



Provincia di Rimini



Comune di Rimini



Camera di Commercio Industria  
Artigianato e Agricoltura Rimini



**Supplemento  
all'Accordo per la realizzazione del  
Nuovo Centro Congressi di Rimini**

*Handwritten signatures and initials:*  
- Top right: *lus*  
- Middle right: *lu*  
- Bottom right: *lu*, *S.P.*, *OS*  
- Bottom center: *M*

**Supplemento all'accordo per la realizzazione del nuovo Centro dei Congressi di Rimini**

□□□  
TRA

- **Provincia di Rimini**, con sede in Rimini C.so d'Augusto n. 221 nella persona del dirigente del Servizio AA.GG. Legale e Patrimonio Dott.ssa Isabella Magnani in forza di deliberazione di Consiglio Provinciale n.89 del 21/12/2006;
- **Comune di Rimini**, con sede in Rimini P.zza Cavour n. 27, nella persona del responsabile dell'U.O. Partecipazioni Societarie e Sport, dott. Mattia Maracci, in forza di deliberazione di Consiglio comunale n. 182 del 21/12/2006;
- **Camera di Commercio di Rimini** con sede in Rimini Via Sigismondo n. 28 nella persona del presidente, dott. Manlio Maggioli, in forza di deliberazione di Giunta Camerale n.2 del 16/01/2007;
- **Rimini Fiera s.p.a.** con sede in Rimini Via Emilia n. 155 capitale sociale di Euro 42.294.067, codice fiscale e numero di iscrizione al registro imprese di Rimini: 00139440408, nella persona del presidente del Consiglio di Amministrazione Lorenzo Cagnoni in forza di deliberazione del Consiglio di Amministrazione n.8 del 13/02/2007;
- **Società del Palazzo dei Congressi s.p.a.** con sede in Rimini Via Della Fiera n. 52 capitale sociale Euro 16.750.000,00 codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Rimini: 03552260402, nella persona del presidente del consiglio di amministrazione Lorenzo Cagnoni in forza di deliberazione del Consiglio di Amministrazione n.1 del 23/02/2007;
- **Rimini Congressi s.r.l. consortile**, con sede in Rimini Via Sigismondo n. 28, capitale sociale Euro 37.860.000,00 codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Rimini: 03599070400, nella persona del presidente del consiglio di amministrazione Dott. Temeroli Maurizio in forza dell'autorizzazione del Consiglio di Amministrazione del 12/02/2007 confermata dall'Assemblea dei soci del 23/04/2007;

In appresso tutti denominati anche "i partecipanti all'accordo"

Premesso che

- a) Rimini Fiera s.p.a. ha per oggetto sociale la progettazione, realizzazione, promozione e gestione di manifestazioni fieristiche nonché la promozione, organizzazione e gestione, sia in proprio che per conto di terzi, di attività convegnistiche, congressuali, espositive, culturali, dello spettacolo e del tempo libero;
- b) I soci fondatori di Rimini Fiera s.p.a. sono la Provincia di Rimini, il Comune di Rimini e la Camera di Commercio di Rimini;
- c) I tre soci fondatori sono giunti alla determinazione di realizzare un Nuovo Centro Congressi che per dimensioni e caratteristiche qualitative abbia forti capacità competitive sul mercato nazionale ed internazionale. Lo sviluppo dell'attività congressuale comporta la possibilità di raggiungere forti sinergie con l'attività fieristica e rappresenta un fattore di forte spinta verso l'obiettivo della riqualificazione alberghiera e della crescita più generale dell'economia provinciale;
- d) Rimini Fiera s.p.a., quale soggetto già da tempo attivo nell'attività congressuale unitamente a quella fieristica, possiede le capacità tecniche ed imprenditoriali per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi, potendo mantenere in assetto unitario e sinergico la gestione delle due attività, come accaduto fin'ora anche attraverso uno stretto rapporto con la propria controllata Convention Bureau;

- e) In data 30/06/2005 è stato sottoscritto, fra Provincia e Comune di Rimini, locale Camera di Commercio e Rimini Fiera s.p.a., l'“Accordo per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi di Rimini” le cui finalità sono state di ricomporre le diverse volontà ed interessi dei partecipanti allo stesso, per la individuazione delle aree sulle quali realizzare il nuovo centro congressuale, onde attivare le procedure per l'adeguamento dello strumento urbanistico, nonché individuare in Rimini Fiera s.p.a., ovvero sua società controllata, il Soggetto Attuatore dell'intervento di realizzazione del Nuovo Centro Congressi; nonché, infine, definire i relativi impegni finanziari per la realizzazione di tale intervento.
- f) Per l'esecuzione dell'“Accordo per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi di Rimini” la conclusione della fase progettuale e il conseguente aggiornamento del piano finanziario consentono di avere un quadro più preciso dell'ammontare dell'investimento e delle relative fonti di finanziamento. Si è quindi ritenuto necessario aggiornare gli impegni finanziari, anche in conseguenza dello spostamento dei tempi di quotazione nei mercati regolamentati delle azioni di Rimini Fiera s.p.a., attraverso la sottoscrizione di un supplemento all'Accordo Originario;
- g) Il Comparto urbanistico del Nuovo Centro Congressi evidenzia esigenze di miglior integrazione urbanistica in relazione alle previsioni del P.R.G. nell'ambito di un'area più vasta che fa riferimento all'intero quartiere;
- h) Il Comparto urbanistico di Via Emilia ha evidenziato anch'esso esigenze di modifica delle destinazioni e delle previsioni urbanistiche che consentano inoltre la realizzazione autonoma di un piano particolareggiato;
- i) Interviene al presente atto anche Società del palazzo dei congressi, che è costituita ed operante con il compito di realizzare l'intervento edificatorio di costruzione del Nuovo Centro Congressi e ciò in esecuzione dell'Accordo originario;
- j) Interviene al presente atto Rimini Congressi s.r.l. consortile che è stata costituita dalla Provincia di Rimini, Comune di Rimini e Camera di Commercio di Rimini per meglio organizzare le proprie partecipazioni nel settore congressuale anche attraverso un'azione coordinata per l'intervento, anche finanziario, per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi di Rimini, secondo quanto previsto nell'Accordo Originario

Tutto ciò premesso e ritenuto tra i soggetti indicati in epigrafe si conviene.

### Art. 1 Definizioni

Ai fini dell'Accordo, i seguenti termini, indicati in maiuscolo, hanno il significato specificato in ordine alfabetico qui di seguito:

- **Accordo Originario:** l'“Accordo per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi di Rimini” sottoscritto in data 30/06/2005 da Provincia di Rimini, Comune di Rimini, Camera di Commercio di Rimini e Rimini Fiera s.p.a.;
- **l'Area di Via della Fiera Lato Centro Storico**, sita in Rimini Via della Fiera lato centro storico, di mq. 35.869 (quella delimitata dalle attuali recinzioni e diminuita rispetto agli originari mq 38.143 per effetto della realizzazione dello svincolo stradale), che è attualmente di proprietà di Società del Palazzo dei Congressi s.p.a. avendo ricevuto in conferimento, in sede di costituzione, da Rimini Fiera s.p.a., in esecuzione dell'“Accordo per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi di Rimini”;
- **l'Area di Via della Fiera Lato Riccione**, che è attualmente di proprietà di Rimini Fiera s.p.a., di mq 38.349 catastali sita in Rimini Via della Fiera lato Riccione ove attualmente sorge l'attuale centro congressi, delimitata da Via della Fiera, Via Simonini, il laghetto del parco denominato la Cava e l'area comunale attualmente adibita a parcheggio ad uso del palacongressi. Sulla area sorgono: (i) una struttura bivalente destinata a Palazzo dei congressi con funzione anche di mostra - esposizione (denominata “padiglione F”); una coppia di

padiglioni adibiti esclusivamente a mostra – esposizioni (denominati rispettivamente padiglione “E” e padiglione “G”);

- **Comparto Nuovo Centro Congressi:** : il comparto di cui fa parte l’Area di Via della Fiera Lato Centro Storico, e l’Area di Via della Fiera Lato Riccione;
- **Comparto Via Emilia:** l’area, in località Celle – San Martino in Riparotta adiacente il nuovo quartiere fieristico, facente parte del più ampio comparto individuato dalla scheda di progetto n. 7/3, allegata alle NTA del Prg vigente del Comune di Rimini, di proprietà della società Abbadaccia s.r.l. (controllata da Rimini Fiera s.p.a. ed in corso di incorporazione da parte della stessa) di complessivi mq 35.472 di cui già edificati circa mq. 3.000;
- **Comune:** il Comune di Rimini;
- **Camera di Commercio di Rimini:** la Camera di Commercio, Industria, Agricoltura e Artigianato di Rimini;
- **Rimini Congressi S.r.l.:** la società denominata “Rimini Congressi s.r.l. consortile”, con sede in Rimini Via Sigismondo n. 28, capitale sociale di Euro 37.860.000,00 codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Rimini: 03599070400 costituita da Provincia e Comune di Rimini e locale Camera di Commercio con quota paritetica, costituita in esecuzione dell’Accordo Originario;
- **Nuovo Centro Congressi:** complesso immobiliare destinato all’esercizio dell’attività congressuale ed espositiva da realizzarsi ex novo in sostituzione dell’attuale complesso che si trova nell’area di Via della fiera lato Riccione prospiciente quella ove verrà realizzato il nuovo insediamento;
- **Parti:** i sottoscrittori del presente atto, genericamente intesi;
- **Scheda di sintesi economico finanziaria:** elaborato contenente informazioni economiche e finanziarie: (a) della Società del Palazzo dei Congressi e (b) di Società di gestione;
- **Piano Finanziario:** elaborato contenente: (a) l’individuazione dell’entità dell’investimento per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi e della sua copertura espressa attraverso la previsione delle fonti; (b1) gli impegni ed i riflessi finanziari per i soci, (b2) i riflessi finanziari per la società Rimini Congressi s.r.l. consortile;
- **P.R.G.:** il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Rimini;
- **Provincia:** la Provincia di Rimini;
- **Rimini Fiera s.p.a.:** la società che interviene nel presente accordo sia direttamente che attraverso società partecipate, anche indirettamente, ed eventualmente, ancora da costituire, aventi ad oggetto la gestione dell’attività congressuale; in appresso anche **Soggetto Attuatore**;
- **Società di Gestione dei Congressi:** la società controllata da Rimini Fiera s.p.a., che gestirà il Nuovo Centro Congressi una volta realizzato, individuata nella società “Convention Bureau”;
- **Società del Palazzo dei Congressi:** la società denominata “Società del Palazzo dei Congressi s.p.a.”, parte del presente atto, che realizzerà il Nuovo Centro Congressi;
- **Soci Fondatori:** i soci fondatori di Rimini Fiera s.p.a. e cioè Provincia di Rimini, Comune di Rimini e la Camera di Commercio di Rimini;
- **Supplemento all’Accordo:** il presente atto denominato “Supplemento all’Accordo per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi di Rimini”.

## **Art. 2 Premesse**

Le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale del presente Supplemento all’Accordo.

## **Art. 3 Finalità dell’accordo**

Il presente atto ha le finalità di cui all'Accordo Originario ed intende ricomporre le diverse volontà ed interessi delle Parti, per aggiornare gli impegni finanziari, a seguito dell'approfondimento degli aspetti progettuali e finanziari che hanno consentito di avere un quadro più preciso dell'ammontare dell'investimento, delle relative fonti di finanziamento e della sostenibilità economica e finanziaria, anche in conseguenza dello spostamento dei tempi di quotazione nel mercato regolamentato delle azioni di Rimini Fiera s.p.a., nonché per l'attuazione delle procedure urbanistiche che si rendessero necessarie.

#### Art. 4

#### Individuazione delle aree ed impegni alla modificazione delle destinazioni urbanistiche

Al fine di dare attuazione all'intervento di realizzazione del Nuovo Centro Congressi e tenuto conto di quanto indicato in premessa, le Parti riconoscono che occorre previamente modificare le destinazioni urbanistiche di alcune porzioni ricomprese nel Comparto Nuovo Centro Congressi e nel Comparto Via Emilia.

A tal fine Provincia di Rimini e Comune di Rimini, ciascuno per quanto di competenza, si impegnano a porre in essere gli atti e ad esprimere il proprio assenso, attraverso l'accordo di programma di cui all'art. 40 della Legge regionale dell'Emilia Romagna n.20 del 24/03/2000, per conformare le previsioni del Piano Regolatore Generale (P.R.G), come di seguito indicato.

#### a) scheda: 8.11 (e 12.1) RIQUALIFICAZIONE DELLA SEDE DA DISMETTERE DELLA FIERA E DEL PALACONGRESSI

All'interno della scheda è prevista una zona Direzionale D2 con la sola destinazione d'uso B1 di cui all'art. 12, per una SU max 9.000 mq.

Rilevato che l'attuale destinazione a Direzionale andrebbe variata in Residenziale, mantenendo la medesima capacità edificatoria, sia perché più coerente con la destinazione residenziale del resto del quartiere, sia perché soprattutto in grado di indurre un minore impatto sulla mobilità rispetto alla previsione direzionale attuale, le Parti, con il presente atto, riconoscono che è necessario sostituire l'attuale destinazione con quelle sottoindicate, per la quale i partecipanti al presente accordo, istituzionalmente preposti alla gestione del territorio - Provincia di Rimini e Comune di Rimini - si impegnano affinché venga recepita e approvata dai rispettivi organismi competenti, secondo modalità e tempi indicati all'articolo che segue:

Residenziale (C2)

SU max 9.000 mq

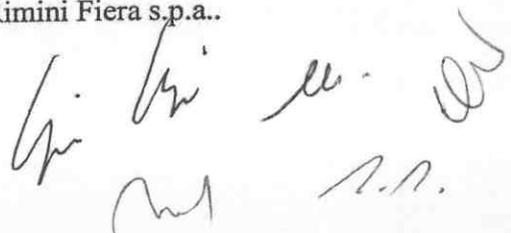
H max 25 m

#### b) scheda 7.3 Zona Omogenea D5 di Via Emilia specifiche della scheda:

Ut = 0.5 mq/mq

H = 20 m

Le parti prendono atto che la società Abbadaccia s.r.l., in corso di incorporazione da parte della controllante Rimini Fiera s.p.a., è proprietaria, all'interno della più ampia scheda 7.3, di un'area adiacente al nuovo quartiere fieristico di mq. 35.472 catastalmente identificata Foglio 56, part. 2104, e riconoscono altresì che tale area dovrebbe essere destinata in modo omogeneo al quartiere fieristico e per le attività fieristiche e delle società controllate da Rimini Fiera s.p.a..



Le Parti concordano che si attui lo scorporo dell'area di proprietà della società Abbadaccia s.r.l. sopra individuata dal più ampio comparto 7.3, previa costituzione di una nuova scheda avente la medesima capacità edificatoria, per la quale Comune di Rimini e Provincia di Rimini, ciascuno per le rispettive competenze, si impegnano a modificare le destinazioni come segue:

Scheda 7.3.b Zona Omogenea B5

Ut = 0,5 mq/mq

H = 20 m

Destinazioni ammesse:

- Produttive, artigianali, industriali: non superiore al 25% delle SU;
- Direzionale fino al 75% della SU
- Commerciali fino al 25% della SU
- Residenziale non ammesso.

#### Art. 5

##### Soggetto attuatore e soggetto gestore del nuovo centro congressi

I partecipanti al presente accordo danno atto che l'Accordo Originario, è stato eseguito per quanto concerne la costituzione della Società del Palazzo dei Congressi e la Società Rimini Congressi s.r.l. consortile, società che intervengono al presente atto.

I partecipanti al presente accordo danno atto che Società del Palazzo dei Congressi è detenuta interamente da Rimini Fiera s.p.a. e attuerà l'intervento edificatorio del Nuovo Centro Congressi nell'Area di Via della Fiera Lato Centro Storico, quest'ultima facente parte del ramo di azienda dell'attività congressuale conferitole in sede di costituzione da parte di Rimini Fiera s.p.a..

Società del Palazzo dei Congressi, successivamente sarà partecipata anche dai Soci Fondatori attraverso Società Rimini Congressi s.r.l. consortile, a seguito dell'aumento di capitale sociale da essi sottoscritto e versato utilizzando le risorse finanziarie di cui al successivo art. 6.

Società di Gestione dei Congressi gestirà il Nuovo Centro Congressi, garantendo un canone a Società del Palazzo dei Congressi coerente con le quotazioni di mercato, evidenziato nella Scheda di sintesi economico finanziaria.

Società del Palazzo dei Congressi finanzia la realizzazione dell'intervento edificatorio del Nuovo Centro Congressi attraverso:

- capitale sociale sottoscritto da Provincia, Comune e locale Camera di Commercio attraverso loro società controllata Rimini Congressi s.r.l.;
- capitale sociale sottoscritto dalla Regione Emilia Romagna;
- contrazione di un finanziamento bancario;

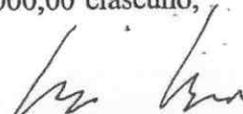
Inoltre Società del Palazzo dei Congressi introiterà le royalties che il sistema ricettivo (alberghiero) erogherà, sulla base del protocollo d'intesa sottoscritto con la relativa organizzazione di categoria (AIA di Rimini) e Rimini Fiera s.p.a., come evidenziato nella scheda di sintesi economico-finanziaria.

#### Art. 6

##### Risorse finanziarie per il Nuovo Centro Congressi

Le Parti danno atto che Rimini Fiera s.p.a. ha conferito l'Area di Via della Fiera Lato Centro Storico, nel capitale sociale di Società del Palazzo dei Congressi, unitamente al ramo di azienda che gestiva l'attività congressuale, in esecuzione di quanto previsto nell'Accordo Originario.

Per il finanziamento degli aumenti di capitale sociale di Società del Palazzo dei Congressi, i tre Soci fondatori, anche attraverso la società Rimini Congressi s.r.l., si impegnano a mettere a disposizione della Società del Palazzo dei Congressi le risorse finanziarie pari ad Euro 19.954.000,00 ciascuno,



per realizzare l'investimento. Le predette risorse finanziarie verranno messe a disposizione nei tempi necessari per dare attuazione al Piano Finanziario.

I tre Soci Fondatori e Rimini Congressi s.r.l. si impegnano a reperire le risorse finanziarie di cui al comma che precede attraverso l'utilizzo dell'introito loro derivante dalla distribuzione della riserva di Rimini Fiera s.p.a. e a tal fine si impegnano ad esprimere il proprio voto positivo in seno all'assemblea dei soci di Rimini Fiera s.p.a. che ne dovrà deliberare la distribuzione.

I tre Soci Fondatori nella loro qualità di unici soci di Rimini Congressi s.r.l. si impegnano affinché quest'ultima reperisca le ulteriori risorse finanziarie di cui al comma due attraverso il ricorso all'indebitamento bancario; a tal fine i tre Soci fondatori danno atto di avere già conferito alla predetta società il 22,556% del capitale sociale di Rimini Fiera s.p.a. e con la sottoscrizione del presente atto si obbligano fin d'ora a conferire nel capitale di Rimini Congressi s.r.l. le altre loro quote di partecipazione nel capitale di Rimini Fiera s.p.a., nella misura pari al 10%, per ciascun socio, dell'attuale capitale sociale di Rimini Fiera s.p.a., per far fronte agli impegni per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi.

#### **Art. 7**

#### **Tempi di attuazione**

Le Parti si danno reciprocamente atto che i tempi di massima per l'attuazione dell'intervento per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi possono presumibilmente prevedersi come segue:

- entro 30 giorni dalla approvazione del presente atto il Sindaco del Comune di Rimini convoca la conferenza preliminare ai sensi dell'art. 40, comma 2, della Legge regionale dell'Emilia Romagna ed avvia le procedure per l'accordo di programma;
- entro il 31/12/2006 il Comune di Rimini si impegna a rilasciare al Soggetto Attuatore il permesso di costruire del nuovo Centro Congressi secondo il progetto già in suo possesso;
- entro 24 mesi dall'inizio dei lavori di costruzione, il Soggetto Attuatore si impegna ad ultimare la realizzazione dell'intervento edificatorio del Nuovo Centro Congressi sull' Area di Via della Fiera Lato Centro Storico.

I partecipanti all'accordo si danno atto che durante i lavori di realizzazione del Nuovo Centro Congressi e fintanto che quest'ultimo non sarà completato e funzionante, l'attività congressuale continuerà ad essere svolta nell'attuale insediamento posto in Via della Fiera lato Riccione.

#### **Art. 8**

#### **Intervento di riqualificazione "raggio verde"**

Il Comune di Rimini si impegna a realizzare, a propria cura e spese, gli interventi di riqualificazione del Parco denominato "la Cava", adiacente il Nuovo Centro Congressi, nell'ambito del progetto ambientale denominato "raggio verde", rendendo così più confortevole la fruibilità delle aree circostanti il Nuovo Centro Congressi.

L'intervento, il cui onere è stimato in Euro 3.850.000,00, avrà ad oggetto la riqualificazione del verde nelle suddette aree, la sistemazione del tratto di Via della Fiera incluso nella fascia verde, la realizzazione del ponte/sottopasso, da attuarsi secondo il progetto che verrà redatto e consegnato da Società del Palazzo dei Congressi per mantenere una coerenza progettuale con gli altri interventi per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi.

In conseguenza di quanto sopra il Comune di Rimini si impegna a prevedere il relativo intervento nei propri atti di programmazione finanziaria e delle opere pubbliche per l'anno 2007.

Con separato accordo tra il Comune di Rimini e Società del Palazzo dei Congressi verranno stabiliti i tempi e le modalità di redazione e consegna del progetto, in conformità alle disposizioni in materia di opere pubbliche ed al fine di garantire coerenza temporale tra la realizzazione del nuovo Centro congressi e l'intervento a carico del Comune.

**Art. 9**  
**Risoluzione per motivi di pubblico interesse**

Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse relativamente alla gestione del territorio e scelte urbanistiche, il Comune di Rimini e la Provincia di Rimini possono recedere unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno di Rimini Fiera s.p.a. e/o degli altri partecipanti all'accordo.

**Art 10**  
**Consenso**

Il presente atto raccoglie ed attesta il consenso unanime di tutti i partecipanti in ordine alle materie quivi tracciate e regolate e vincola le parti dalla data di sottoscrizione.  
Per quanto non diversamente disposto dal presente atto restano ferme e valide le disposizioni dell'Accordo Originario, dandosi atto che il corrispettivo per il trasferimento dell'area da destinarsi ad Auditorium, di cui all'art. 10 dell'Accordo Originario, convenuto in Euro 3.600.000,00 verrà corrisposto quanto al 50% nel corso del 2007 e per il residuo nel corso del 2008.

**Art.11**  
**Durata**

Il presente Supplemento all'Accordo resterà efficace sin tanto che non risultino adempiuti tutti gli impegni previsti dall'accordo stesso e dalle sue integrazioni o modificazioni .

**Art. 12**  
**Spese**

Le spese, anche per incarichi a professionisti, enti o istituti preposti alle valutazioni o pareri, che si sono sostenute o che si dovranno sostenere in relazione al presente atto, anche se anticipate da Rimini Fiera s.p.a., resteranno a carico della Società Palazzo dei Congressi.

Rimini, 10/05/2007

Provincia di Rimini (dott.ssa Isabella Magnani)

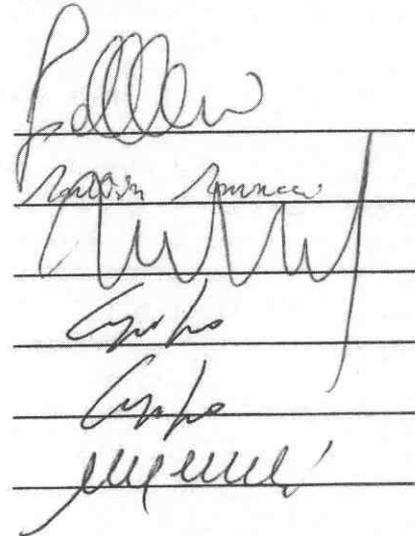
Comune di Rimini (dott. Mattia Maracci)

Camera di Commercio di Rimini (dott. Manlio Maggioli)

Rimini Fiera s.p.a. (dott. Lorenzo Cagnoni)

Società del Palazzo dei Congressi s.p.a. (dott. Lorenzo Cagnoni)

Rimini Congressi s.r.l. consortile (dott. Maurizio Temeroli)



The image shows five handwritten signatures, each written over a horizontal line. From top to bottom, the signatures correspond to the signatories listed on the left: Isabella Magnani, Mattia Maracci, Manlio Maggioli, Lorenzo Cagnoni, and Maurizio Temeroli. The signatures are in dark ink and vary in style, with some being more cursive and others more blocky.

Allegati.

- 1) Piano Finanziario;
- 2) Scheda di sintesi economico finanziaria.

## Allegato 1

**Piano Finanziario: elaborato contenente: (a) l'individuazione dell'entità dell'investimento per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi e della sua copertura espressa attraverso la previsione delle fonti;**  
**(b1) gli impegni ed i riflessi finanziari per i soci,**  
**(b2) i riflessi finanziari per la società Rimini Congressi S.r.l. consortile.**

*M*  
*Luigi*  
*M*  
*N.N.*  
*CU*

**(a) individuazione dell'entità dell'investimento per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi e sua copertura espressa attraverso la previsione delle fonti**

<b>NUOVO PALAZZO DEI CONGRESSI DI RIMINI</b>		
<b>COSTO DELL'INVESTIMENTO</b>		
<i>Importi in migliaia di Euro</i>		
<b>Costo di costruzione</b>		<b>88.563</b>
Oneri per il rilascio del permesso di costruire		3.200
Oneri finanziari relativi al periodo della costruzione capitalizzati		1.098
<b>Totale uscite finanziarie</b>		<b>92.861</b>
<b>Fonti di finanziamento:</b>		
Rimini Congressi Srl Consortile:		
- Realizzo da operazione di quotazione azioni di Rimini Fiera	38.007	
- Risorse derivanti da distribuzione delle Riserve da parte di Rimini Fiera	19.105	
- Risorse attinte attraverso indebitamento	2.749	
<b>Totale Conferimenti di Rimini Congressi Srl Consortile</b>		<b>59.861</b>
<b>Conferimento soci privati del sett. congressuale</b>		-
<b>Conferimento Regione Emilia Romagna</b>		<b>7.000</b>
<b>TOTALE FONTI NON ONEROSE</b>	(A)	<b>66.861</b>
FINANZIAMENTO BANCARIO	(B)	<b>26.000</b>
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>(C) = (A) + (B)</b>	<b>92.861</b>

Terreno conferito da Rimini Fiera in sede di costituzione della Società del Palazzo dei Congressi Spa pari ad euro 16,6 milioni di euro. Quindi costo complessivo dell'opera circa **109,5 milioni di euro.**

**(b1) gli impegni ed i riflessi finanziari per i soci**

<i>Camera di Commercio</i>	esercizio 2007	esercizio 2008	esercizio 2009	Totale
Introito da distribuzione Riserve di Rimini Fiera		4.681		
Versamenti del Socio erogato a SRL Consortile	-	4.681	-	
Uscite per imposte su riserve distribuite	-	77		
<b>Differenza tra entrate e uscite a carico di Camera di Commercio</b>	-	77	-	77
<b>Somme acquistate da SRL Consortile</b>				<b>4.681</b>
<i>Provincia di Rimini</i>	esercizio 2007	esercizio 2008	esercizio 2009	Totale
Introito da distribuzione Riserve di Rimini Fiera		4.681		
Versamenti del Socio erogato a SRL Consortile	-	4.681	-	
Uscite per imposte su riserve distribuite				
<b>Differenza tra entrate e uscite a carico di Provincia</b>		-	-	-
<b>Somme acquistate da SRL Consortile</b>				<b>4.681</b>
<i>Comune di Rimini</i>	esercizio 2007	esercizio 2008	esercizio 2009	Totale
Introito da distribuzione Riserve di Rimini Fiera		4.681		
Versamenti del Socio erogato a SRL Consortile	-	4.681	-	
Uscite per imposte su riserve distribuite				
Corrispettivo da pagare a Rimini fiera per area Auditorium	- 1.800	- 1.800		
<b>Differenza fra entrate e uscite a carico di Comune</b>	- 1.800	- 1.800	-	3.600
<b>Somme acquistate da SRL Consortile</b>				<b>4.681</b>

*Mr*  
*mi*  
*mi*  
*mi*  
*mi*

**(b2) i riflessi finanziari per la società Rimini Congressi S.r.l. consortile**

<b>Fonti</b>	
Anticipazione bancaria	30.000
Introiti da riserve distribuite da Rimini Fiera	19.105
Introiti da quotazione azioni di Rimini Fiera	38.007
<b>Totale fonti</b>	<b>87.112</b>
<b>Impieghi</b>	
Estinzione anticipazione bancaria	(30.000)
Oneri finanziari e accessori; spese di gestione	(3.165)
Conferimenti c/capitale nella società del Palazzo dei Congressi	(59.861)
<b>Totale impieghi</b>	<b>(93.027)</b>
<b>Delta Fonti/Impieghi = risultato finanziario finale (2009)</b>	<b>(5.915)</b>

A fine piano (2009), Rimini Congressi Srl consortile, si troverà con un indebitamento pari a 5,915 milioni di euro. Tale indebitamento potrà essere consolidato in un mutuo rimborsato attraverso i dividendi che saranno distribuiti da Rimini Fiera.

## Allegato 2

**Scheda di sintesi economico finanziaria: elaborato  
contenente informazioni economiche e finanziarie  
(2a) della Società del Palazzo dei Congressi e di  
(2b) Società di gestione**

mi  
Am  
Am  
M.  
P.P.

## **(2a) Scheda di sintesi economico finanziaria: contenente informazioni economiche e finanziarie della Società del Palazzo dei Congressi**

- ❖ Incasso a regime (dal terzo anno di gestione) di un canone di locazione annuo pari a 1 milione di euro dalla società di gestione.
- ❖ Incasso delle Royalties alberghiere, a regime pari a 1,1 milioni di euro annui. Tale corrispettivo per una quota pari al 50% viene imputata in conto aumento del capitale sociale.
- ❖ Incasso dei canoni di locazione dei negozi e della telefonia pari a 200 mila euro annui.
- ❖ Accantonamento annuo a partire dal 2012 (dopo il terzo anno dall'avvio della gestione) degli oneri di manutenzione straordinaria pari ad euro 550 mila, ed esecuzione della manutenzione ogni 5 anni (primo esercizio in cui è prevista l'uscita finanziaria per le manutenzioni 2016).
- ❖ Sostentimento degli oneri per ICI calcolati sul valore di conferimento dell'area, solo per i due anni della costruzione. Non definito l'onere potenziale dell'imposta ICI, in attesa degli esiti del riconoscimento della classificazione Categoria E ad uso fieristico ed ora congressuale.

***Base dati al 2006 – il piano è oggetto di inflazione (2%).***

**(2a) Scheda di sintesi economico finanziaria: contenente informazioni economiche e finanziarie della Società del Palazzo dei Congressi**

Per quanto concerne la copertura del fabbisogno finanziario il piano prevede:

Accensione di un mutuo dell'importo di 26 milioni di euro. Durata 25 anni oltre a due anni di pre-ammortamento (2008 e 2009).

Apertura di un conto corrente per elasticità di cassa per un importo di circa 2 milioni di euro e di un conto corrente per anticipazione dei crediti Iva per un importo di circa 15 milioni di euro.

Dall'esercizio 2011 i risultati finanziari della gestione sono positivi, solo in occasione delle uscite connesse all'esecuzione delle manutenzioni (ogni 5 anni), la gestione assorbe risorse finanziarie.

Stante le ipotesi contemplate, nel corso del piano, il conto economico accumula una perdita massima di circa 51,9 milioni di euro (determinata prevalentemente dagli ammortamenti dei cespiti), l'indebitamento a medio lungo risulta estinto, e le disponibilità finanziarie di fine piano sono pari a 10,6 milioni di euro.

Il piano non prevede l'esecuzione di eventuali investimenti sostitutivi.

**(2b) Scheda di sintesi economico finanziaria: contenente informazioni economiche e finanziarie della Società di gestione**

Nel nuovo Palazzo dei Congressi di Rimini, si ipotizza di raggiungere, a regime, un volume vendita annuo pari a 550.000 posti delle sale congressuali e 70.000 mq espositivi.

<b>LE PRESENZE NEL PALAZZO DEI CONGRESSI DI RIMINI</b>	
<b>Le presenze ed il tasso di occupazione</b>	<b>Presenze Congressuali</b>
Capienza teorica giornaliera	9.310
Capienza teorica annua (365 per 9310)	3.398.150
Posti/mq ipotizzati a regime (obiettivo)	<b>620.000</b>
<b>Tasso di utilizzo della struttura</b>	<b>18,2%</b>
Dettaglio:	
Posti	550.000
mq equivalenti	70.000
<b>Totale</b>	<b>620.000</b>

**(2b) Scheda di sintesi economico finanziaria: contenente informazioni economiche e finanziarie della Società di gestione**

Stante le assunzioni effettuate, il margine della società di gestione previsto nell'anno a regime si configura come segue:

<b>Riepilogo dati gestionali a regime</b>	
Ricavi congressuali (sale e servizi accessori)	6.490.442
Royalties ristorazione	365.313
Margine gestione parcheggi	124.380
Margini Maxi eventi (Meeting, Rinnovamento, Fraternità)	104.000
<b>Totale</b>	<b>7.084.135</b>
<b>Costi operativi di gestione</b>	<b>5.336.342</b>
<b>Margine operativo lordo ante canone</b>	<b>1.747.793</b>
<b>Canone di locazione</b>	<b>1.000.000</b>
<b>Margine operativo lordo</b>	<b>747.793</b>

**Margine Lordo** prima di ammortamenti, oneri finanziari ed imposte sul reddito.

M  
A  
M  
N.A.  
i  
le