PROT. 22/18

CAAR
CentroAgroAlimentareRiminese

Rimini, 28 febbraio 2018

Alla c.a. Dott. Mattia Maracci
Organismi partecipati
Comune di Rimini

Alla c.a. Dott. Paolo Faini
Amministratore unico
Rimini Holding

Oggetto : attività di monitoraggio sugli Organismi Partecipati

Gentilissimi,
facendo seguito alla vs. pec del 17/01/2018 si precisa quanto segue :

1) **Breve relazione sul raggiungimento degli "obiettivi strategici" assegnati per l'anno 2017.**

In ordine al raggiungimento di tali obiettivi, ad integrazione di quanto già relazionato in merito con nostra comunicazione del 30 ottobre 2017, si precisa quanto segue analiticamente per ciascun obiettivo assegnato:

- ***Recepimento e applicazione delle disposizioni in materia di prevenzione della corruzione, così come previste dalle norme di legge vigenti e dalle relative disposizioni interpretative ed attuative emanate periodicamente dall'Autorità Nazionale Anti Corruzione (A.N.A.C.).*** *E' stato avviato un rapporto di consulenza con lo Studio Boldrini (MG Consulting) per l'aggiornamento degli adempimenti in materia di trasparenza e anticorruzione, nonchè dei regolamenti in materia di appalti e conferimento degli incarichi. Tali adempimenti si sono perfezionati a fine gennaio 2018.*
- ***Prosecuzione nel percorso, intrapreso già da alcuni anni, di una graduale riduzione delle spese di gestione, al fine di un miglioramento del risultato netto di esercizio (anche attraverso una più razionale organizzazione del personale).*** *La dinamica delle spese di gestione riscontra invece un incremento (costi della produzione + 50.086 rispetto al Budget) dovuto essenzialmente ad interventi manutentivi ed accantonamenti per svalutazione crediti non preventivabili. Va notato che la maggior parte degli interventi in tema di riduzione dei costi è stato realizzato nel corso degli anni precedenti ove le riduzioni sono state significative e costanti nel corso degli esercizi (almeno dal 2010 in avanti). Pertanto in questa fase per così dire di "assestamento" è ragionevole attendersi dei valori che alternano riduzioni ad incrementi perché oramai è il pareggio l'obiettivo da assicurare nel tempo .*

- ***Locazione degli spazi ancora sfitti (anche attraverso adeguamenti delle strutture alle richieste del mercato immobiliare), anche attraverso la promozione sistematica delle potenzialità ricettive del centro.*** *L'attività di ricerca di nuovi affittuari per locare gli spazi ancora sfitti (che attualmente comportano mancati ricavi per circa 75.000 euro - di questi 59.000 euro sono affitti e 16.000 oneri condominiali) è pressochè costante , sia per i contatti con le Agenzie immobiliari sia per attività di promozione mirata a target di potenziali clienti . Nel corso del 2017 abbiamo già raggiunto un nuovo contratto nel Direzionale (soc.di formazione "Dinamica") . Tuttavia il vero problema riguarda il "mantenimento" dei contratti in essere e la possibilità che taluni commercianti o affittuari decidano di abbandonare il Centro per nuove destinazioni locative. E' quanto sta succedendo con l'Agenzia delle Dogane che ha già dato formale disdetta e con la quale abbiamo da subito intrapreso una trattativa per cercare di trovare una soluzione che consenta di evitare questo trasferimento che per la nostra società sarebbe quantomeno penalizzante, sia perché verrebbero meno circa 120.000 euro di fatturato, sia perché riconvertire gli spazi della Dogana e degli spedizionieri (due piani del Direzionale) è molto difficile in questa fase del mercato immobiliare e potrebbe richiedere tempi lunghi, sia perché sono stati considerevoli gli investimenti eseguiti dal CAAR per consentire al sistema doganale di poter disporre di un adeguato sistema di servizi e strutture.*
- ***Qualificazione del centro nell'ottica delle sostenibilità ambientale, del risparmio energetico e delle fonti rinnovabili di energia, della riduzione dei rifiuti da smaltire e del riutilizzo degli imballi.*** *Gli investimenti realizzati nel corso del 2015 e 2016 per la realizzazione di un impianto fotovoltaico e per la sostituzione delle lampade al LED a basso consumo energetico, stanno dando i primi frutti significativi, sia in termini di risparmio nella bolletta dell'energia elettrica, sia perché parte dell'energia prodotta viene venduta al "gestore" e diventa così una fonte di reddito per la nostra società. Per quanto concerne il progetto sugli imballi da riutilizzare (centro di riuso) siamo ancora in ritardo per la necessaria e complessa riorganizzazione di un sistema che implica non solo il rispetto delle norme ambientali in materia di rifiuti, ma anche il coinvolgimento attivo degli operatori ed utenti del Mercato ortofrutticolo.*
- ***Ricerca delle migliori condizioni per la gestione della finanza attiva e l'accesso a fonti necessarie per sostenere il piano investimenti, anche a fronte del mancato rimborso degli oneri di urbanizzazione del piano particolareggiato anticipati dalla società.*** *La gestione finanziaria ha subito un notevole miglioramento nel corso del precedente esercizio attraverso la rinegoziazione delle condizioni contrattuali del Mutuo CARIM di 6.000.000 di euro stipulato nel 2010 e di durata ventennale. Ora vi sono valutazioni per una ulteriore fase di riduzione dell'impatto finanziario sulla gestione ,che potranno però avere ricadute solo in esercizi successivi a quello attuale.*
- ***Cessione delle porzioni immobiliari non strategiche.*** *Al momento non vi sono trattative in corso.*

- ***Supporto finanziario agli enti soci (tra i quali anche il Comune di Rimini - attraverso "Rimini Holding s.p.a."), attraverso distribuzione ad essi di parte delle proprie consistenti risorse finanziarie attualmente disponibili.*** *La Società ha comunicato a Rimini Holding con lettera del 30 ottobre 2017 che la sommatoria di tre fattori (debiti verso Banche da rimborsare, Piano investimenti da realizzare, rischio di possibile recesso da parte dei Soci) unitamente alla evidente difficoltà di reperire ulteriori finanziamenti sul mercato bancario (avendo già iscritto un ipoteca di primo grado a*

garanzia del mutuo in essere), non consente nel breve alla Società di privarsi della liquidità attualmente investita in prodotti finanziari mantenuta a presidio di tali rischi ed impegni futuri, fatta salva la possibilità di procedere alla vendita di ulteriori porzioni immobiliari che, a differenza di quella venduta nel 2016, sono attualmente produttive di rilevanti canoni di locazione.

2) Obiettivi sul complesso delle spese di funzionamento - evidenze numeriche

	SPESE DI FUNZIONAMENTO	BUDGET 2017	BUDGET 2018	SCOSTAMENTO BUDGET 2018/2017
A)	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	2.463.495,00	2.635.807,00	172.312,00
	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	- 999.000,00	- 1.029.574,00	30.574,00
		1.464.495,00	1.606.233,00	**141.738,00**
B)	DI CUI COSTO DEL PERSONALE	358.506,00	381.200,00	**22.694,00**
C)	DI CUI ALTRE SPESE DI FUNZIONAMENTO	1.105.989,00	1.225.033,00	**119.044,00**
	SPESE DI MANUTENZIONE	**85.000,00**	**200.000,00**	**115.000,00**

Ammortamenti/accantonamenti : l'aumento di + 30.574 euro è dovuto unicamente ad un prudenziale accantonamento al fondo svalutazione crediti . Nel dettaglio :

	Bdg 2017	Bdg 2018	var.
Ammortamenti materiali	999.000	994.574	-4.426
Acc.ti svalutazione crediti	0	35.000	35.000
Totale	**999.000**	**1.029.574**	**30.574**

Personale : + 22.694 . Tale incremento, poiché resta inalterato il numero dei dipendenti e non vi sono aumenti salariali, è dovuto ai rinnovi contrattuali (CCNL), alle ore di straordinario e al rateo ferie.

Altre spese di funzionamento : la variazione di + 119.044 euro è dovuta quasi esclusivamente all'incremento delle spese di manutenzione (+ 115.000 euro) . Tale incremento è dovuto sia al rispetto (dall'esercizio 2018) del Piano pluriennale degli interventi (manutenzioni e investimenti) che per il solo esercizio 2018 prevede una spesa in manutenzioni di 200.000 euro, ma anche perché il Budget 2017 era stato – evidentemente - sottostimato. Si evince infatti rispetto al preconsuntivo 2017 le spese di manutenzione sono incrementate di + 50.000 euro circa rispetto al Budget 2017 (85.000 euro) . Inoltre la media delle spese di manutenzione degli ultimi 5 esercizi (2013/2017) è di circa 116.000 euro, a conferma della necessità di procedere ad interventi importanti sia per mantenere inalterato il valore dell'ingente patrimonio immobiliare della Società, sia per assicurare qualità ed efficienza alle strutture che vengono date in locazione (gli affitti degli spazi sono l'unica fonte di reddito per la Società) .

3) **Specifici programmi di valutazione del rischio .** Si rinvia alla Nota integrativa del Bilancio al 31/12/2017 di prossima approvazione (fine marzo 2018)

4) **Contratti di servizio** con il Comune di Rimini : non vi sono contratti in essere

5) **Organigramma** (già pubblicato sul sito della società - amministrazione trasparente).

6) **Bilanci (di esercizio e preventivi)**

Schema bilancio art. 2425 c.c. : da sempre la nostra Società segue gli schemi di bilancio richiesti dalla normativa vigente.

Gli scostamenti tra preventivo e consuntivo (Bdg 2017 vs. consuntivo 2017) saranno analizzati in sede di Bilancio chiuso al 31/12/2017 . Si rinvia pertanto alla Nota integrativa dove sarà prodotta una dettagliata analisi degli scostamenti.

Distinti saluti
CAAR spa

Il Presidente
(Dott. Mirco Pari)