

CENTRO AGROALIMENTARE RIMINESE SPA

Sede legale: Via Emilia Vecchia n. 75- RIMINI (RN)

Registro Imprese C.c.i.a.a. di Rimini 02029410400

Capitale sociale: Euro 9.696.861,15

C.f. e P.iva.: 02029410400

Verbale assemblea ordinaria

L'anno duemilaventisei il giorno venticinque del mese di febbraio alle ore undici, presso la sede legale in Rimini – Via Emilia Vecchia n. 75 si è riunita l'assemblea generale dei Soci della Società CENTRO AGROALIMENTARE RIMINESE SPA

per discutere e deliberare sul seguente

ordine del giorno

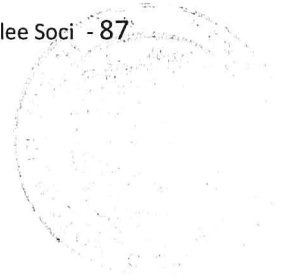
- 1) Interventi finanziati dal PNRR – M2C1- Investimento 2.1 – Sviluppo logistica per i settori agroalimentare, pesca e acquacoltura, silvicoltura, floricultura e vivaismo; riferimenti ai Soci in ordine all'aggiornamento del cronoprogramma dei lavori ed allo stato degli stessi, alle procedure amministrative in corso ed all'evoluzione normativa e regolamentare - deliberazioni conseguenti.
- 2) Varie ed eventuali.

All'ora indicata risultano presenti:

- Moreno Ricci - Presidente del Consiglio di Amministrazione, Daniela Montagnoli – Vice Presidente, l'Avv. Lucia Serra – Consigliere;
- la Dott.ssa Eleonora Ursini Casalena – Presidente del Collegio Sindacale;
- il Dott. Andrea Piraccini – Membro Effettivo del Collegio Sindacale;
- il Prof. Giuseppe Savioli – Membro Effettivo del Collegio Sindacale;
- la Dott.ssa Cinzia Furiati – Direttore Generale della Società;
- il Rag. Paolo Damiani – Consulente della Società.

Risultano presenti i seguenti Azionisti titolari, attraverso i propri legali rappresentanti o loro delegati, di numero 928.864.417 azioni sulle numero 969.686.115 azioni costituenti l'intero capitale sociale:

- MARR SPA



- CIA ROMAGNA SERVIZI SRL
- NEW FACTOR SPA
- CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA
- ROMAGNA BANCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.
- BPER BANCA SPA
- CCIAA DELLA ROMAGNA
- COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
- RIMINI HOLDING SPA
- REGIONE EMILIA ROMAGNA

Ai sensi di Statuto assume la presidenza Moreno Ricci, Presidente del Consiglio di Amministrazione ed invita l'assemblea a designare il Segretario proponendo il Rag. Paolo Damiani. I presenti, all'unanimità chiamano a fungere da segretario il Rag. Paolo Damiani, che accetta.

Costituito così l'ufficio di presidenza, il Presidente fa constatare che:

- l'assemblea deve ritenersi valida e atta a deliberare su tutti i punti posti all'ordine del giorno viste:
 - > la regolare convocazione a mezzo pec inviata in data 4 febbraio 2026 ai Soci, ai Membri del CdA e del Collegio Sindacale;
 - > la presenza di Azionisti rappresentati in proprio o per delega numero 928.864.417 azioni sulle numero 969.686.115 azioni costituenti l'intero Capitale sociale pari al 95,79% dello stesso.

PUNTO N. 1

Il Presidente dà preliminarmente atto che sono stati invitati alla presente assemblea l'Ing. Romano Piolanti per la Direzione Lavori, l'Arch. Laura Minervini - Responsabile Unico del Procedimento e l'Ing. Mauro Morri – Responsabile Tecnico della Società a cui porge un saluto di benvenuto.

Il Presidente cede la parola al Rag. Paolo Damiani per l'illustrazione della Relazione già inviata a tutti i Soci prima dello svolgimento della presente assemblea.

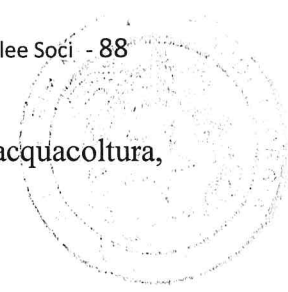
“ASSEMBLEA SOCI DEL 25 FEBBRAIO 2026

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

* * *

Premessa

Nella recente assemblea tenutasi in data 4 dicembre 2025, in sede di esame del Bilancio di Previsione 2026, sono state illustrate ai Soci anche tutte le attività svolte dalla Società nel corso dell'esercizio 2025 propedeutiche alla realizzazione delle opere edili ed impiantistiche finanziabili con il contributo a fondo perduto previsto dal _Bando PNRR – Misura M2C1 –



Investimento 2.1 “Sviluppo logistica per i settori agroalimentare, pesca e acquacoltura, silvicoltura, floricoltura e vivaismo”.

In tale sede venne evidenziato:

- che il cronoprogramma dei lavori registrava uno slittamento di circa due mesi per l’inizio dei lavori rispetto ai termini convenuti con il R.T.I. tra le Società ZINI ELIO S.r.l. di Bologna e IMPRESA MATTEI LAVORI EDILI STRADALI S.R.L. a causa del notevole ritardo accumulato nella predisposizione del Progetto Esecutivo;
- che tale ritardo, imputabile esclusivamente al R.T.I. in quanto aggiudicatario della progettazione esecutiva nell’ambito di un appalto integrato, avrebbe dovuto comportare per lo stesso un maggiore sforzo in sede di realizzazione in quanto le prescrizioni del PNRR prevedevano la conclusione dei lavori, il collaudo e la rendicontazione amministrativa degli stessi entro il termine ultimo del 30 giugno 2026 a pena di revoca integrale o parziale del contributo concesso pari ad euro 10 mln.

Nel corso dell’Assemblea il Collegio Sindacale, considerati i termini stringenti per l’esecuzione dei lavori e lo slittamento nel cronoprogramma della fine lavori ad una data non ancora definibile, evidenziò che tale situazione di incertezza implicava per gli Amministratori l’assunzione di impegni con molta cautela per evitare l’insorgenza di danni patrimoniali di notevole entità a carico della società.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione, accogliendo e condividendo con i Soci presenti la raccomandazione Collegio Sindacale, assunse l’impegno di convocare nuovamente i Soci nel mese di gennaio 2026 al fine di illustrare il nuovo cronoprogramma dei lavori e fornire un’informativa più completa sul quadro generale; tale termine ha subito lo slittamento di circa un mese in funzione dell’attesa emanazione di un Decreto Ministeriale per la proroga dei termini PNRR da parte del Ministero dell’Agricoltura della Sovranità Alimentare e delle Foreste.

Sviluppo delle attività

a) Data di inizio dei lavori

A seguito del ricevimento del Progetto Esecutivo (validato dall’Ente certificatore designato) la Società ha proceduto con la formale consegna dei lavori al RTI, avvenuta in data 11 dicembre 2025; da tale giorno decorre il termine contrattuale di 165 giorni naturali e consecutivi per l’esecuzione dei lavori, **ne consegue che ad oggi il termine di ultimazione dei lavori è contrattualmente determinato nel giorno 25 maggio 2026.**

In occasione della consegna dei lavori il RTI ha sottoscritto il verbale con riserva asserendo la presenza di alcune criticità che comporterebbero il necessario slittamento del termine contrattuale di ultimazione dei lavori.

A giudizio del Direttore dei lavori, la riserva iscritta dall’Impresa è da rigettare in toto, in quanto fondata su presupposti in contrasto con oneri e doveri contrattuali a carico dell’impresa; analogo giudizio è stato espresso dal Responsabile Unico del Procedimento.

La controversia è attualmente in fase istruttoria del Collegio Consultivo Tecnico, Organo Tecnico previsto dal D.Lgs. 36/2023, nominato dalle parti con funzioni di assistenza per la rapida risoluzione delle controversie o delle dispute tecniche di ogni natura suscettibili di insorgere nel corso dell'esecuzione del Contratto, tramite formulazione di pareri e determinazioni. Il Collegio Consultivo Tecnico nella seduta del 21 gennaio 2026 ha fissato per il 13 marzo 2026 la riunione per audizione delle parti previa richiesta alle parti di memore esplicative delle motivazioni della riserva e delle controdeduzioni del D.L.

b) Andamento dei lavori

La riserva presentata dal RTI non ha minimamente condizionato l'effettivo inizio dei lavori che stanno procedendo regolarmente, senza alcuna interruzione e nel rispetto del cronoprogramma.

In particolare, sono in corso di esecuzione da alcune settimane le opere strutturali del nuovo Padiglione n. 4 e la produzione delle relative strutture prefabbricate.

c) Aggiornamento cronoprogramma

Il R.T.I. in data 28 gennaio 2026 ha presentato l'aggiornamento del proprio cronoprogramma (Versione 4 – **Allegato 1**) in cui ha unilateralmente evidenziato quale data di fine lavori il 22 giugno 2026, in luogo del termine contrattuale del 25 maggio 2026.

d) Varianti in corso d'opera

Sono in corso di esame con la D.L. e il R.U.P. alcune varianti in corso d'opera proposte dal R.T.I., principalmente finalizzate ad una più rapida esecuzione dei lavori, ed in particolare riferite alla realizzazione del nuovo Padiglione n. 4.

e) Altri acquisti di beni e lavori finanziati dal PNRR non ricompresi nell'appalto del RTI

Rientrano nel progetto approvato per la concessione del contributo PNRR ulteriori acquisti di beni e lavorazioni non ricomprese nell'appalto con il RTI quindi commissionate direttamente dalla Società di cui alcune **già realizzate con un investimento di circa euro 290.000 quali:**

- la realizzazione di un piazzale per la logistica;
- l'acquisto di un muletto, di un furgone elettrico e di relativa colonnina di ricarica per l'attività della piattaforma logistica solidale;

ed altre in corso di realizzazione con un investimento di circa euro 330.000 quali:

- Cella frigo area riutilizzo imballi
- Allungamento struttura portante e relative nuove tende e parasole box ortofrutta Pad. 1.

Per la completa realizzazione di tali opere entro il termine del 30 giugno 2026 non si ravvisa alcun elemento di criticità.

Evoluzione normativa e regolamentare

I Decreti e gli Avvisi emanati dal Masaf per l'istituzione del Bando PNRR – Misura M2C1 – Investimento 2.1 “Sviluppo logistica per i settori agroalimentare, pesca e acquacoltura,

silvicoltura, floricoltura e vivaismo”, così come il decreto di assegnazione dei contributi PNRR e l’atto d’obbligo sottoscritto dalla Società in data 29 agosto 2024 prevedono espressamente:

- a) ***“Il Soggetto beneficiario deve realizzare, collaudare e rendicontare gli interventi, pena la revoca del contributo ai sensi dell’art. 15, comma 1, lett. e) del Decreto, nel rispetto del cronoprogramma procedurale riportato nella Relazione tecnica, e comunque entro 24 mesi dalla data di sottoscrizione del presente Atto e non oltre il 30 giugno 2026. Eventuali proroghe potranno essere concesse ad insindacabile giudizio del Ministero e soltanto per motivi oggettivi; in ogni caso, le proroghe non potranno eccedere un periodo massimo di dodici mesi, o termine più breve ove reso necessario dalla normativa di riferimento applicabile al PNRR, e comunque non oltre la scadenza del 30 giugno 2026.”***;
- b) l’art. 8, comma 2 lettera c) dell’Avviso 19 ottobre 2022 prevede che: ***“nel caso di cui al comma 1, lettera d), la revoca è parziale e limitata alla parte del programma di spesa non realizzato, qualora la parte dell’iniziativa realizzata entro i termini previsti risulti organica e funzionale; è totale qualora tale condizione non si verifichi.”***

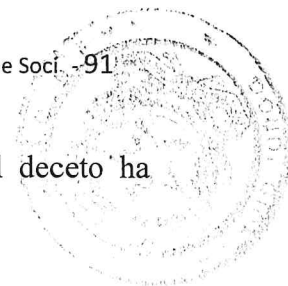
In data 27 ottobre 2025 il Masaf ed Invitalia hanno tenuto un webinar partecipato da tutti i soggetti beneficiari dei contributi PNRR in oggetto precisando, prima a voce poi in specifiche FAQ pubblicate sul sito web del MASAF <https://www.masaf.gov.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/23739>, che il termine del 30 giugno 2026 è da considerarsi perentorio limitatamente alla conclusione dei lavori e alla presentazione del Certificato di ultimazione lavori, del Certificato di verifica di conformità/regolare esecuzione delle forniture nonché della Dichiarazione di coerenza del progetto con il DM. 2022 e avviso (FAQ n. 8) mentre per quanto attiene il collaudo, i documenti contabili, i pagamenti e la richiesta di saldo il termine ultimo è stato indicato nel 30 ottobre 2026 (FAQ N. 19 e 20).

In considerazione del fatto che le modalità di indicazione dei nuovi termini non rivestivano valenza normativa, la Società ha richiesto ad Italmercati rete di Imprese di sensibilizzare il MASAF ad emanare i necessari provvedimenti normativi.

Italmercati, recependo in toto la nostra sollecitazione, ha inviato tale richiesta in data 17.12.2025 (**Allegato 2**).

A seguito di successive interlocuzioni avvenute con alcuni Dirigenti del Masaf, il Presidente di Italmercati ha inviato agli aderenti alla rete un’anticipazione dei provvedimenti in corso di emanazione (**Allegato 3**) che in sostanza prevede la distinzione tra il termine di fine dei lavori e quello relativo alle attività di collaudo, confermando nel 30 giugno 2026 il termine perentorio di ultimazione dei lavori e nel mese di ottobre 2026 il termine per le attività di collaudo.

Il MIPAF, con Decreto del 20 gennaio 2026 (**Allegato 4**), dato preliminarmente atto che ***“il termine di attuazione dei progetti della Misura M2C1 – Investimento 2.1 Sviluppo logistica per i settori agroalimentare, pesca e acquacoltura, silvicoltura, floricoltura e vivaismo rimane fissato al 30 giugno 2026, fermo restando che la rendicontazione degli interventi e il***



pagamento dei titoli di spesa possono avvenire successivamente” all’art. 2 del decreto ha previsto quanto segue:

1. **“Al fine di assicurare il raggiungimento del target M2C1-10, i soggetti beneficiari dovranno assicurare la completa realizzazione degli interventi approvati entro la scadenza del 30 giugno 2026. La realizzazione degli interventi deve essere documentata sulla base delle indicazioni che saranno fornite dalle competenti Direzioni generali del Ministero.**
2. **Le modalità e le tempistiche di presentazione delle rendicontazioni finanziarie relative agli interventi realizzati saranno fornite dalle competenti Direzioni generali del Ministero.”**

Restano pertanto ancora da formalizzare a cura delle Direzioni generali del Ministero le nuove tempistiche delle attività di collaudo e di rendicontazione amministrativa relativa all’ultimo S.A.L. di saldo delle spese sostenute in corrispondenza con quanto anticipato in sede di webinar.

Procedure amministrative in corso con Invitalia

La Società ha richiesto e ottenuto nel mese di luglio 2025 l’anticipazione del contributo nella misura del 30%, pari ad Euro 3 mln.

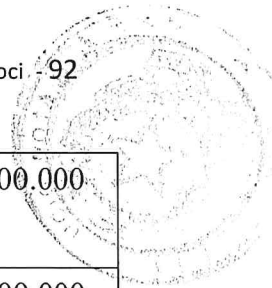
Nel pieno rispetto degli impegni contrattualmente assunti con il RTI, la Società nel mese di gennaio 2026 ha corrisposto al RTI quanto dovuto per la progettazione esecutiva e per l’anticipo contrattuale per una somma complessiva di euro 1,9 mln.

Nel mese di febbraio 2026, avendo maturato le condizioni previste, la Società ha richiesto ad Invitalia la liquidazione del 1° Stato di avanzamento lavori rendicontando spese già pagate per una somma complessiva di euro 3,012 mln., l’erogazione del corrispondente contributo (al netto della proporzionale quota di anticipo già ricevuto) è prevista entro le prime settimane del mese di maggio 2026.

Evoluzione prevedibile della realizzazione delle opere e ipotesi di scenario avverso

Il Progetto di razionalizzazione logistica del Centro Agro Alimentare Riminese sulla base dei nuovi sistemi di digitalizzazione e di approvvigionamento energetico approvato dal Ministero prevede un investimento complessivo di Euro 10,5 mln che, a seguito dell’aggiudicazione dell’appalto al R.T.I., può di massima ripartirsi nelle seguenti principali macro voci :

Impianto fotovoltaico e sistema di accumulo, inclusa quota spese tecniche	4.200.000
Padiglione 4 – Ittico, inclusa quota spese tecniche	3.800.000
Migliorie impiantistiche al Pad. 1 (riscaldamento-cond.to. uffici Pad. 1, revamping celle frigo Pad. 2), inclusa quota spese tecniche	700.000
Asfalti, inclusa quota spese tecniche	340.000



Ribasso d'asta da utilizzare per varianti in corso d'opera e somme a disposizione per imprevisti	800.000
<u>Spese fuori appalto</u> : Piazzale logistica, pensiline e tende, Automezzo elettrico e attrezzature per attività di movimentazione e trasporto correlata alla piattaforma logistica solidale	700.000
Totale	10.540.000

Volendo prudenzialmente predisporre uno scenario avverso che preveda le conseguenze economiche e finanziarie per la società, in caso di eventi non dipendenti dalla Società che non consentano, nel termine del 30 giugno 2026, il completamento di tutte le attività sopraindicate - preso atto dell'ultimo cronoprogramma dei lavori presentato dal RTI - sono state prese in considerazione le seguenti assunzioni:

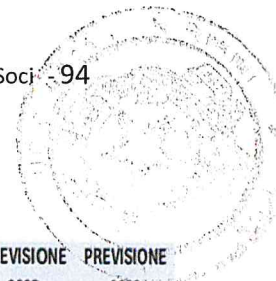
- 1) Si ritiene che la principale causa di revoca **totale** del contributo sia determinata unicamente dal mancato rispetto del termine delle **operazioni di collaudo e rendicontazione** originariamente previsto nel 30 giugno 2026; tale causa risulta rimossa a seguito dell'emanazione del D.M. del 20.1.2026;
- 2) L'intervento che, per la sua natura, presenta un margine di rischio nel completamento delle lavorazioni nel termine del 30 giugno 2026 è il nuovo fabbricato Pad. 4, il cui onere complessivo (incluse la quota parte di spese tecniche) è stato stimato dalla Direzione Lavori in circa euro 3,8 mln (**Allegato 5**);
- 3) Per la eventuale revoca **parziale** del contributo assegnato, corrispondente in euro 3,8 mln, dovrà comunque sussistere ed essere accertato dal MASAF, oltre al mancato completamento del fabbricato, anche il fatto che quanto parzialmente ed effettivamente realizzato non risulti organico e funzionale agli altri interventi completante realizzati;
- 4) Qualora dovesse essere revocato parzialmente il contributo nella misura di euro 3,8 mln la Società non potrà sopperire con risorse proprie all'immediata mancanza di liquidità ma dovrà procedere all'accensione di un nuovo finanziamento bancario a lungo termine che si stima prudenzialmente nel limite massimo di Euro 4 mln, decorrenza 1.1.2027, durata anni venti, tasso fisso 4,70% da rimborsare con i futuri flussi di cassa prodotti dalla gestione caratteristica;
- 5) Il trasferimento nel nuovo Padiglione n. 4 degli operatori del mercato ittico attualmente

insediati nel Padiglione n. 2 consentirà la successiva locazione degli spazi resi disponibili ad uno o più conduttori per un canone annuo maggiorato della quota di rimborso degli oneri per servizi comuni stimato in euro 140.000 ad incremento del valore della produzione della società dal 1.1.2027;

- 6) Non si è tenuto conto dei minori costi energetici a carico della Società derivanti dall'entrata in funzione del nuovo impianto fotovoltaico con accumulo in quanto attualmente non determinabili con precisione;
- 7) Dall'investimento di euro 3,8 mln, qualora non risulti agevolato dal contributo in c/capitale PNRR, deriveranno quote annuali di ammortamento di euro 114.000 ad incremento dei costi della produzione della società dal 1.1.2027;
- 8) E' stato previsto un arco temporale di osservazione che, partendo dagli ultimi due bilanci chiusi (2023-2024) unitamente al preconsuntivo 2025, rappresenti gli effetti economici e finanziari per la società nel periodo 2026 -2030.
- 9) I ricavi ed i costi della produzione nell'arco temporale 2026-2030 sono stati rivalutati con un tasso annuo di recupero inflattivo del 1,5%; i ricavi, essendo costituiti da canoni di locazione derivanti da contratti di durata sessennale, ed essendo la struttura quasi completamente locata, mantengono costanza nel tempo.

Dalle suddette assunzioni derivano le seguenti risultanze sul piano finanziario ed economico:

PREVISIONE FINANZIARIA	CONSUNTIVO 2023	CONSUNTIVO 2024	PRECONSUNTIVO 2025	PREVISIONE 2026	PREVISIONE 2027	PREVISIONE 2028	PREVISIONE 2029	PREVISIONE 2030
Valore della produzione	2.869.431,00	2.913.069,00	3.024.865,00	3.017.521,00	3.199.990,10	3.245.196,23	3.291.080,45	3.337.652,94
Risconti contributi in c/capitale erogati in esercizi precedenti	- 186.662,00	- 186.248,00	- 186.661,00	- 186.248,00	- 186.248,00	- 186.248,00	- 186.248,00	- 186.248,00
A) Valore della produzione netto da contributi c/capitale	2.682.769,00	2.726.821,00	2.838.204,00	2.831.273,00	3.013.742,10	3.058.948,23	3.104.832,45	3.151.404,94
Costi della produzione	2.522.150,00	2.590.529,00	2.750.120,00	2.731.484,00	2.875.491,26	2.905.948,63	2.936.862,86	2.968.240,80
Ammortamenti e svalutazioni	- 697.357,00	- 751.466,00	- 760.874,00	- 731.000,00	- 845.000,00	- 845.000,00	- 845.000,00	- 845.000,00
B) Costi della produzione netti da ammortamenti e svalutazioni	1.824.793,00	1.839.063,00	1.989.246,00	2.000.484,00	2.030.491,26	2.060.948,63	2.091.862,86	2.123.240,80
EBITDA = A)-B)	857.976,00	887.758,00	848.958,00	830.789,00	983.250,84	997.999,60	1.012.969,59	1.028.164,14
RIMBORSO MUTUO CREDIT AGRICOLE 6 MLN -scad. 31.12.2034	- 400.317,00	- 417.391,00	- 368.875,00	- 357.954,00	- 356.003,00	- 353.991,00	- 351.913,00	- 349.772,00
RIMBORSO MUTUO ROMAGNA BANCA 1,3 MLN - scad. 19.2.2039	-	- 97.467,50	- 116.961,00	- 116.961,00	- 116.961,00	- 116.961,00	- 116.961,00	- 116.961,00
RIMBORSO NUOVO MUTUO DI 4 MLN - scad. 31.12.2047	-	-	-	-	- 308.878,13	- 308.878,13	- 308.878,13	- 308.878,13
TOTALE RIMBORSO MUTUI	- 400.317,00	- 514.858,50	- 485.836,00	- 474.915,00	- 781.842,13	- 779.830,13	- 777.752,13	- 775.611,13
IMPOSTE DELL'ESERCIZIO	- 56.400,00	- 65.000,00	- 61.700,00	- 50.000,00	- 2.160,71	- 11.614,87	- 21.335,14	- 31.330,55
LIQUIDITA' RESIDUA PER EVENTUALI INVESTIMENTI	401.259,00	307.899,50	301.422,00	305.874,00	199.247,99	206.554,59	213.882,33	221.222,45



PREVISIONE ECONOMICA	CONSUNTIVO	CONSUNTIVO	PRECONSUNTIVO	PREVISIONE	PREVISIONE	PREVISIONE	PREVISIONE	PREVISIONE
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
A) Valore della produzione	2.869.431,00	2.913.069,00	3.024.865,00	3.017.521,00	3.199.990,10	3.245.196,23	3.291.080,45	3.337.652,94
B) Costi della produzione	- 2.522.150,00	- 2.590.529,00	- 2.750.120,00	- 2.731.484,00	- 2.875.491,26	- 2.905.948,63	- 2.936.862,86	- 2.968.240,80
Differenza tra valore e costi della produzione A- B	347.281,00	322.540,00	274.745,00	286.037,00	324.498,84	339.247,60	354.217,59	369.412,14
Proventi finanziari	13.808,00	37.514,00	20.263,00	20,00	-	-	-	-
Oneri finanziari mutui in corso	- 189.204,00	- 235.553,00	- 182.586,00	- 169.587,00	- 131.392,56	- 118.187,41	- 104.534,61	- 90.418,72
Oneri finanziari nuovo mutuo 4 MLN	-	-	-	-	- 185.361,79	- 179.429,82	- 173.212,96	- 166.697,53
C) Totale proventi e oneri finanziari	- 175.396,00	- 198.039,00	- 162.323,00	- 169.567,00	- 316.754,35	- 297.617,23	- 277.747,57	- 257.116,25
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	-	-	-	-	-	-	-	-
RISULTATO ESERCIZIO PRIMA DELLE IMPOSTE	171.885,00	124.501,00	112.422,00	116.470,00	7.744,49	41.630,37	76.470,02	112.295,89
IMPOSTE DELL'ESERCIZIO	- 56.400,00	- 65.000,00	- 61.700,00	- 50.000,00	- 2.160,71	- 11.614,87	- 21.335,14	- 31.330,55
RISULTATO ESERCIZIO DOPO LE IMPOSTE	115.485,00	59.501,00	50.722,00	66.470,00	5.583,77	30.015,49	55.134,89	80.965,33

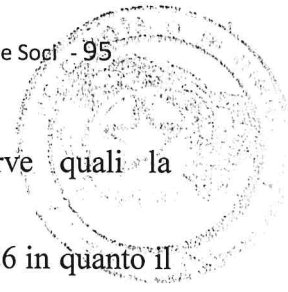
Conclusioni

Sulla base di quanto rappresentato il Consiglio di Amministrazione confida di riuscire a portare a termine tutte le lavorazioni entro il termine del 30 giugno 2026 ritenendo conveniente per la Società proseguire le attività di costruzione del nuovo padiglione n. 4, considerati sia gli effetti positivi che deriveranno sulla riorganizzazione delle attività economiche insediate nel Caar, che la sostenibilità finanziaria ed economica dell'investimento, anche in caso di scenario avverso.

Il Consiglio di Amministrazione chiede ai Soci di esprimersi in ordine a tale orientamento, impegnandosi a riferire nuovamente con sollecitudine in caso di eventuali variazioni di rilievo alle previsioni prospettate.”

Terminata l'esposizione il Presidente cede la parola all'Ing. Romano Piolanti che, ad integrazione di quanto già riportato nella propria relazione allegato 5 del documento testè illustrato, tiene a precisare che:

- dal punto di vista della Direzione Lavori un cantiere può considerarsi attivo in prospettiva quando l'impresa procede con regolarità agli ordini dei materiali; nel cantiere del Caar questo avviene e la D.L. è preventivamente e costantemente coinvolta per la verifica della rispondenza al progetto esecutivo dei materiali da ordinare;
- il cantiere in questo momento non dà alcuna preoccupazione ed i responsabili del cantiere nominati dall'impresa risultano proattivi nella risoluzione delle problematiche che quotidianamente si incontrano nella realizzazione dei lavori;
- l'odierno livello di realizzazione del prefabbricato del nuovo Padiglione 4 è in anticipo di due settimane rispetto al cronoprogramma dell'impresa;
- l'impianto fotovoltaico risulta già installato su due terzi del Pad. 1 e sull'intero Pad. 3;
- dal punto di vista amministrativo l'impresa ha presentato due riserve che come detto sono ora all'esame del CCT. Si può ritenere che tali riserve siano state presentate unicamente per cercare di ottenere una dilazione del termine per la fine dei lavori in quanto risultano prive



degli elementi essenziali previsti dal codice degli appalti per le riserve quali la quantificazione di un danno economico per l'impresa;

- ha rivestito fondamentale importanza l'emanazione del D.M. Masaf del 20.1.2026 in quanto il rinvio ad una data successiva al 30 giugno 2026 per le operazioni di collaudo e di ottenimento dell'agibilità consentono ora sia alla stazione appaltante che all'impresa esecutrice di affrontare i prossimi mesi con maggiore serenità.

Interviene il Responsabile Unico del Procedimento – Arch. Laura Minervini che, pur considerando il notevole ritardo nella consegna del progetto esecutivo da parte dell'Impresa che ha creato notevole preoccupazione in fase iniziale, afferma che la scelta di questa impresa (il bando prevedeva oltre al criterio del maggior ribasso anche caratteristiche qualitative soggettive e la valutazione di varianti migliorative al progetto) si è rivelata corretta considerando sia la notevole organizzazione che sta dimostrando nell'esecuzione dei lavori che la tempestività di intervento delle imprese dalla stessa indicate che intervengono in subappalto.

L'Arch. Minervini concorda con la Direzione Lavori sul fatto che le riserve presentate di fatto costituiscono solo un tentativo di allungare i termini contrattuali per la fine dei lavori e che il CCT nella seduta del 13 marzo giungerà alle proprie conclusioni sulla vicenda; in ogni caso si può dire che ad oggi l'impresa ha recuperato ampiamente le due o tre settimane - coincidenti con le festività natalizie - in cui i lavori di getto delle fondazioni del Pad. 4 sono rimasti fermi a causa della indisponibilità dei fornitori.

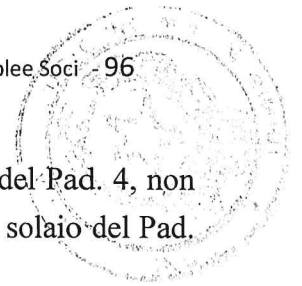
Da ultimo rileva che è in corso di valutazione della Direzione Lavori una variante proposta dall'impresa per la realizzazione di alcune migliorie attraverso l'utilizzo del ribasso d'asta e che la Stazione appaltante, in sede di approvazione di tale variante, potrà valutare se concedere una proroga del termine contrattuale di fine lavori, ovviamente entro il termine previsto dalla normativa del PNRR.

Chiede la parola il delegato del Socio Comune di Santarcangelo di Romagna - Ing. Luca Paganelli che chiede che cosa sarà previsto nella variante proposta dall'impresa e a quanto ammonta il ribasso d'asta disponibile.

L'Arch. Minervini dà atto che le risorse economiche derivanti dal ribasso d'asta ammontano a circa 400.000 euro e che le migliorie proposte riguardano:

- diverse linee di tubazione per il nuovo impianto di riscaldamento/condizionamento;
- modifiche all'altezza delle strutture portanti delle tettoie di carico/scarico poste nel parcheggio piccoli acquirenti;
- la fornitura di una macchina per la produzione del ghiaccio più performante di quella da progetto;
- l'integrazione nel nuovo Pad. 4 di celle frigo per i grossisti.

Chiede la parola il delegato del Socio Regione Emilia Romagna Dott. Vincenzo De Fazio che, sentiti gli interventi dei due tecnici, chiede per quale motivo si sia identificato nella relazione illustrativa inviata ai Soci il Pad. 4 quale possibile elemento di criticità e se l'impianto



fotovoltaico potrà considerarsi completato qualora, per ritardi nella realizzazione del Pad. 4, non potesse essere installato nel termine del 30 giugno la parte di impianto prevista sul solaio del Pad. 4.

Risponde l'Ing. Piolanti precisando che, se pur in anticipo con le lavorazioni, la realizzazione di un nuovo fabbricato comporta lavorazioni strutturali e di finitura interna complesse e quindi più soggette ad imprevisti e per tale ragione, dovendo prefigurare uno scenario avverso, si è considerato il nuovo Pad. 4 quale fattore di rischio. Per quanto riguarda il completamento dell'impianto fotovoltaico anche sul Pad. 4 non ravvisa che ci saranno problemi in quanto la struttura portante ed il solaio saranno conclusi entro poche settimane e quindi l'impianto potrà essere di seguito installato; saranno invece le varie finiture interne che richiederanno più tempo.

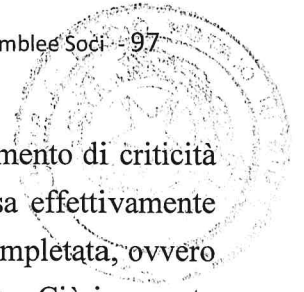
Chiede la parola il legale rappresentante del Socio Rimini Holding SpA – Dott. Marco Tognacci che rivolgendosi al Collegio Sindacale chiede se l'organo di controllo ravvisi ancora la persistenza di criticità per la Società.

Interviene il Presidente del Collegio Sindacale – Dott.ssa Eleonora Ursini Casalena, che dà preliminarmente atto che lo scenario odierno è sicuramente diverso da quello dell'ultima assemblea Soci del 04/12/2025 in cui il Progetto Esecutivo non era ancora stato approvato, conseguentemente i lavori non erano ancora iniziati ed era previsto il termine del 30 giugno non solo per il completamento dei lavori, ma anche per la rendicontazione ed il collaudo.

In tale situazione il Collegio, in data 11 dicembre u.s., ha incontrato il presidente del Consiglio di Amministrazione, la Direzione ed i consulenti della società raccomandando all'organo amministrativo di assumere decisioni con prudenza e ponderatezza al fine di tenere conto degli eventuali rischi connessi al mancato rispetto dei termini del PNRR, di valutare anche un eventuale scenario avverso con le relative previsioni economico-finanziarie e invitando altresì la Società ad attivarsi con il Masaf per l'emanazione di un provvedimento che potesse dare certezza dei termini. Gli amministratori hanno recepito l'invito tanto che Italmercati in data 17 dicembre 2025 ha inviato tale richiesta al Ministero, proprio su sollecitazione del CAAR, e il 20 gennaio 2026 è stato emanato il decreto che ha sancito il 30 giugno come termine per il solo completamento dei lavori.

Per quanto attiene alle previsioni economico-finanziarie elaborate dalla Società in caso di scenario avverso, il Collegio rileva che le assunzioni poste alla base delle stesse sono condivisibili e che la sostenibilità del debito di euro 4 mln è tecnicamente possibile e coerente con l'EBITDA previsto. Eventuali scostamenti dell'EBITDA nell'ordine del 10-15% potrebbero far emergere delle criticità, ma i consuntivi del CAAR dimostrano un andamento costante che rassicura sul fatto che tali scostamenti siano remoti.

Il Collegio richiama l'attenzione sul fatto che lo scenario avverso illustrato presuppone quale ipotesi principale la revoca parziale del contributo PNRR, limitatamente all'intervento del padiglione 4 eventualmente non ultimato entro il termine previsto.



Sotto il profilo giuridico, il Collegio ritiene che tale assunzione costituisca l'elemento di criticità dello scenario prospettato, in quanto occorrerebbe verificare se la revoca possa effettivamente operare in misura proporzionale e limitata alla sola parte di investimento non completata, ovvero se sussista il rischio – anche solo teorico – di una revoca integrale del contributo. Ciò in quanto risulta evidente che la Società non potrebbe sostenere un indebitamento di 10 mln in caso di revoca totale.

Il Collegio prende atto delle relazioni favorevoli della Direzione Lavori e del RUP, che fanno essere confidenti sulla chiusura dei lavori entro il termine del 30 giugno.

Chiede nuovamente la parola il legale rappresentante del Socio Rimini Holding SpA – Dott. Marco Tognacci che ringrazia il Presidente per avere mantenuto l'impegno di convocare la presente assemblea, comprendendo le valide ragioni per il relativo slittamento a fine febbraio.

Il quadro rappresentato risulta completo e concreto e denota un lavoro di squadra tecnico, giuridico e finanziario per cui si complimenta; apprezza lo stretto collegamento tra Consiglio di Amministrazione e Soci in quanto rassicurante e confortante.

Pur confermando che le scelte fatte ed appena esposte dalla società erano e restano di competenza esclusiva dell'organo amministrativo, esprime apprezzamento per le stesse.

Chiede la parola il delegato del Socio Camera di Commercio della Romagna – Avv. Adriano Rizzello che, nell'associarsi all'intervento precedente in termini di contenuti, ringrazia per l'esauriente informativa prodotta dalla Società e dai tecnici presenti e formula i migliori auguri alla Società per la conclusione del Progetto nei termini annunciati.

Chiede la parola il delegato del Socio Regione Emilia Romagna Dott. Vincenzo De Fazio che si associa agli interventi precedenti esprimendo apprezzamento ed un parere favorevole rispetto al percorso in atto.

Non essendovi ulteriori richieste di intervento il Presidente ringrazia i Soci per il sostegno dimostrato e, salvo fatti di particolare rilevanza, comunica che ulteriori aggiornamenti sulla realizzazione del progetto verranno forniti ai Soci in occasione della prossima assemblea che verrà convocata per l'approvazione del bilancio consuntivo 2025.

La seduta è tolta alle ore dodici e minuti venti previa redazione, lettura ed unanime approvazione del presente verbale.

Il Segretario
Paolo Damiani

Il Presidente
Moreno Ricci