta) punti massimi alla <<proposta di realizzazione del "polo del benessere e dello spettacolo">> ("offerta tecnica"), da attribuire in funzione della maggiore o minore "integrazione funzionale" della "ex colonia Novarese" (una volta riqualificata, con la realizzazione del "polo del benessere e dello spettacolo" sopra spiegato) con l'antistante talassoterapico (che rimarrà di proprietà demaniale, ma in concessione ad RT, e sarà da questa riqualificato come di seguito indicato), presumibilmente derivante dalla proposta presentata, sulla base di sotto-criteri di valutazione che saranno opportunamente definiti ed indicati nel bando di gara, dall'organo amministrativo di RT;
- b) 60 (sessanta) punti massimi al "prezzo offerto per l'acquisto dell'intera partecipazione di RT in RTS" ("offerta economica"), che dovrà essere maggiore rispetto a quello (di €4.600.000,00 nella prima ipotesi, di €4.000.000,00 nella seconda) che sarà posto a base d'asta, attribuendo il punteggio massimo di 60 punti all'offerta economica maggiore e alle altre un punteggio proporzionale al rapporto tra il prezzo da esse indicato e quello massimo offerto.

⁶ Vedasi la precedente nota n.5.

4.1.6 Obblighi a carico dell'acquirente conseguenti all'aggiudicazione della gara

L'aggiudicatario della gara ("l'acquirente") dovrà:

- acquistare da RT, entro il termine massimo di 60 giorni dall'aggiudicazione stessa, la piena ed esclusiva proprietà della partecipazione societaria in RTS al prezzo di acquisto da esso stesso offerto in gara, che dovrà pagare, ad RT, integralmente in denaro, in un'unica soluzione (e che RT dovrà contestualmente parzialmente versare in un apposito "deposito vincolato" per l'importo previsto come già indicato al precedente paragrafo 2, lettera "d");
- rilasciare ad RT, contestualmente alla stipula del "contratto di cessione della partecipazione societaria", la fideiussione prevista al precedente paragrafo 2, lettera "f".

Inoltre, nel "contratto di cessione della partecipazione societaria" a carico dell'acquirente saranno previsti gli obblighi di:

- non disporre in alcun modo né della RTS (ad esempio con atti di liquidazione, fusione, scissione, aumenti di capitale sociale sottoscritti da soggetti diversi dall'acquirente stesso, accensione di debiti di qualunque tipo), né della partecipazione in RTS [con atti che ne comportassero il trasferimento (quali, a titolo esemplificativo, non esaustivo, la vendita, la donazione, la permuta, il conferimento, ecc.) o la dazione in garanzia] per tre anni decorrenti dalla data di acquisto della partecipazione;
- in caso di inadempimento della società terza RTS, in forza dell'obbligo solidale assunto dall'aggiudicatario, quest'ultimo – ai sensi dell'art. 1381 c.c. – indennizzare Riminiterme s.p.a. del pregiudizio subito dalla mancata realizzazione degli interventi, che comporterebbe, non solo il venir meno delle positive sinergie previste dall' "accordo di programma per il polo del benessere e dello spettacolo", ma anche l'impossibilità di riqualificare lo stesso Talassoterapico gestito dalla cedente RT. Tale indennizzo verrà quantificato dalle parti nell'atto di cessione di quote nella somma - che sarà considerata equa dall'aggiudicatario stesso – in base a quanto previsto al paragrafo 2) punto "f".

5. Completa anticipata estinzione dell'indebitamento

In base a quanto già indicato al precedente paragrafo 2, le risorse ricavate dalla vendita dell'intera partecipazione in RTS sopra indicata, al netto della parte versata sul "deposito vincolato" sopra indicato ai precedenti paragrafi 2 e 4.1.6, lettera "a", verranno prioritariamente utilizzate da RT per estinguere immediatamente ed integralmente tutti i propri mutui bancari attualmente accesi (e per estinguere, conseguentemente, l'ipoteca sulla "ex Colonia Novarese" che attualmente li garantisce) come indicato nella tabella sottostante:

VALORI	ANNO 2021	
	Ipotesi 1	Ipotesi 2
Cessione Partecipazione	4.613.000	4.060.000
Residuo Mutui al 31/12/2020	2.933.778	2.933.778

Credit Agricole	1.203.127		
BPER Banca spa	1.082.814		
Riviera Banca	647.837		
LIQUIDITA' NETTA		1.679.222	1.126.222

6. Piano degli investimenti 2021-2031

Le risorse che RT incasserà dalla vendita della controllata RTS e che residueranno dopo la completa estinzione dei tre mutui sopra indicati (stimabili in €1.679.222 nella prima ipotesi e in €1.126.222 nella seconda) saranno impiegate da RT, per circa €640.000,00 nella prima ipotesi e per circa €576.000,00 nella seconda, per le proprie esigenze di cassa e, per la parte residua (stimabile in circa €1.040.000 **nella prima ipotesi** e in circa €550.000 **nella seconda**), per attuare, entro tre anni da tale incasso (quindi entro il 2024), gli investimenti di riqualificazione del talassoterapico di seguito indicati, che, per natura e attività, sono sostanzialmente in linea con il nuovo "polo del benessere e dello spettacolo" sopra già indicato.

Nei paragrafi che seguono vengono identificati e quantificati i vari investimenti previsti nelle due ipotesi.

6.1 Piano degli investimenti 2021-2031, ipotesi n.1

Come sopra indicato, si ipotizza: vendita della partecipazione in RTS al prezzo di €4.613.000,00 e, conseguentemente, investimenti complessivi per €1.040.000,00, nel triennio 2022-2024, sul Talassoterapico, tenendo conto anche dell'ampia riqualificazione che il socio di maggioranza assoluta Comune di Rimini sta effettuando sui lungomari di Rimini, in particolare sul "Lungomare Spadazzi", nel quartiere di Miramare, prevedendo, in coerenza architettonica, una ristrutturazione straordinaria sull'immobile del Talassoterapico sulla parte edile e degli arredi esterni.

KEURO		TABELLA DEGLI INVESTIMENTI: importo complessivo triennale €1.040.000			
TIPOLOGIA	natura	2022	2023	2024	Descrizione investimento
<u>Imm. talassoterapico</u>					
Immobilie e parcheggio	Edili	100			Ristrutturazione immobile Talassoterapico per renderlo coerente con il nuovo progetto Novarese e con il parco del mare limitrofo.
Totale		100			Rifacimento leggero della facciata e dell'esterno dell'immobile, attraverso rivestimento con materiali e l'utilizzo di vegetazione. Sistemazione giardino e parcheggio esterno (pedonalizzazione parziale), nuovo verde e

					camminamenti in legno, per renderlo fruibile come area di sosta per i clienti, realizzando anche un "percorso salute", integrato con le attività fisiche indoor. Realizzazione area per sosta e ricarica green con panchine multiuso (auto, biciclette, cellulari).
<u>Impianto termale</u>					
	Impianti	140			Rifacimento impianto di distribuzione dell'acqua termale salsobromiodica "Miramare", elemento imprescindibile per la continuità aziendale del core business e il mantenimento dello status di terme di Rimini, valore aggiunto per il prodotto turistico del territorio ed in particolare della zona sud di Rimini. La precedente realizzazione dell'impianto risale all'anno 2004 e a distanza di oltre 15 anni necessità di una ristrutturazione totale per rispondere alle esigenze igienico sanitarie ora integrate anche dalle nuove disposizioni AUSL.
Totale		140			
<u>Reparto Inalatorio</u>					
	Edili	30	30		Il reparto inalatorio, a fortissima marginalità reddituale, a 20 anni dall'ultima ristrutturazione impiantistica e di macchinario, oggi non riesce a soddisfare completamente gli standard di qualità e gli obblighi normativi igienico-sanitari necessari al mantenimento delle convenzioni sanitarie e dei risultati clinici attesi. Il progetto necessita di una attenta valutazione, considerando che, dati i tempi di realizzazione, si dovrebbe ipotizzare l'inizio dei lavori non prima di novembre 2021, con termine a marzo 2022. La ristrutturazione interna, prevede (oltre al rifacimento parziale delle pavimentazioni e degli spazi), la realizzazione dei nuovi impianti di erogazione di acqua termale e marina con materiali inox 316L., il nuovo impianto di trattamento aria e riscaldamento, il montaggio di 50 apparecchiature inalatorie multifunzione a tripla acqua (marina, sulfurea, salsobromiodica) con sistema di sanificazione integrato, in sostituzione delle attuali ormai non più idonee.
	Impianti	50	50		
	Macchinari		200		
Totale		80	280		

Nell'anno 2023 si prevede l'installazione di un impianto di cogenerazione, attraverso la fornitura dell'impianto da parte di apposta ESCO, che effettua la qualificazione della centrale termica senza alcun costo di investimento da parte di RT (valore dell'impianto circa 200.000 euro):

1. installazione di cogeneratore a gas metano, per la produzione contemporanea di energia termica ed elettrica;
2. installazione di recuperatore fumi;
3. eventuale installazione di nuove caldaie ad alto rendimento, per soddisfare i picchi di fabbisogno termico richiesto dall'utenza.

Tali impianti, molto indicati nelle strutture termali, permettono risparmi annui nell'ordine del 15-20% sulle forniture elettriche e di gas metano (per RT circa 250.000 euro/anno). L'impianto, ad alta valenza ambientale per il risparmio in TEP equivalenti, si affianca all'impianto fotovoltaico attualmente installato, della potenza di KW 49,95, che produce annualmente circa 65.000 Kwh.

<u>Piscine riabilitative</u>					
Nuova piscina	Impianti		100		Adeguamento e rinnovo di tutti gli impianti esistenti della piscina termale, riabilitativa e percorsi vascolari, compreso quello aeraulico potenziamento delle masse filtranti, vasche di compenso, sistemi di controllo dei parametri igienico-sanitari. Lavori edili e impianti per adeguamento spogliatoi (docce, arredi, ecc) Le piscine riabilitative sono utilizzabili anche come servizio termale e la loro natura terapeutica in acqua di mare è il punto di forza di Riminiterme e uno dei principali elementi di marketing distintivo della società.
	Edili		70		
Spogliatoi e servizi	Edili		50		
	Arredi		20		
Totale			240		
<u>Centro Benessere e Piscine termali</u>					
Percorso Benessere	Impianti			60	Le attività sulle aree wellness (benessere e piscine) vedono il precedente investimento risalente a 20 anni fa (2002-2003) e per loro natura necessitano di continui adeguamenti di qualità e rinnovamento di servizi e di standard di prodotto in linea con le richieste di una clientela sempre più esigente, specialmente quando si tratta di servizi a pagamento, presentati anche all'interno di proposte turistiche nazionali e specialmente internazionali, per le quali i player commerciali richiedono servizi adeguati e coerenti rispetto alla domanda.
	Edili			80	
	Arredi			60	
Totale				200	
					In coerenza con il timing di realizzazione dell'hotel nella Colonia Novarese e del retrostante teatro, si prevede l'intervento sulla parte Benessere e Piscine Termali annesse, per proporre servizi benessere e wellness che non si sovrappongano a quelli realizzati e offerti nell'hotel, ma anzi, grazie alle peculiarità della talassoterapia e del valore del segmento turistico benessere-termale, costituiscano una proposta integrativa per i

					<p>numerosi clienti che soggiogneranno nell'hotel.</p> <p>Ristrutturazione spazi centro benessere: nuovi servizi (percorso vita, saune differenziate, idromassaggio multijet in vasca da 4/6 posti, docce emozionali, wasser paradise), potenziamento zona relax. Investimento mirato all'adeguamento degli spazi, attualmente congestionati e limitanti nel numero di accessi possibili e nella loro economicità.</p>
TOTALE ANNUO		320	520	200	
TOTALE TRIENNIO				1.040	

A decorrere dall'esercizio 2024 verranno sostenuti unicamente investimenti di rinnovamento di mobili, arredi, attrezzature e HW nella misura complessiva indicata nella tabella seguente.

Con l'approssimarsi della scadenza della concessione, il piano prevede che non vengano più sostenuti investimenti sostitutivi il cui piano di ammortamento terminerebbe successivamente a detta scadenza, ma che vengano invece incrementate le spese per manutenzioni necessarie al mantenimento in efficienza dei beni, nella misura indicata nella tabella seguente:

KEURO	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Investimenti	320	520	200	100	50	50				
manutenzioni				100	80	80	50	50	20	0
TOTALE	320	520	200	200	130	130	50	50	20	0

I maggiori ricavi annui attesi a partire dall'anno 2024 dagli investimenti ammontano complessivamente a circa 120 mila euro, secondo la seguente tabella:

REPARTO		2022	2023	2024	
Piscine riabilitative	Ricavi		20	30	
Centro benessere	Ricavi			30	
Piscine termali	Ricavi			40	
TOTALE			20	100	

L'incremento dei costi di gestione (escluse le quote di ammortamenti), è stimato a regime in circa 60 mila euro.

6.2 Piano degli investimenti 2021-2031, ipotesi n.2

Come sopra indicato, si ipotizza: vendita della partecipazione in RTS al prezzo di €4.060.000,00 e, conseguentemente, investimenti complessivi per €550.000,00 nel triennio 2022-2024, sul Talassoterapico, tenendo conto anche dell'ampia riqualificazione che il socio di maggioranza assoluta Comune di Rimini sta effettuando sui lungomari di Rimini, in particolare sul "Lungomare Spadazzi", nel quartiere di Miramare, prevedendo, in coerenza architettonica, una ristrutturazione straordinaria sull'immobile del Talassoterapico sulla parte edile e degli arredi esterni.

KEURO	TABELLA DEGLI INVESTIMENTI: importo complessivo triennale €550.000				
TIPOLOGIA	natura	2022	2023	2024	Descrizione investimento
Imm. talassoterapico					
Immobilie e parcheggio	Edili	50			Ristrutturazione immobile Talassoterapico per renderlo coerente con il nuovo progetto Novarese e con il parco del mare limitrofo.
Totale		50			Rifacimento leggero della facciata e dell'esterno dell'immobile, attraverso rivestimento con materiali e l'utilizzo di vegetazione.
Impianto termale					
	Impianti	140			Rifacimento impianto di distribuzione dell'acqua termale salsobromiodica "Miramare", elemento imprescindibile per la continuità aziendale del core business e il mantenimento dello status di terme di Rimini, valore aggiunto per il prodotto turistico del territorio ed in particolare della zona sud di Rimini. La precedente realizzazione dell'impianto risale all'anno 2004 e a distanza di oltre 15 anni necessita di una ristrutturazione totale per rispondere alle esigenze igienico sanitarie ora integrate anche dalle nuove disposizioni AUSL.
Totale		140			
Reparto Inalatorio					
	Edili		30	30	Il reparto inalatorio, a fortissima marginalità reddituale, a 20 anni dall'ultima ristrutturazione impiantistica e di macchinario,
	Impianti		50	50	
	Macchinari			200	

Totale			80	280	oggi non riesce a soddisfare completamente gli standard di qualità e gli obblighi normativi igienico-sanitari necessari al mantenimento delle convenzioni sanitarie e dei risultati clinici attesi. Il progetto necessita di una attenta valutazione, considerando che, dati i tempi di realizzazione, si dovrebbe ipotizzare l'inizio dei lavori non prima di novembre 2021, con termine a marzo 2022. La ristrutturazione interna, prevede (oltre al rifacimento parziale delle pavimentazioni e degli spazi), la realizzazione dei nuovi impianti di erogazione di acqua termale e marina con materiali inox 316L., il nuovo impianto di trattamento aria e riscaldamento, il montaggio di 50 apparecchiature inalatorie multifunzione a tripla acqua (marina, sulfurea, salsobromiodica) con sistema di sanificazione integrato, in sostituzione delle attuali ormai non più idonee.
<p>Nell'anno 2023 si prevede l'installazione di un impianto di cogenerazione, attraverso la fornitura dell'impianto da parte di apposta ESCO, che effettua la qualificazione della centrale termica senza alcun costo di investimento da parte di RT (valore dell'impianto circa 200.000 euro):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. installazione di cogeneratore a gas metano, per la produzione contemporanea di energia termica ed elettrica; 2. installazione di recuperatore fumi; 3. eventuale installazione di nuove caldaie ad alto rendimento, per soddisfare i picchi di fabbisogno termico richiesto dall'utenza. <p>Tali impianti, molto indicati nelle strutture termali, permettono risparmi annui nell'ordine del 15-20% sulle forniture elettriche e di gas metano (per RT circa 250.000 euro/anno). L'impianto, ad alta valenza ambientale per il risparmio in TEP equivalenti, si affianca all'impianto fotovoltaico attualmente installato, della potenza di KW 49,95, che produce annualmente circa 65.000 Kwh.</p>					
TOTALE ANNUO		190	80	280	
TOTALE TRIENNIO				550	

A decorrere dall'esercizio 2024 verranno sostenuti unicamente investimenti di rinnovamento di mobili, arredi, attrezzature e HW nella misura complessiva indicata nella tabella seguente.

Con l'approssimarsi della scadenza della concessione, il piano prevede che non vengano più sostenuti investimenti sostitutivi il cui piano di ammortamento terminerebbe successivamente a detta scadenza, ma che vengano invece incrementate le spese per manutenzioni necessarie al mantenimento in efficienza dei beni, nella misura indicata nella tabella seguente.

KEURO	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Investimenti	190	80	280	100	50	50				
manutenzioni				100	80	80	50	50	20	0



Riminiterme S.p.A.
 Sede e stabilimento in Viale P. di Piemonte, 56
 47900 Miramare di Rimini (RN)
 Tel. 0541.424011 - Fax 0541.424090
 Sito: www.riminiterme.com - e-mail: info@riminiterme.it
 Cap. Soc. 8.353.011 € - C.C.I.A.A. 6566/99
 C.F./P.Iva 02666500406

"Riproduzione Cartacea Documento Elettronico"
 Protocollo N.0153651/2021 del 19/05/2021
 Class. 001_012001
 2021_05_17_PIANO 2021-2031

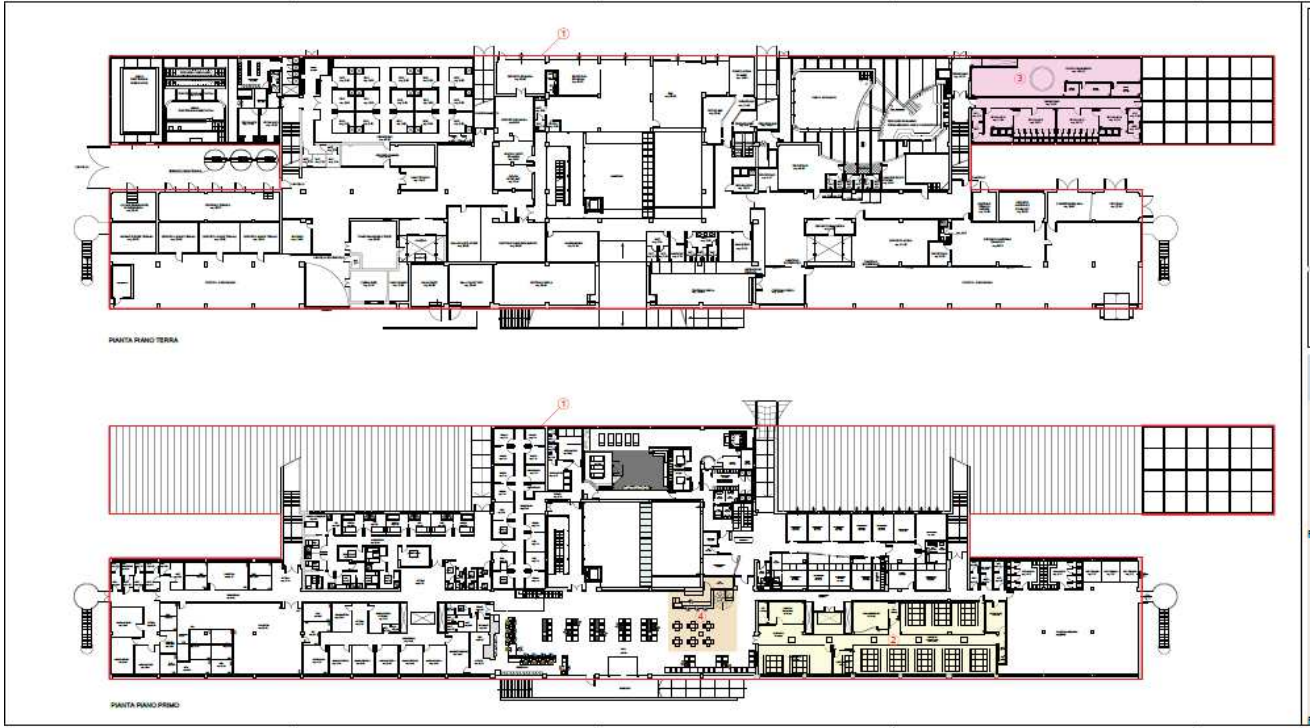
TOTALE	190	80	280	200	130	130	50	50	20	0
--------	-----	----	-----	-----	-----	-----	----	----	----	---

Si prevedono ricavi aggiuntivi minimi a partire dall'anno 2024 dagli investimenti, relativi allo sviluppo e al mantenimento dei flussi altrimenti non certi.

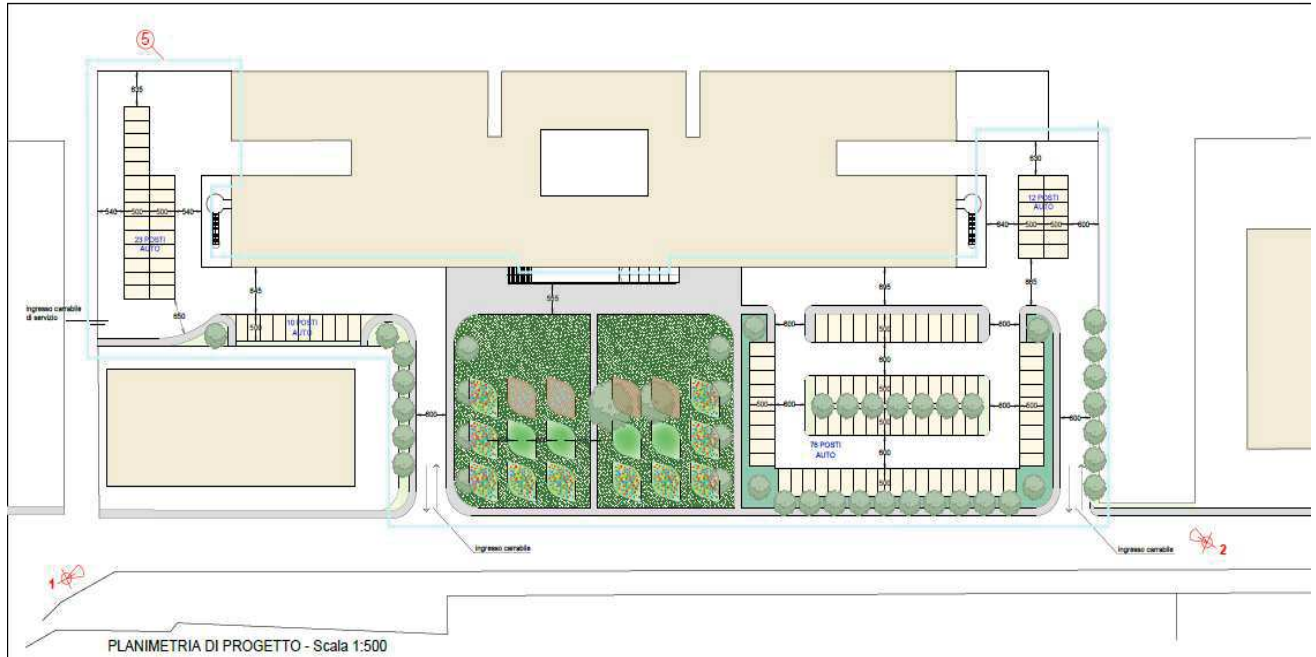
L'incremento dei costi di gestione (escluse le quote di ammortamento), è stimato a regime in circa 30 mila euro.

6.3 Rendering degli investimenti previsti: le immagini sono indicative, la realizzazione dipende in funzione del verificarsi di una delle due ipotesi presentate.

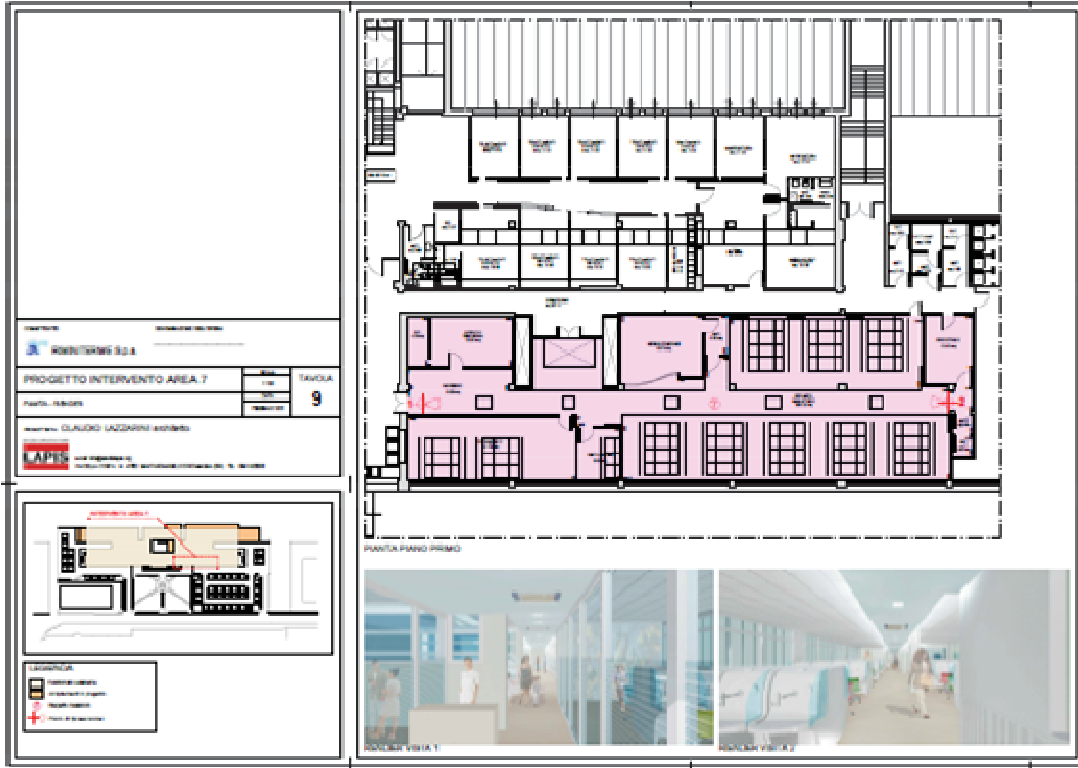
PROGETTO COMPLESSIVO



Intervento "AREA ESTERNA - PARCHEGGIO" (nel caso di ipotesi 1), per l'ipotesi 2 si procede alla realizzazione dell'intervento sulla sola facciata.



Intervento "REPARTO INALATORIO"



Intervento "CENTRO BENESSERE E PISCINE TERMALI RIMINI"



7. Piano pluriennale (conto economico, stato patrimoniale e rendiconto finanziario) 2021-2031

Nelle tabelle seguenti vengono esposte le previsioni economiche, patrimoniali e finanziarie della società, nelle due diverse ipotesi sopra indicate:

- 1) ipotesi 1: vendita della partecipazione al prezzo di €.4.613.000,00, con realizzo di una minusvalenza di €.3.636.000,00 e finanziamento degli investimenti di €.1.040.000,00 sopra previsti;
- 2) ipotesi 2: vendita della partecipazione al prezzo di €.4.060.000,00, con realizzo di una minusvalenza di €.4.190.000,00 e finanziamento degli investimenti di €.550.000,00 sopra previsti.

7.1 Piano pluriennale 2021-2031, ipotesi n.1

Conto economico prospettico 2021-2031

Ricavi

- a) Nell'anno 2022 si prevede una leggera ripresa dell'attività, comunque influenzata dai risvolti e dalle conseguenze della pandemia da Covid-19, ancora parzialmente presente (ricavi pari a 3,15 milioni di euro).
- b) Nell'anno 2023 si prevede una ripresa sostanziale dell'attività, senza che questa comunque consenta di riprendere interamente il valore della produzione ante Covid-19 (ricavi pari a 3,67 milioni di euro).
- c) Nell'anno 2024 si ipotizza il pieno recupero del valore della produzione (stimato in euro 4,020 milioni, a fronte di euro 4,050 dell'anno 2017).
- d) Per il triennio 2025-2027 si ipotizza un aumento dei ricavi dell'1% e la messa a regime dei ricavi generati dagli investimenti programmati, che si stimano in €.120.000; il valore della produzione dell'anno 2027 (euro 4,25 milioni) viene poi consolidato fino all'anno 2031.

L'obiettivo primario di RT, relativo alla cessione della partecipazione in RTS, vista l'impossibilità di poter effettuare investimenti direttamente con le proprie risorse sulla controllata, è quello di permettere il completamento del progetto di riqualificazione della ex Colonia e dell'area retrostante, che avranno evidenti e fondamentali ricadute positive sia sulle attività di RT che sul territorio del Comune di Rimini.

Pertanto, nella determinazione dei ricavi, a partire dall'anno 2025, si è tenuto conto dell'impatto generato dal previsto completamento degli investimenti che dovrebbero essere realizzati dall'acquirente della controllata RTS.

Per tale analisi viene presa come riferimento la manifestazione di interesse presentata al Comune di Rimini dalla società "Renco Valore s.r.l." in data 30/09/2020, che prevede la realizzazione di un hotel a 4 stelle o superiore con oltre 120 camere (con servizi annessi) e di un avveniristico "Auditorium" stabile per spettacoli stanziali, importante valore aggiunto e di novità come proposta anche turistica sul territorio.

Si ipotizza che tutto ciò porterà flussi integrativi di "turisti" e di presenze consistenti, stimate dai proponenti, solo per la parte alberghiera-ristorazione, in oltre 31.000 annue, con parametri di incremento fino ad una capienza potenziale tra 60.000 e 80.000 annua, a cui si dovrebbero aggiungere anche parte delle potenziali presenze complessive annue dell'auditorium, pari ad oltre 290.000 persone, che, per il loro ingente numero,

ovviamente non potranno tutte essere ospitate nel nuovo hotel e quindi non sono state considerate in tale valore.

A partire dall'anno 2025 e fino all'anno 2031, la previsione di nuovi ricavi aggiuntivi rispetto a quanto analizzato nei punti da a), b), c) e d) si può ipotizzare considerando prudenzialmente il 20% delle presenze alberghiere minime (31.171) come potenziali clienti di RT nei vari servizi; pertanto come da tabella riportata sotto, si valorizzano 6.234 nuovi clienti.

Per lo sviluppo del fatturato si è tenuto conto del fatturato medio di ogni cliente di RT nell'anno 2019 (ultimo anno pre-covid).

INDOTTO HOTEL + NEWBUILDING		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
PRESENZE ANNUE		31.171	31.171	31.171	31.171	31.171	31.171	31.171
INDOTTO RIMINITERME	20%	6.234	6.234	6.234	6.234	6.234	6.234	6.234
ricavo medio cliente RT	€ 100	€ 626.288	€ 626.288	€ 626.288	€ 626.288	€ 626.288	€ 626.288	€ 626.288
PROG. RICAVI NEL PERIODO		€ 626.288	€ 1.252.575	€ 1.878.863	€ 2.505.151	€ 3.131.439	€ 3.757.726	€ 4.384.014

Costi di gestione (acquisti, servizi, beni di terzi, personale)

Analogamente a quanto detto sui ricavi, i costi sono stati riallineati nell'esercizio 2024 alla situazione pre-covid-19; negli anni 2024 e 2025 è indicato l'impatto dei maggiori costi di esercizio sui nuovi investimenti e un incremento a partire dall'esercizio 2025 dell'1% - 2% annuo, fino al 2031.

A questi incrementi sono stati aggiunti i costi generati dall'indotto di fatturato generato dalla realizzazione degli investimenti previsti a carico di RTS, secondo il seguente prospetto:

INDOTTO HOTEL + NEWBUILDING		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
PERSONALE	35%	- 219.201	- 219.201	- 219.201	- 219.201	- 219.201	- 219.201	- 219.201
ACQUISTI	5%	- 31.314	- 31.314	- 31.314	- 31.314	- 31.314	- 31.314	- 31.314
SPESE GENERALI	15%	- 93.943	- 93.943	- 93.943	- 93.943	- 93.943	- 93.943	- 93.943
TOTALE COSTI		- 344.458	- 344.458	- 344.458	- 344.458	- 344.458	- 344.458	- 344.458

La situazione reddituale incrementale netta finale (differenza tra ricavi aggiuntivi e costi aggiuntivi stimati) pertanto sarà la seguente, in termini di margini incrementali netti

INDOTTO HOTEL + NEWBUILDING		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
TOTALE RICAVI		626.288	626.288	626.288	626.288	626.288	626.288	626.288
TOTALE COSTI		- 344.458	- 344.458	- 344.458	- 344.458	- 344.458	- 344.458	- 344.458
MARGINE		281.829	281.829	281.829	281.829	281.829	281.829	281.829
MARGINE TOTALE NEL PERIODO		281.829	563.659	845.488	1.127.318	1.409.147	1.690.977	1.972.806

I "margini economici incrementali netti" puntuali attesi - grazie alla completa attuazione del "polo del benessere e dello spettacolo" - nel periodo 2025-2031, sopra indicati, attualizzati puntualmente (uno per uno) al 2025, ad un tasso del 9,15%⁷, indicano un "valore attuale complessivo" (di margini economici incrementali attesi) di €1.581.016, che, di fatto, rappresenta anche il danno potenzialmente "patibile" da RT in caso di mancato adempimento, da parte di RTS, del macro-intervento posto a suo carico dal "contratto per la realizzazione del polo del benessere e dello spettacolo" indicato al precedente paragrafo 2, nell'ipotesi n.1 qui esaminata.

Gestione finanziaria

Prevedendo l'estinzione dei mutui nell'esercizio 2021, dal 2022 la gestione permette di generare liquidità, sulla quale si prevedono interessi attivi dell'1%, fino al 2031.

Imposte sul reddito

La valutazione delle imposte di esercizio è stata fatta in maniera ordinaria, secondo le attuali imposizioni fiscali (IRES e IRAP), tenendo conto del credito fiscale che scaturirà dalla ripresa delle svalutazioni (minusvalenze) effettuate sul valore della partecipazione al momento della cessione (2017 euro 2.511.000 e 2021 euro 3.568.000).

Dati in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	BDG 2021	2022	2023	2024	2025	2026
Ricavi delle prestazioni	1.910	3.000	3.500	3.850	4.596	4.642
Altri Ricavi	134	150	160	170	190	200
Totale Ricavi	2.044	3.150	3.660	4.020	4.786	4.842
Costi per acquisti	-83	-95	-125	-160	-193	-195
Costi per servizi	-946	-1.150	-1.270	-1.350	-1.377	-1.405
Godimento beni di terzi	-77	-95	-100	-125	-126	-128
Personale	-990	-1.095	-1.370	-1.510	-1.774	-1.810
Ammortamenti	0	-441	-486	-507	-489	-469
Oneri diversi di gestione	-222	-240	-245	-245	-339	-339
Totale costi della produzione	-2.318	-3.116	-3.596	-3.897	-4.298	-4.345
RISULTATO OPERATIVO	-274	34	64	123	488	497
Gestione finanziaria	-80	15	18	21	27	33
Rettifica valore att. finanziaria	-3.636	0	0	0	0	0

⁷ Il tasso qui impiegato coincide con il "tasso di remunerazione del capitale proprio" impiegato dal prof. Angelo Paletta nella propria perizia di stima del valore di RT redatta in data 23/01/2018, ultima ad oggi disponibile. Non si è proceduto alla stima del "costo medio ponderato del capitale" (che pondererebbe il "costo del capitale proprio" e di quello del "capitale di debito" con i relativi "pesi"), in quanto nel presente piano si ipotizza una struttura delle fonti di finanziamento basata esclusivamente su capitale proprio (con capitale di debito nullo).

RISULTATO ANTE IMPOSTE	-3.990	49	82	144	515	530
Imposte	-6	-5	-8	-14	-51	-53
RISULTATO NETTO	-3.996	44	74	130	463	477

CONTO ECONOMICO	2027	2028	2029	2030	2031
Ricavi delle prestazioni	4.688	4.688	4.688	4.688	4.688
Altri Ricavi	200	200	200	200	200
Totale Ricavi	4.888	4.888	4.888	4.888	4.888

Costi per acquisti	-196	-198	-200	-202	-202
Costi per servizi	-1.419	-1.433	-1.447	-1.462	-1.462
Godimento beni di terzi	-129	-130	-131	-133	-133
Personale	-1.846	-1.883	-1.921	-1.959	-1.959
Ammortamenti	-457	-352	-344	-331	-360
Oneri diversi di gestione	-339	-339	-339	-339	-339
Totale costi della produzione	-4.386	-4.335	-4.382	-4.425	-4.454

RISULTATO OPERATIVO	502	553	506	463	434
Gestione finanziaria	39	44	50	56	55
Proventi ed oneri straordinari	0	0	0	0	0
RISULTATO ANTE IMPOSTE	541	598	556	519	489
Imposte	-54	-60	-56	-52	-49
RISULTATO NETTO	487	538	501	467	440

Stato patrimoniale riclassificato 2021-2031

Immobilizzazioni

Le immobilizzazioni materiali ed immateriali sono indicate al loro valore storico di acquisto al netto dei relativi fondi ammortamenti. Gli importi indicati riportano quanto previsto nel piano degli investimenti i cui ammortamenti vengono calcolati tenendo conto della scadenza della concessione demaniale prevista nell'anno 2031, eccetto le attrezzature, gli arredi ed i macchinari amovibili il cui valore residuo è indicato in 266.000 euro.

Crediti

La voce è rappresentata principalmente dai crediti commerciali, il cui valore, a partire dall'anno 2025 (recupero dei valori pre-covid e a regime con gli investimenti triennali), viene consolidato fino all'anno 2030. Nella voce non compare il credito vantato fino al 2020 nei confronti della controllata RTS, girato a valore della partecipazione, estinta al momento della relativa cessione.

Debiti v/so fornitori e altri debiti

Gli importi seguono le stesse dinamiche della voce relativa ai crediti.

Posizione finanziaria netta

L'indebitamento bancario (disponibilità liquide) rappresenta l'indebitamento o la disponibilità sui conti correnti bancari alla fine di ogni periodo considerato. Tale posizione è calcolata sulla base della generazione/assorbimento di cassa di ogni esercizio.

(Dati in migliaia di euro)

STATO PATRIMONIALE	BDG 2021	2022	2023	2024	2025	2026
Immobilizzazioni Immateriali	20	12	5	0	0	0
Immobilizzazioni Materiali	3.081	2.960	2.994	2.687	2.298	1.909
Immobilizzazioni Finanziarie	27	27	27	27	27	27
Totale Immobilizzazioni nette	3.128	2.999	3.026	2.714	2.325	1.936

Rimanenze	50	50	50	50	50	50
Crediti	420	500	500	550	550	550
Altri crediti	5	5	5	5	5	5
Ratei e Risconti	15	15	15	15	15	15
Debiti v/ fornitori	-131	-180	-220	-220	-220	-220
Altri debiti	-298	-215	-120	-120	-120	-120
Capitale Circolante Netto	61	175	230	280	280	280

Fondi rischi ed oneri	-6	-6	-6	-6	-6	-6
TFR	-1020	-1020	-1020	-1020	-1020	-1020
Totale Fondi	-1026	-1026	-1026	-1026	-1026	-1026
CAPITALE INVESTITO NETTO	2.163	2.148	2.230	1.968	1.579	1.190

Capitale	8.353	3.152	3.152	3.152	3.152	3.152
Riserve straordinarie	-742	463	507	581	711	1.174
Utile / (perdita) dell'esercizio	-3.996	44	74	130	463	477
Patrimonio Netto	3.615	3.659	3.733	3.863	4.326	4.804

Mutuo	0	0	0	0	0	0
Indebit. bancario (Disponibilità liquide)	-1.452	-1.511	-1.503	-1.895	-2.747	-3.614
Posizione finanziaria netta	-1.452	-1.511	-1.503	-1.895	-2.747	-3.614
TOTALE FONTI	2.163	2.148	2.230	1.968	1.579	1.190

STATO PATRIMONIALE	2027	2028	2029	2030	2031
Immobilizzazioni Immateriali	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni Materiali	1.532	1.230	936	626	266
Immobilizzazioni Finanziarie	27	27	27	27	0
Totale Immobilizzazioni nette	1.559	1.257	963	653	266

Rimanenze	50	50	50	50	0
Crediti	550	550	550	550	0
Altri crediti	5	5	5	5	0
Ratei e Risconti	15	15	15	15	0

STATO PATRIMONIALE	2027	2028	2029	2030	2031
Debiti v/ fornitori	-220	-220	-220	-220	0
Altri debiti	-120	-120	-120	-120	0
Capitale Circolante Netto	280	280	280	280	0
Fondi rischi ed oneri	-6	-6	-6	-6	0
TFR	-1020	-1020	-1020	-1020	0
Totale Fondi	-1026	-1026	-1026	-1026	0
CAPITALE INVESTITO NETTO	813	511	217	-93	266
Capitale	3.152	3.152	3.152	3.152	3.152
Riserve straordinarie	1.652	2.138	2.676	3.177	3.644
Utile / (perdita) dell'esercizio	487	538	501	467	440
Patrimonio Netto	5.290	5.828	6.329	6.796	7.235
Mutuo	0	0	0	0	0
Indebit. bancario (Disponibilità liquide)	-4.478	-5.317	-6.111	-6.889	-6.969
Posizione finanziaria netta	-4.478	-5.317	-6.111	-6.889	-6.969
TOTALE FONTI	813	511	217	-93	266

Rendiconto finanziario 2021-2031

Il rendiconto o prospetto finanziario di seguito riportato espone le variazioni relative alle attività di finanziamento della società durante gli esercizi di piano e riporta tutte le movimentazioni conseguenti alle variazioni di stato patrimoniale e conto economico.

(Dati in migliaia di euro)

RENDICONTO FINANZIARIO	BDG 2021	2022	2023	2024	2025	2026
GESTIONE REDDITUALE						
RISULTATO NETTO	-3.996	44	74	130	463	477
<i>Ammortamenti</i>	0	441	486	507	489	469
<i>Variazione rimanenze</i>	5	0	0	0	0	0
<i>Variazione Crediti</i>	8.033	-80	0	-50	0	0
<i>Variazione altri crediti</i>	-5	0	0	0	0	0
<i>Variazione ratei e risconti</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Variazione debiti verso fornitori</i>	-114	49	40	0	0	0
<i>Variazione debiti verso altri</i>	-97	-83	-95	0	0	0
Liquidità generata (utilizzata) dalla gestione reddituale	3.826	371	505	587	952	946
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO						
<i>Variazione di beni materiali e immateriali</i>	-120	-312	-515	-200	-100	-80
<i>Variazione altre immobilizzazioni</i>	190		2	5		

RENDICONTO FINANZIARIO	BDG 2021	2022	2023	2024	2025	2026
Variazione dei Fondi	80	0	0	0	0	0
Liquidità generata (utilizzata) in attività di investimento	150	-312	-513	-195	-100	-80
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO						
Erogazione (restituzione) Mutuo	-2805		-	-	-	-
Liquidità generata (utilizzata) in attività di finanziamento	-2805	0	0	0	0	0
RISULTATO FINANZ. DEL PERIODO	1.171	59	-8	392	852	866
SALDO DI CASSA INIZIALE	281	1.452	1.511	1.503	1.895	2.747
SALDO DI CASSA FINALE	1.452	1.511	1.503	1.895	2.747	3.614

RENDICONTO FINANZIARIO	2027	2028	2029	2030	2031
GESTIONE REDDITUALE					
<i>RISULTATO NETTO</i>	487	538	501	467	440
<i>Ammortamenti</i>	457	352	344	331	360
<i>Variazione rimanenze</i>	0	0	0	0	50
<i>Variazione Crediti</i>	0	0	0	0	550
<i>Variazione altri crediti</i>	0	0	0	0	5
<i>Variazione ratei e risconti</i>	0	0	0	0	15
<i>Variazione debiti verso fornitori</i>	0	0	0	0	-220
<i>Variazione debiti verso altri</i>	0	0	0	0	-120
Liquidità generata (utilizzata) dalla gestione reddituale	944	890	844	798	1.079
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO					
Variazione di beni materiali e immateriali	-80	-50	-50	-20	0
Variazione altre immobilizzazioni					27
Variazione dei Fondi	0	0	0	0	-1026
Liquidità generata (utilizzata) in attività di investimento	-80	-50	-50	-20	-999
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO					
Erogazione (restituzione) Mutuo	-	-	-	-	-
Liquidità generata (utilizzata) in attività di finanziamento	0	0	0	0	0
RISULTATO FINANZ. DEL PERIODO	864	840	794	778	80

RENDICONTO FINANZIARIO	2027	2028	2029	2030	2031
SALDO DI CASSA INIZIALE	3.614	4.478	5.317	6.111	6.889
SALDO DI CASSA FINALE	4.478	5.317	6.111	6.889	6.969

7.2 Piano pluriennale 2021-2031, ipotesi n.2

Conto economico prospettico 2021-2031

Ricavi

- a) Nell'anno 2022 si prevede una leggera ripresa dell'attività, ancora comunque influenzata dai risvolti e dalle conseguenze della pandemia da Covid-19 ancora parzialmente presente (ricavi pari a 3,15 milioni di euro).
- b) Nell'anno 2023 si prevede una ripresa sostanziale dell'attività, senza che questa comunque consenta di riprendere interamente il valore della produzione ante Covid-19 (ricavi pari a 3,67 milioni di euro).
- c) Nell'anno 2024 si ipotizza il pieno recupero del valore della produzione (stimato in euro 4,020 milioni, a fronte di euro 4,050 dell'anno 2017).
- d) Per il triennio 2025-2027 si ipotizza un aumento dei ricavi dell'1%; il valore della produzione dell'anno 2027 (euro 4,16 milioni) viene poi consolidato fino all'anno 2031.

Visto il minore volume di investimenti realizzato, nella presente ipotesi, sull'immobile Talassoterapico - che non prevede aree aggiuntive nelle piscine termali terapeutiche e nel centro benessere/piscine wellness - per la determinazione dei ricavi, a partire dall'anno 2025, in aggiunta a quanto indicato e analizzato nei punti a), b), c) e d), il fatturato aggiuntivo indotto e generato dal completamento degli investimenti previsti a carico di RTS è stato stimato, prudenzialmente, ipotizzando il 15% (rispetto al 20% della prima ipotesi) delle presenze alberghiere minime (31.171), come potenziali clienti di RT nei vari servizi; pertanto come da tabella riportata sotto, si valorizzano 4.676 nuovi clienti.

Anche in questo caso per lo sviluppo del relativo fatturato si è tenuto conto del ricavo medio di ogni cliente di RT nell'anno 2019 (pre-covid).

INDOTTO HOTEL + NEWBUILDING		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
PRESENZE ANNUE		31.171	31.171	31.171	31.171	31.171	31.171	31.171
INDOTTO RIMINITERME	15%	4.676	4.676	4.676	4.676	4.676	4.676	4.676
ricavo medio cliente RT	€ 100	€ 469.716	€ 469.716	€ 469.716	€ 469.716	€ 469.716	€ 469.716	€ 469.716
PROG. RICAVI NEL PERIODO		€ 469.716	€ 939.432	€ 1.409.147	€ 1.878.863	€ 2.348.579	€ 2.818.295	€ 3.288.011

Costi di gestione (acquisti, servizi, beni di terzi, personale)

Analogamente a quanto detto sui ricavi, i costi sono stati riallineati nell'esercizio 2024 alla situazione pre-

covid-19; negli anni 2024 e 2025 è indicato l'impatto dei maggiori costi di esercizio sui nuovi investimenti e un incremento, a partire dall'esercizio 2025, dell'1% - 2% annuo, fino al 2031.

A questi incrementi sono stati aggiunti i costi generati dall'indotto di fatturato generato dalla realizzazione degli investimenti previsti a carico di RTS, secondo il seguente prospetto:

INDOTTO HOTEL + NEWBUILDING		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
PERSONALE	30%	- 140.914	- 140.914	- 140.914	- 140.914	- 140.914	- 140.914	- 140.914
ACQUISTI	5%	- 23.486	- 23.486	- 23.486	- 23.486	- 23.486	- 23.486	- 23.486
SPESE GENERALI	10%	- 46.972	- 46.972	- 46.972	- 46.972	- 46.972	- 46.972	- 46.972
TOTALE COSTI		- 211.372	- 211.372	- 211.372	- 211.372	- 211.372	- 211.372	- 211.372

La situazione reddituale incrementale netta finale, pertanto, sarà la seguente, in termini di margini incrementali netti annuali

INDOTTO HOTEL + NEWBUILDING		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
TOTALE RICAVI		469.716	469.716	469.716	469.716	469.716	469.716	469.716
TOTALE COSTI		- 211.372	- 211.372	- 211.372	- 211.372	- 211.372	- 211.372	- 211.372
MARGINE		€ 258.344	€ 258.344	€ 258.344	€ 258.344	€ 258.344	€ 258.344	€ 258.344
MARGINE TOTALE NEL PERIODO		€ 258.344	€ 516.687	€ 775.031	€ 1.033.375	€ 1.291.718	€ 1.550.062	€ 1.808.406

I "marginetti economici incrementali netti" puntuali attesi - grazie alla completa attuazione del "polo del benessere e dello spettacolo" - nel periodo 2025-2031, sopra indicati, attualizzati puntualmente (uno per uno) al 2025, ad un tasso del 9,15%⁸, indicano un "valore attuale complessivo" (di marginetti economici incrementali attesi) di € 1.449.269, che, di fatto, rappresenta anche il danno potenzialmente "patibile" da RT in caso di mancato adempimento, da parte di RTS, del macro-intervento posto a suo carico dal "contratto per la realizzazione del polo del benessere e dello spettacolo" indicato al precedente paragrafo 2, nell'ipotesi n.2 qui esaminata.

Gestione finanziaria

Prevedendo l'estinzione dei mutui nell'esercizio 2021, dal 2022 la gestione permette di generare liquidità, sulla quale si prevedono interessi attivi dell'1%, fino al 2031.

⁸ Il tasso qui impiegato coincide con il "tasso di remunerazione del capitale proprio" impiegato dal prof. Angelo Paletta nella propria perizia di stima del valore di RT redatta in data 23/01/2018, ultima ad oggi disponibile. Non si è proceduto alla stima del "costo medio ponderato del capitale" (che pondererebbe il "costo del capitale proprio" e di quello del "capitale di debito" con i relativi "pesi"), in quanto nel presente piano si ipotizza una struttura delle fonti di finanziamento basata esclusivamente su capitale proprio (con capitale di debito nullo).

Imposte sul reddito

La valutazione delle imposte di esercizio è stata fatta in maniera ordinaria, secondo le attuali imposizioni fiscali (IRES e IRAP), tenendo conto del credito fiscale che scaturirà dalla ripresa delle svalutazioni (minusvalenze) effettuate sul valore della partecipazione al momento della cessione (2017 euro 2.511.000 e 2021 euro €.4.100.000,00).

Dati in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	BDG 2021	2022	2023	2024	2025	2026
Ricavi delle prestazioni	1.910	3.000	3.500	3.850	4.359	4.402
Altri Ricavi	134	150	160	170	190	200
Totale Ricavi	2.044	3.150	3.660	4.020	4.549	4.602

Costi per acquisti	-83	-95	-125	-160	-186	-188
Costi per servizi	-946	-1.150	-1.270	-1.350	-1.377	-1.391
Godimento beni di terzi	-77	-95	-100	-125	-128	-129
Personale	-990	-1.095	-1.370	-1.510	-1.681	-1.715
Ammortamenti	0	-428	-424	-455	-437	-418
Oneri diversi di gestione	-222	-240	-245	-245	-292	-292
Totale costi della produzione	-2.318	-3.103	-3.534	-3.845	-4.101	-4.132

RISULTATO OPERATIVO	-274	47	126	175	447	470
Gestione finanziaria	-80	15	18	21	27	33
Rettifica valore att. finanziaria	-4.190	0	0	0	0	0
RISULTATO ANTE IMPOSTE	-4.544	62	144	196	474	503
Imposte	-2	-6	-14	-20	-47	-50
RISULTATO NETTO	-4.546	56	129	177	427	453

CONTO ECONOMICO	2027	2028	2029	2030	2031
Ricavi delle prestazioni	4.446	4.446	4.446	4.446	4.446
Altri Ricavi	200	200	200	200	200
Totale Ricavi	4.646	4.646	4.646	4.646	4.646

Costi per acquisti	-190	-192	-194	-196	-196
Costi per servizi	-1.405	-1.419	-1.433	-1.447	-1.447
Godimento beni di terzi	-130	-131	-133	-134	-134
Personale	-1.749	-1.784	-1.820	-1.856	-1.856
Ammortamenti	-406	-300	-292	-279	-308
Oneri diversi di gestione	-292	-292	-292	-292	-292
Totale costi della produzione	-4.171	-4.118	-4.163	-4.204	-4.233

RISULTATO OPERATIVO	475	528	483	442	413
Gestione finanziaria	39	44	50	56	55
Proventi ed oneri straordinari	0	0	0	0	0
RISULTATO ANTE IMPOSTE	513	572	533	498	468
Imposte	-51	-57	-53	-50	-47
RISULTATO NETTO	462	515	480	448	421

Stato patrimoniale riclassificato 2021-2031

Immobilizzazioni

Le immobilizzazioni materiali ed immateriali sono indicate al loro valore storico di acquisto al netto dei relativi fondi ammortamenti. Gli importi indicati riportano quanto previsto nel piano degli investimenti, i cui ammortamenti vengono calcolati tenendo conto della scadenza della concessione demaniale prevista nell'anno 2031, eccetto le attrezzature, gli arredi ed i macchinari amovibili, il cui valore residuo è indicato in 266.000 euro.

Crediti

La voce è rappresentata principalmente dai crediti commerciali, il cui valore, a partire dall'anno 2025 (recupero dei valori pre-covid e a regime con gli investimenti triennali), viene consolidato fino all'anno 2030. Nella voce non compare il credito vantato fino al 2020 nei confronti della controllata RTS, girato a valore della partecipazione, estinta al momento della relativa cessione.

Debiti v/so fornitori e altri debiti

Gli importi seguono le stesse dinamiche della voce relativa ai crediti.

Posizione finanziaria netta

L'indebitamento bancario (disponibilità liquide) rappresenta l'indebitamento o la disponibilità sui conti correnti bancari alla fine di ogni periodo considerato. Tale posizione è calcolata sulla base della generazione/assorbimento di cassa di ogni esercizio.

(Dati in migliaia di euro)

STATO PATRIMONIALE	BDG 2021	2022	2023	2024	2025	2026
Immobilizzazioni Immateriali	20	12	5	0	0	0
Immobilizzazioni Materiali	3.081	2.843	2.499	2.324	1.987	1.650
Immobilizzazioni Finanziarie	27	27	27	27	27	27
Totale Immobilizzazioni nette	3.128	2.882	2.531	2.351	2.014	1.677

Rimanenze	50	50	50	50	50	50
Crediti	420	500	500	550	550	550
Altri crediti	5	5	5	5	5	5
Ratei e Risconti	15	15	15	15	15	15
Debiti v/ fornitori	-131	-180	-220	-220	-220	-220
Altri debiti	-298	-215	-120	-120	-120	-120
Capitale Circolante Netto	61	175	230	280	280	280

Fondi rischi ed oneri	-6	-6	-6	-6	-6	-6
-----------------------	----	----	----	----	----	----

STATO PATRIMONIALE	BDG 2021	2022	2023	2024	2025	2026
TFR	-1020	-1020	-1020	-1020	-1020	-1020
Totale Fondi	-1026	-1026	-1026	-1026	-1026	-1026
CAPITALE INVESTITO NETTO	2.163	2.031	1.735	1.605	1.268	931

Capitale	8.353	2.602	2.602	2.602	2.602	2.602
Riserve straordinarie	-742	463	519	649	825	1.252
Utile / (perdita) dell'esercizio	-4.546	56	129	177	427	453
Patrimonio Netto	3.065	3.121	3.251	3.427	3.854	4.307

Mutuo	0	0	0	0	0	0
Indebitamento bancario (Disponibilità liquide)	-902	-1.090	-1.515	-1.822	-2.586	-3.376
Posizione finanziaria netta	-902	-1.090	-1.515	-1.822	-2.586	-3.376
TOTALE FONTI	2.163	2.031	1.735	1.605	1.268	931

STATO PATRIMONIALE	2027	2028	2029	2030	2031
Immobilizzazioni Immateriali	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni Materiali	1.324	1.074	832	574	266
Immobilizzazioni Finanziarie	27	27	27	27	0
Totale Immobilizzazioni nette	1.351	1.101	859	601	266

Rimanenze	50	50	50	50	0
Crediti	550	550	550	550	0
Altri crediti	5	5	5	5	0
Ratei e Risconti	15	15	15	15	0
Debiti v/ fornitori	-220	-220	-220	-220	0
Altri debiti	-120	-120	-120	-120	0
Capitale Circolante Netto	280	280	280	280	0

Fondi rischi ed oneri	-6	-6	-6	-6	0
TFR	-1020	-1020	-1020	-1020	0
Totale Fondi	-1026	-1026	-1026	-1026	0
CAPITALE INVESTITO NETTO	605	355	113	-145	266

Capitale	2.602	2.602	2.602	2.602	2.602
Riserve straordinarie	1.705	2.167	2.682	3.162	3.610
Utile / (perdita) dell'esercizio	462	515	480	448	421
Patrimonio Netto	4.769	5.284	5.764	6.212	6.633

Mutuo	0	0	0	0	0
-------	---	---	---	---	---

STATO PATRIMONIALE	2027	2028	2029	2030	2031
Indebitamento bancario (Disponibilità liquide)	-4.164	-4.929	-5.651	-6.357	-6.367
Posizione finanziaria netta	-4.164	-4.929	-5.651	-6.357	-6.367
TOTALE FONTI	605	355	113	-145	266

Rendiconto finanziario 2021-2031

Il rendiconto o prospetto finanziario di seguito riportato espone le variazioni relative alle attività di finanziamento della società durante gli esercizi di piano e riporta tutte le movimentazioni conseguenti alle variazioni di stato patrimoniale e conto economico.

(Dati in migliaia di euro)

RENDICONTO FINANZIARIO	BDG 2021	2022	2023	2024	2025	2026
GESTIONE REDDITUALE						
RISULTATO NETTO	-4.546	56	129	177	427	453
<i>Ammortamenti</i>	0	428	424	455	437	418
<i>Variazione rimanenze</i>	5	0	0	0	0	0
<i>Variazione Crediti</i>	8.033	-80	0	-50	0	0
<i>Variazione altri crediti</i>	-5	0	0	0	0	0
<i>Variazione ratei e risconti</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Variazione debiti verso fornitori</i>	-114	49	40	0	0	0
<i>Variazione debiti verso altri</i>	-97	-83	-95	0	0	0
Liquidità generata (utilizzata)ges.redd.	3.276	370	498	581	864	870
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO						
<i>Variaz. di beni materiali e immater.</i>	-120	-182	-75	-280	-100	-80
<i>Variazione altre immobilizzazioni</i>	190		2	5		
<i>Variazione dei Fondi</i>	80	0	0	0	0	0
Liquidità generata (utilizzata) att. inv.	150	-182	-73	-275	-100	-80
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO						
<i>Erogazione (restituzione) Mutuo</i>	-2805		-	-	-	-
Liquidità generata (utilizzata) att.fnan.	-2805	0	0	0	0	0
RISULTATO FINANZIARIO DEL PERIODO	621	188	425	306	764	790
SALDO DI CASSA INIZIALE	281	902	1.090	1.515	1.822	2.586
SALDO DI CASSA FINALE	902	1.090	1.515	1.822	2.586	3.376

RENDICONTO FINANZIARIO	2027	2028	2029	2030	2031
GESTIONE REDDITUALE					
RISULTATO NETTO	462	515	480	448	421
<i>Ammortamenti</i>	406	300	292	279	308
<i>Variazione rimanenze</i>	0	0	0	0	50
<i>Variazione Crediti</i>	0	0	0	0	550
<i>Variazione altri crediti</i>	0	0	0	0	5
<i>Variazione ratei e risconti</i>	0	0	0	0	15
<i>Variazione debiti verso fornitori</i>	0	0	0	0	-220
<i>Variazione debiti verso altri</i>	0	0	0	0	-120
Liquidità generata (utilizzata)ges.redd.	867	815	772	727	1.009
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO					
<i>Variazione di beni materiali e immateriali</i>	-80	-50	-50	-20	0
<i>Variazione altre immobilizzazioni</i>					27
<i>Variazione dei Fondi</i>	0	0	0	0	-1026
Liquidità generata (utilizzata) att. inv.	-80	-50	-50	-20	-999
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO					
<i>Erogazione (restituzione) Mutuo</i>	-	-	-	-	-
Liquidità generata (utilizzata) att.fnan.	0	0	0	0	0
RISULTATO FINANZ. DEL PERIODO	787	765	722	707	10
SALDO DI CASSA INIZIALE	3.376	4.164	4.929	5.651	6.357
SALDO DI CASSA FINALE	4.164	4.929	5.651	6.357	6.367

8. Possibili scenari alternativi

Nel caso in cui la vendita della partecipazione detenuta in RTS non dovesse concretizzarsi, la società, a fronte delle prevedibili difficoltà finanziarie conseguenti - integralmente ed esclusivamente imputabili alla fortissima contrazione della propria attività, a causa della pandemia da COVID-19 e presumibilmente superabili solamente con la cessazione della pandemia stessa - dovrà presumibilmente procedere ad un'ulteriore (dopo quella del 2018) ristrutturazione dei propri debiti con le tre banche che l'hanno finora finanziata, mediante un nuovo accordo con esse, che preveda, a titolo esemplificativo, non esaustivo, una dilazione delle rate di rimborso e/o una nuova modulazione del relativo piano ammortamento (con rate di importo minore nei primi anni e maggiore negli anni successivi) e/o una riduzione degli importi da rimborsare e/o la concessione di nuova ulteriore liquidità, ecc..

In merito a quanto sopra, il Consiglio di Amministrazione metterà in atto ogni azione preventiva al fine di assumere le opportune decisioni in caso di mancato perfezionamento del progetto di riqualificazione qui ipotizzato e tutelare, anche in tale negativa ipotesi, la società, in modo da realizzare i migliori risultati di gestione possibili.