

Centro Agro Alimentare Riminese - CAAR spa

Relazione semestrale al 30/06/2017

Pagina 1 di 17

INDICE

1. PREMESSE.....	3
2. CONTO ECONOMICO CONSUNTIVO AL 30/06/2017	3
2.1. VALORE DELLA PRODUZIONE.....	8
2.2. COSTI DELLA PRODUZIONE.....	9
2.2.1 Costi per servizi	9
2.2.2. Costi del Personale	9
2.2.3 Ammortamenti	10
2.2.4 Acc.to svalutazione crediti	10
2.2.5 Oneri diversi di gestione	10
2.3. PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	10
2.4. PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	11
2.5. IMPOSTE CORRENTI	11
2.6 RISULTATO ECONOMICO NETTO	11
3. ATTIVITÀ SVOLTE NEL CORSO DEL PRIMO SEMESTRE 2017 (IN ATTUAZIONE DEL "BILANCIO DI PREVISIONE 2017")	11
3.1. OPERAZIONI DI CARATTERE FINANZIARIO.....	11
3.2 GLI ASPETTI ECONOMICI DEL 2017.....	13
3.3. OPERAZIONI DI CARATTERE SOCIETARIO E AMMINISTRATIVO	13
3.4 OPERAZIONI DI CARATTERE STRAORDINARIO SVOLTE IN ESECUZIONE DI DELIBERE ASSEMBLEARI	13
3.5 RAGGIUNGIMENTO OBIETTIVI PREFISSATI DAL COMUNE DI RIMINI	13

Pagina 2 di 17

1. Premesse

L'art. 24 – dello statuto della società prevede: "Ogni anno, entro il 31 luglio, l'organo amministrativo predisporre, approva e trasmette ai soci, una "relazione semestrale" circa l'andamento generale della società nel (primo) semestre appena concluso, anche in relazione al bilancio di previsione precedentemente approvato."

Il presente documento fornisce in particolare:

- > Le risultanze dell'andamento economico del primo semestre 2017, commentate e riepilogate nello schema di conto economico redatto nella forma prevista dall'art. 2435 bis del codice civile;
- > una rendicontazione delle attività svolte da CAAR spa nel corso del primo semestre 2017, in attuazione del bilancio di previsione con particolare riferimento:
 - o alle operazioni di carattere finanziario, agli impieghi ed alle operazioni economiche;
 - o alle operazioni di carattere societario e amministrativo;
 - o al conseguimento degli obiettivi prefissati.
- > una rendicontazione delle attività di carattere straordinario svolte in esecuzione di delibere assembleari, ed originariamente non previste dal Bilancio di previsione .

L'analisi degli scostamenti viene effettuata con riferimento al Bilancio di Previsione 2017 approvato dall'Assemblea dei Soci in data 27 ottobre 2016.

2. Conto Economico Consuntivo al 30/06/2017

Di seguito vengono esposti i dati economici della società al 30/06/2017, quelli preconsuntivi al 31/12/2017 nel confronto con quelli risultanti dal Bilancio di Previsione 2017:

Pagina 3 di 17

Conto economico	CONSUNTIVO 31/12/2016	30 GIUGNO 2017	PRECONSUNTIVO 31/12/2017	BUDGET 2017	VAR. PRECONS. 2017 VS. BUDGET 2017	VAR. %
A) Valore della produzione						
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.201.606	1.135.725	2.250.869	2.205.339	45.530	2,1%
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti						
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione						
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni						
5) Altri ricavi e proventi:						
- vari	213.836	31.878	62.549	0	62.549	
- contributi in conto esercizio						
- contributi in conto capitale (quote esercizio)	332.663	167.022	341.616	365.161	-23.545	-6,4%
	546.499	198.900	404.165	365.161	39.004	10,7%
Totale valore della produzione	2.748.105	1.334.625	2.655.034	2.570.500	84.534	3,3%
B) Costi della produzione						
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci						
7) Per servizi	1.016.034	512.106	912.875	902.080	10.795	1,2%

Pagina 4 di 17

Conto economico	CONSUNTIVO 31/12/2016	30 GIUGNO 2017	PRECONSUNTIVO 31/12/2017	BUDGET 2017	VAR. PRECONS. 2017 VS. BUDGET 2017	VAR. %
8) Per godimento di beni di terzi						
9) Per il personale						
a) Salari e stipendi	247.084	117.301	253.383	247.529	5.854	2,4%
b) Oneri sociali	89.323	42.215	93.894	91.605	2.289	2,5%
c) Trattamento di fine rapporto	18.967	10.233	30.005	19.372	10.633	54,9%
d) Trattamento di quiescenza e simili						
e) Altri costi						
10) Ammortamenti e svalutazioni	355.374	169.749	377.282	358.506	18.776	5,2%
a) Ammortamento delle immobilizz. immateriali	324	0	0	0	0	
b) Ammortamento delle immobilizz. materiali	994.101	493.201	997.020	999.000	-1.980	-0,2%
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni						
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	4.466	17.500	35.000	0	35.000	
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiario, di consumo e merci	998.891	510.701	1.032.020	999.000	33.020	3,3%
12) Accantonamento per rischi	-1.380	0	-797	0		
13) Altri accantonamenti						
14) Oneri diversi di gestione	199.061	108.075	196.583	204.609	-8.026	-3,9%
Totale costi della produzione	2.567.980	1.300.631	2.517.963	2.464.195	53.768	2,2%
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	180.125	33.994	137.071	106.305	30.766	28,9%

Pagina 5 di 17

Conto economico	CONSUNTIVO 31/12/2016	30 GIUGNO 2017	PRECONSUNTIVO 31/12/2017	BUDGET 2017	VAR. PRECONS. 2017 VS. BUDGET 2017	VAR. %
C) Proventi e oneri finanziari						
15) Proventi da partecipazioni:						
- da imprese controllate						
- da imprese collegate						
- altri						
16) Altri proventi finanziari						
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni						
- da imprese controllate						
- da imprese collegate						
- altri						
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni						
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante						
d) da proventi diversi dai precedenti						
- da imprese controllate						
- da imprese collegate						
- da controllanti						
- altri						
	5.410	1.552	2.302	3.000		
	5.410	1.552	2.302	3.000	-698	-23,3%
17) Interessi e altri oneri finanziari:						
- da imprese controllate						
- da imprese collegate						
- da controllanti						
- altri						
	133.327	50.832	100.918	102.010		
	133.327	50.832	100.918	102.010	-1.092	-1,1%
17-bis) utili e perdite su cambi						

Pagina 6 di 17

Conto economico	CONSUNTIVO O 31/12/2016	30 GIUGNO 2017	PRECONSUNTIVO 31/12/2017	BUDGET 2017	VAR. PRECONS. 2017 VS. BUDGET 2017	VAR. %
Totale proventi e oneri finanziari	(127.917)	(49.280)	(98.616)	(99.010)	394	-0,4%
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie						
18) Rivalutazioni:						
a) di partecipazioni						
b) di immobilizzazioni finanziarie						
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante						
19) Svalutazioni						
a) di partecipazioni						
b) di immobilizzazioni finanziarie						
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante	2.773	0	0	0		
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie	-2.773	0	0	0	0	0
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)	49.435	(15.286)	38.455	7.295	31.160	427,1%
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate						
a) Imposte correnti	22.100	11.500	23.000	17.290	5.710	33,0%
b) Imposte differite						
c) Imposte anticipate						
d) Imposte relative ad esercizi precedenti	-164	0	0	0	0	
e) proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	10.742	0	0	0	0	
	(11.194)	(11.500)	(23.000)	(17.290)	-5.710	33,0%
23) Utile (Perdita) dell'esercizio	38.241	(26.786)	15.455	(9.995)	25.450	254,6%

BREVE COMMENTO DELLE PRINCIPALI VOCI DI CONTO ECONOMICO (analisi scostamenti preconsuntivo 2017 vs Bilancio Previsionale 2017)

Pagina 7 di 17

2.1. **Valore della produzione** : nel complesso aumentato di + **84.534** euro così suddiviso : + 45.530 Ricavi delle vendite e delle prestazioni, - 23.545 Contributi pubblici, + 62.549 Sopravvenienze attive.

Il Valore della produzione è costituito prevalentemente dai **ricavi per affitti** (locazione degli spazi) e dai **contributi in conto capitale**, ex legge 41/86, e contributi da legge regionale ER 47/95.

Affitti : nel corso dei primi mesi del 2017 è stato sottoscritto un nuovo contratto di locazione nel Direzionale. L'Agenzia delle Dogane ha formalizzato alla Società disdetta del contratto di locazione in essere, evento che, se attuato con il rilascio dei locali, comporterà la perdita di alcune mensilità di affitto nell'esercizio in corso.

Gli effetti economici e finanziari della perdita del conduttore Agenzia delle Dogane si manifesteranno pienamente dall'esercizio 2018 in cui, quale ulteriore conseguenza, discenderà anche la disdetta del contratto di locazione in corso con gli Spedizionieri (collegati funzionalmente alla Dogana) e inoltre comporterà ricadute negative su altri servizi del Direzionale.

Per cercare di fare fronte alla necessaria riduzione degli spazi sfitti, proseguono le azioni rivolte alla ricerca di nuovi affittuari anche attraverso promozioni mirate a determinate categorie di operatori sia locali che nazionali.

Va ricordato infatti che **gli spazi sfitti** attualmente valgono circa **75.000 euro in termini di affitti e rimborso oneri condominiali**. I maggiori sforzi della Società dovranno essere rivolti alla ricerca di soluzioni locative, pur nella consapevolezza delle enormi difficoltà del settore immobiliare in questo delicato momento storico. A questo si dovrà aggiungere il minor ricavo derivante dalla perdita dei conduttori (Dogane e Spedizionieri) che potrà incidere sul bilancio in maniera molto negativa (nel complesso - 120.000 euro circa).

Contributi pubblici: altra voce di fondamentale importanza per le risorse della Società. Fin dalla costruzione del Centro, la Società ha potuto beneficiare di significativi contributi in c/capitale statali di cui alla Legge 41/86, di contributi in conto interesse statali relativi al Mutuo agevolato di durata di 12 anni e, infine, su contributi regionali in c/capitale ex Legge 47/95.

I contributi in c/capitale sia statali che regionali manifesteranno ancora il loro effetto positivo sul conto economico in rettifica degli ammortamenti dell'intera struttura immobiliare per tutta la residua durata dei medesimi.

Per quanto riguarda invece i contributi in conto interessi hanno cessato il loro effetto positivo sul conto economico fin dal bilancio 2014 (data di estinzione del Mutuo 41/86) mentre restano ancora in carico alla società gli oneri finanziari (questi senza alcun contributo) del secondo mutuo che è stato acceso nel 2010 per un importo di 6 milioni di euro.

Pagina 8 di 17

Sopravvenienze attive: sono state rilevate a fronte dell'incasso di un contributo erogato nel giugno 2017 dalla Regione Emilia Romagna, in base alla Legge regionale ER 47/95, ed è relativo ad un progetto di investimento presentato ed ammesso nell'esercizio 2010. Tale contributo è stato concesso a parziale copertura di investimenti già realizzati, interamente pagati ed entrati in funzione e la sopravvenienza attiva rilevata è conseguente alla rettifica delle quote di ammortamento già imputate nei conti economici dei bilanci degli esercizi precedenti

2.2. Costi della produzione: nel complesso sono aumentati di **+53.768** euro, sono così composti :

2.2.1. Costi per servizi (Manutenzioni, Spese commerciali, Servizi amministrativi, Oneri comuni) hanno subito un incremento (+ **10.795**) principalmente dovuto a :

Manutenzioni	(+40.397)
Spese commerciali	(- 14.843)
Spese amministrative	(-1.776)
Servizi amministrativi	(- 11.214)
Oneri comuni	(+ 2.095)
Altre spese	(+ 2.136)

In particolare va evidenziato il maggiore onere nelle manutenzioni che si sono rese necessarie a seguito di interventi prevalentemente legati alla necessità di sistemazioni degli spazi affittati in corso d'anno, alle richieste della Dogana, agli interventi connessi alla cessione del terreno dello scorso anno, ad esigenze legate alle richieste dell'ASL e della sicurezza. Tali maggiori spese sono però state compensate dalla diminuzione delle spese commerciali (fiere, pubblicità, rappresentanza) e dalle spese per consulenze e specialmente in servizi tecnici.

2.2.2 Costi del personale : (+ 18.776) In parte si tratta di un aumento dovuto a rinnovi contrattuali (CCNL) ed al ricorso allo straordinario che ancora è necessario per fare fronte agli impegni di servizio all'interno della struttura mercatale (servizi di logistica e vigilanza) ed anche ad una breve sovrapposizione di personale in occasione del passaggio delle consegne avvenuto in gennaio quando uno dei due addetti al servizio di logistica e vigilanza è andato in pensione.

2.2.3. Ammortamenti : (- 1.980) .

2.2.4 Acc.to svalutazione crediti (+ 35.000). La variazione è dovuta al fatto che in Budget non era stata previsto alcun importo considerando il fondo esistente sufficientemente capiente. Tuttavia nel corso dell'esercizio i crediti legati alla gestione ordinaria hanno subito un incremento nel loro valore assoluto dovuto ad un generalizzato ritardo nel pagamento da parte dei conduttori. I crediti insoluti di maggiore anzianità (quelli oggettivamente più critici) non subiscono però variazioni di rilievo. Sulla base di tale situazione si è ritenuto prudente procedere ad un ulteriore accantonamento al fondo svalutazione crediti, calcolato applicando i medesimi criteri del precedente esercizio.

Il fondo svalutazione crediti iscritto per euro 278.984 nel bilancio chiuso al 31.12.16 si prevede possa attestarsi ad euro 293.984 al 31.12.17.

2.2.5. Oneri diversi di gestione (- 8.026): la parte più rilevante è determinata dall' IMU (euro Euro 136.026) nonché da altre Imposte e tasse (Euro 32.546) .

2.3. Proventi ed oneri finanziari : La variazione del saldo proventi/oneri finanziari rispetto al Budget è positiva (- 1.092).

Gli oneri finanziari sono prevalentemente determinati dagli interessi passivi gravanti sul mutuo in essere con Banca CARIM di originari Euro 6.000.000,00, di durata ventennale ed entrato in regolare ammortamento dal 30.6.2015. (Residuo debito in linea capitale al 30.6.2017 pari ad Euro 5.221.551).

La componente degli oneri finanziari (che nei prossimi esercizi - salvo imprevisti sull'andamento dei tassi - dovrebbe mantenersi piuttosto stabile ed in progressivo lieve decremento) ha costituito e, salvo immissione di nuovo capitale da parte dei Soci o realizzazione di ulteriori vendite di porzioni immobiliari non strategiche all'attività della Società, costituirà una voce determinante nella composizione del risultato finale di esercizio, continuando purtroppo ad azzerare il saldo positivo tra il valore della produzione ed i costi della produzione; risultato stabilizzato in positivo da diversi esercizi a seguito di una costante opera di riduzione degli oneri gestionali da parte degli Amministratori e della Direzione.

2.4 **Proventi e oneri straordinari**

La gestione straordinaria in alcuni degli esercizi passati è stata positivamente condizionata da rimborsi di oneri di urbanizzazione come previsti dal Piano Particolareggiato. Tali rimborsi, maturati e percepiti solo a seguito dell'insediamento di privati nei diversi comparti del P.P., per un importo complessivo di circa 2.700.000 (tra rimborsi ed interessi legali) determinarono utili di esercizio. In futuro, qualora altre imprese dovessero insediarsi nelle residue aree di Piano, la Società potrebbe beneficiare di ulteriori introiti stimabili in circa 1.800.000 euro. Se il P.P. fosse stato interamente attuato, la Società avrebbe ridotto sensibilmente la propria esposizione finanziaria.

2.5 **Imposte correnti** . (+ 5.710) . Le imposte correnti sul reddito unitamente alle altre imposte e tasse (IMU/imposta di registro sui contratti di locazione /tassa raccolta rifiuti) gravanti sull'importante patrimonio immobiliare della società (rilevate queste ultime all'interno della voce "oneri diversi di gestione"), comportano nell'esercizio 2017 un carico fiscale di circa 190.000 Euro.

Non è previsto per l'esercizio 2017 alcun effetto positivo sul conto economico della Società dall'adesione al contratto di consolidato fiscale con la Società controllante Rimini Holding SpA in quanto si presume di trasferire alla stessa un'imponibile fiscale.

2.6 **Risultato economico netto**: Il risultato economico dell'esercizio 2017, conferma sostanzialmente il raggiungimento di un sostanziale equilibrio molto vicino al pareggio di bilancio, passando da una perdita stimata di Euro 9.995 ad un utile netto previsto in Euro 15.455.

3 . Attività svolte nel corso del primo semestre 2017 in attuazione del Bilancio di Previsione 2017.

Le attività svolte dalla Società nel corso del primo semestre 2017 sono state poste in essere, ove si siano verificate le condizioni previste per poterle eseguire, in aderenza al Bilancio Previsionale 2017.

3.1 **Operazioni di carattere finanziario**

La società ha sempre cercato di mantenere il proprio equilibrio finanziario di breve periodo, **ed anche per il semestre in esame così come per tutto l'esercizio in corso si attesta che le attività correnti risultano eccedenti le passività correnti.**

In particolare si dà atto che alla data di redazione della presente relazione:

➤ **si sono già realizzate le seguenti principali operazioni di natura finanziaria iscritte nel Bilancio di Previsione:**

- Pagamento al 30/06/2017 della quinta rata di rimborso semestrale del mutuo Carim pari ad Euro 158.149,83 (quota capitale euro 111.485,76 e interessi euro 46.664,07).
- Avvio degli investimenti programmati nel Budget 2017;

Non risultano invece ancora incassate le tranches di contributi in conto interessi di competenza dell'esercizio 2013 pari ad Euro 163.530 e dell'esercizio 2014 pari ad euro 81.765, per un totale di euro 245.295, da erogarsi a cura della Ragioneria Generale dello Stato, che si auspica di incassare (quanto per la quota di competenza 2013) negli ultimi mesi dell'esercizio in corso.

Per quanto riguarda la gestione dei crediti commerciali si fa rinvio al commento sopra riportato in ordine all'accantonamento al fondo di svalutazione crediti.

La Società è sempre riuscita ad onorare gli impegni legati alle spese correnti (personale, fornitori, servizi, imposte, rimborso rate di finanziamento) poiché la gestione caratteristica produce un saldo economico positivo (nonostante la presenza di importanti quote di ammortamento) e genera conseguentemente un saldo positivo di flussi finanziari.

Tuttavia va ricordato che questa Società non può spingersi oltre la normale gestione ordinaria, in quanto non può affrontare eventuali progetti di investimento (se non di modesta entità) con le sole risorse prodotte dalla propria gestione ordinaria.

Si precisa che nei confronti di Rimini Holding (Società controllante esercitante attività di Direzione e Coordinamento) non sussistono crediti o debiti rilevanti che possano influire sull'equilibrio economico-finanziario della Società.

Le disponibilità liquide della Società alla data del 30.6.2017 risultano pari ad Euro 582.070, gli investimenti in strumenti finanziari immobilizzati e non ammontano a complessivi Euro 697.445 a fronte di un indebitamento a lungo termine verso il sistema bancario pari ad Euro 5.221.551.

3.2 Gli aspetti economici 2017: la previsione di utile netto per l'esercizio 2017 si attesta in Euro 15.445 a fronte di una perdita stimata nel Budget 2017 di Euro 9.995 con una variazione positiva pari ad Euro 25.450 derivante prevalentemente dalla rilevazione della sopravvenienza attiva iscritta a seguito dell'erogazione di un contributo in conto capitale da parte della Regione Emilia Romagna nonché dai leggeri scostamenti di proventi ed oneri come evidenziati nel corso della presente relazione .

Fino a tutto il 31.12.2016 la Società ha accumulato perdite per Euro 2.558.109, in misura tale quindi da non richiedere nel breve termine interventi ex art. 2446 C.C. essendo l'attuale capitale sociale pari ad Euro 11.798.463 ed il Fondo di Riserva legale pari ad Euro 51.669.

3.3 Operazioni di carattere societario e amministrativo

Nel corso dell'esercizio l'assemblea dei Soci ha provveduto al rinnovo del Collegio Sindacale per scadenza del triennio di mandato e alla nomina del Revisore Legale.

3.4 Attività di carattere straordinario svolte in esecuzione di delibere assembleari

Nessuna attività da segnalare.

3.5 Raggiungimento degli obiettivi prefissati dal Comune di Rimini

Il Comune di Rimini, quale soggetto che esercita il controllo della Società indirettamente attraverso la Società Rimini Holding SpA, in attuazione dell'art. 20 comma 1 lettera "a" del proprio "Regolamento sui controlli interni" ha assegnato alla Società per l'esercizio 2017 i seguenti obiettivi strategici:

- 1) 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.);
- 2) 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);

Pagina 13 di 17

- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) Cessione delle porzioni immobiliari non strategiche;
- 7) 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.

In ordine al raggiungimento di tali obiettivi nel primo semestre o alla possibilità di raggiungimento entro il termine dell'esercizio si precisa quanto segue analiticamente per ciascun obiettivo assegnato:

- 1) E' stato avviato un rapporto di consulenza con lo Studio Boldrini (Dott. Camporesi) per l'aggiornamento degli adempimenti in materia di trasparenza e anticorruzione, nonché dei regolamenti in materia di appalti e conferimento degli incarichi.
- 2) La riduzione delle spese di gestione riscontra invece un incremento (costi della produzione + 53.768 rispetto al Budget) dovuto essenzialmente ad interventi manutentivi ed accantonamenti per svalutazione crediti non preventivabili. Da notare che la medesima voce migliora invece rispetto all'Anno Precedente di - 50.017 euro (se si aggiungono anche gli oneri finanziari la gestione migliora di ulteriori 29.301 euro). 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 .
- 3) 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 pressoché 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 paio di nuovi contratti (soc. Dinamica e soc. Greenland nel Direzionale) . 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

Pagina 14 di 17

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.

- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) Cessioni di porzioni immobiliari non strategiche: per il momento non vi sono richieste in corso.
- 7) In merito alla possibilità di un "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", si precisa quanto segue:
- la Società deve tenere conto della propria posizione debitoria (debiti verso banche per euro 5.221.551), della disponibilità di liquidità pari ad euro 582.070 e di investimenti finanziari per euro 697.445. Pertanto la **posizione finanziaria netta** risulta al 30/06/2017 pari ad euro - 3.942.035 così come si evince dal prospetto riepilogativo degli ultimi esercizi:

Pagina 15 di 17

Anno	Liquidità C/C	Invest. NON Immobilizzazioni finanziarie	Immobilizzazioni finanziarie	TOTALE
2013	1.105.216			1.105.216
2014	1.112.651			1.112.651
2015	977.300			977.300
2016	218.917	447.445	250.000	916.362
2017 (30/06)	582.070	447.445	250.000	1.279.515

Anno	Debiti vs Banche con garanzia reale
2013	6.189.169
2014	6.000.000
2015	5.781.176
2016	5.333.036
2017 (30/06)	5.221.550

Anno	Posizione netta
2013	5.083.953
2014	4.887.349
2015	4.803.876
2016	4.416.674
2017(30/06)	3.942.035

- Inoltre la Società (che ricordiamo è società prevalentemente di natura immobiliare con un patrimonio lordo di oltre 37 milioni di euro) deve tenere conto degli **investimenti (indispensabili)** da sostenere nel prossimo quinquennio. In tal senso la Società dovrà a breve deliberare in merito alla proposta di un **Piano investimenti** di circa 2 milioni di euro da realizzare nei prossimi 5 anni. La società infatti anche negli ultimi 8 esercizi (dal 2010 ad oggi) ha investito mediamente oltre 250.000 euro all'anno (in 8 esercizi ha investito più di 2 milioni di euro). A dimostrazione che la natura immobiliare della società richiede interventi importanti, sia per mantenere inalterato il valore della struttura (che altrimenti rischia il degrado) ma anche per assicurare ai conduttori ed affittuari un adeguato livello dei servizi senza dei quali il Centro perderebbe sicuramente di importanza ed attrattività con conseguente rischio di un certo abbandono da parte degli utenti e conduttori.

Pagina 16 di 17

- Tuttavia, per rendere gli ultimi bilanci più snelli cioè per meglio raggiungere il tanto sperato pareggio, negli ultimi 4-5 anni non sono stati realizzati investimenti pesanti (cioè quelli legati alla struttura : coperture, travi, strade, pavimenti, ecc.) . Poiché si tratta di interventi che si è ritenuto di poter rinviare in avanti (entro certi limiti) proprio per la indispensabilità degli stessi , la Società dovrà affrontare la pianificazione di tali interventi in un prossimo futuro. Il Piano investimenti (2018-2022) prevede interventi per circa 2 milioni di euro che andranno realizzati in un arco di tempo che va dai 3 ai 5 anni, ma senza dei quali la struttura non può fare a meno e quindi non possono essere rinviati all'infinito .
- Infine va ricordato che negli ultimi tempi esiste il plausibilissimo rischio di dover fare fronte a richieste di recesso da parte degli altri Enti Pubblici soci (a seguito aggiornamenti Legge Madia) , con conseguente liquidazione in denaro della partecipazione del socio receduto.

In sintesi : la sommatoria dei tre fattori (debito verso Banche da rimborsare, Piano investimenti, 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.

3.6 Conclusioni

L'andamento di gestione della società, effettivo (nel 1° semestre 2017) e prospettico ipotizzato (nel 2° semestre 2017), non evidenzia al momento elementi di criticità in termini di mantenimento dell'equilibrio economico (ricavi effettivi presumibili per l'intero 2017 superiori ai costi del medesimo periodo e, quindi, previsione di utile di esercizio), dell'equilibrio finanziario (non si riscontrano difficoltà nel far fronte alle passività a breve termine con le attività a breve termine) e dell'equilibrio patrimoniale (il patrimonio presumibilmente non subirà diminuzioni nell'anno 2017). Non si segnalano crediti o debiti il cui incasso/pagamento possa incidere in maniera determinante sul mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario della società. Non si segnalano ulteriori fatti di gestione rilevanti.

Rimini, li 31 luglio 2017

Il Presidente

(Dott. Mirco Paris)



Pagina 17 di 17

Spett.le

COMUNE DI RIMINI

Alla c.a. dell' Assessore al Patrimonio

Dott. Gianluca Brasini

RIMINI HOLDING SPA

Alla c.a. dell'Amministratore Unico

Dott. Paolo Faini

Oggetto: Obiettivi strategici 2017 del Comune di Rimini - Bilancio di Previsione Rimini Holding SpA 2017-2019.

Il Comune di Rimini nel corso dell'esercizio 2017 ha assegnato alla società scrivente alcuni obiettivi strategici tra cui il **"supporto finanziario agli enti soci (tra i quali anche il Comune di Rimini – attraverso "Rimini Holding SpA") attraverso distribuzione ad essi di parte delle proprie consistenti risorse finanziarie attualmente disponibili"**.

La società controllante Rimini Holding SpA nel proprio Bilancio di Previsione 2017-2019 ha espressamente previsto di richiedere a C.A.A.R. SpA un supporto finanziario **"affinchè Holding possa poi supportare, a sua volta, il proprio socio unico Comune di Rimini - attraverso distribuzione ai Soci (tra i quali Holding) di parte di tali disponibilità, sotto forma di riduzione del proprio capitale sociale per esubero, con restituzione parziale dello stesso ai soci, previa apposita deliberazione in tal senso della propria assemblea straordinaria. Più precisamente si prevede che Holding proponga e voti favorevolmente, in seno alle rispettive assemblee straordinarie dei soci di futura celebrazione, la deliberazione di riduzione del capitale sociale del C.A.A.R. spa consortile per Euro 450.000 nel 2018 e per ulteriori Euro 450.000 nel 2019 (Holding incasserebbe circa Euro 267.000 in ciascuno dei due anni); se il presente bilancio 2017-2019 di Holding sarà approvato dal socio unico Comune di Rimini, tali riduzioni – e distribuzioni ai soci – saranno espressamente approvate ed immediatamente attuabili da Holding"**.

In relazione a quanto sopra si precisa quanto segue:

- Le risorse finanziarie della Società, stimate alla data del 31.12.2017, ammontano a circa Euro 1.086.000, somma derivante principalmente da due fattori: dalla gestione ordinaria della Società che ha generato nei trascorsi esercizi un costante flusso di cassa positivo, nonostante il conseguimento di risultati economici spesso negativi, determinato prevalentemente dalla forte incidenza degli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali da un lato e la stipula di un mutuo di

6.0000.0000 di euro che ha generato nell'esercizio 2010 circa 300.000 euro di liquidità poi non investita.

- Appare improbabile una stabilità ultradecennale, comunque se tale fortuita circostanza si dovesse verificare la Società aumenterà le proprie risorse finanziarie fino al termine del piano di ammortamento legato principalmente ai fabbricati.
- Nella realtà dei fatti devono invece essere tenute in considerazione due principali variabili che nei prossimi esercizi invertiranno la dinamica positiva dei flussi finanziari:

- o La prima, di natura straordinaria e con effetti nel breve termine, costituita dalle richieste di recesso che potranno essere avanzate nel corso del 2018 da due Soci pubblici che, in applicazione di quanto previsto dal D. Lgs. 175/2016 c.d. "Legge Madia" in tema di revisione straordinaria dei piani di razionalizzazione delle partecipazioni, hanno recentemente deliberato la dismissione della partecipazione nella società.

In particolare il Socio Regione Emilia Romagna (titolare di una partecipazione azionaria dal valore nominale di Euro 1.303.387) ed il Socio Comune di Savignano sul Rubicone (titolare di una partecipazione azionaria del valore nominale di Euro 36.319).

Come noto l'art. 24 comma 5 del D.lgs. 175/2016 prevede espressamente che in caso di mancata alienazione della partecipazione da parte del Socio pubblico, la partecipazione è liquidata in denaro in base ai criteri stabiliti all'art. 2437-ter, secondo comma (liquidazione delle azioni in caso di recesso), e seguendo il procedimento di cui all'art. 2437-quater del Codice civile.

La Società pertanto, fino all'esito delle procedure di vendita che i suddetti Soci attueranno nel corso dell'esercizio 2018 e che potranno concludersi anche nell'esercizio 2019, non potrà che mantenere le proprie attuali risorse finanziarie a presidio del rischio di dover procedere alla liquidazione in denaro della partecipazione conseguente al recesso del Socio.

- o La seconda, di natura ordinaria e con effetti costanti per gli esercizi a venire, costituita dalla necessità di provvedere in misura crescente a lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria all'ingente patrimonio immobiliare e impiantistico (valore lordo da ammortamenti di oltre 37 milioni di Euro).

La società dal 2010 ad oggi ha investito mediamente oltre 250.000 euro all'anno (in 8 esercizi più di 2 milioni di euro), sia per mantenere inalterato il valore della struttura (che altrimenti rischia il degrado) che per assicurare ai conduttori ed affittuari un adeguato livello dei servizi senza dei quali il Centro perderebbe sicuramente di importanza ed attrattività con conseguente rischio di abbandono da parte degli utenti e conduttori.

Inoltre per avvicinarsi al pareggio di bilancio auspicato dai Soci, sono stati rinviati investimenti "pesanti" (cioè quelli legati alla struttura: coperture, travi, strade interne, pavimentazioni, ecc.) che la Società dovrà affrontare in un arco di tempo che va dai 3 ai 5 anni.

Da ultimo non può non tenersi in considerazione che la Società nel 2010 ha ottenuto dal Socio Banca Carim un finanziamento ipotecario Euro 6.000.000,00, da rimborsare con rate semestrali fino alla scadenza

stabilita del 31.12.2034 ed il cui debito residuo, alla data odierna, risulta pari ad Euro 5.221.550 e che la Società, per non dovere ricorrere ad un ulteriore accesso al credito bancario, per la sua ordinaria operatività necessita di una giacenza media di liquidità non inferiore ad Euro 300/400 mila in virtù della fatturazione dei canoni di locazione ai propri clienti (unica fonte di ricavo) a cadenza trimestrale.

In considerazione di quanto sopra non appare raggiungibile, al momento e per le ragioni indicate l'obiettivo assegnato a questa Società di destinare ai propri Soci risorse finanziarie poiché la Società non ha risorse eccedenti al proprio fabbisogno.

A supporto di tali considerazioni si allega alla presente una tabella esplicativa di previsione di flussi di cassa per il quinquennio 2018-2022 da cui risulta che, salvo ulteriori accadimenti di natura straordinaria oggi non preventivabili, solo dopo avere definito il rapporto partecipativo con i Soci Regione Emilia Romagna e Comune di Savignano sul Rubicone, la Società sarà in grado di valutare eventuali impegni futuri.

Si coglie l'occasione per manifestare la preoccupazione degli amministratori, nell'ottica della continuità aziendale, per le decisioni che verranno prese dai Soci pubblici, anche nel prossimo futuro. Se altri Soci pubblici invocassero la "legge Madia", per poi dar corso al recesso o se il Comune, socio di maggioranza, decidesse di dar seguito alla riduzione di capitale, visto l'indebitamento della società, la difficoltà a ricorrere ad eventuale e nuovo credito bancario ed i risultati di esercizio strutturalmente negativi, difficile sarà il perseguimento dell'oggetto sociale ed il mantenimento del valore del patrimonio affidato alla società.

Restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, si porgono distinti saluti.

Rimini, lì 30 ottobre 2017

CAAR spa
Il Presidente
Dott. Mirco Pari



Allegati:

- Tabella flussi di cassa 2018-2022
- Estratto del piano straordinario di revisione delle partecipazioni 2017 Regione Emilia Romagna
- Estratto del piano straordinari di revisione delle partecipazioni 2017 Comune di Savignano



PROT. 22/18

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, nonché 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 prudentiale 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 Paris)

