



Provincia di Rimini



Comune di Rimini



Camera di Commercio Industria
Artigianato e Agricoltura Rimini

14/7/10

 **RIMINI FIERA**
BUSINESS SPACE

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

[Handwritten signatures]

TRA

- **Provincia di Rimini**, con sede in Rimini, Corso 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.25 del 21 giugno 2010;
- **Comune di Rimini**, con sede in Rimini, Piazza 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.59 del 10 giugno 2010;
- **Camera di Commercio, Industria, Agricoltura e Artigianato 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.44 del 20 aprile 2010;
- **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, sig. Lorenzo Cagnoni, in forza di deliberazione del consiglio di amministrazione del ~~15 luglio 2010~~ *15 GIUGNO 2010*;
- **Società del Palazzo dei congressi s.p.a.**, con sede in Rimini, via Della Fiera n.52, capitale sociale Euro 49.497.200,00, versato per Euro 39.497.200,00, codice fiscale e numero di iscrizione al registro imprese di Rimini 03552260402, nella persona del presidente del consiglio di amministrazione, sig. Lorenzo Cagnoni, in forza di deliberazione di consiglio di amministrazione dell'08 luglio 2010;
- **Rimini Congressi S.r.l.**, con sede in Rimini, via Sigismondo n.28, capitale sociale Euro 50.548.218,00, codice fiscale e numero di iscrizione al registro imprese di Rimini 03599070400, nella persona del presidente del Consiglio di Amministrazione, dott. Maurizio Temeroli, in forza di deliberazione del consiglio di amministrazione del 30 giugno 2010;

in appresso tutti cumulativamente denominati anche "i partecipanti all'accordo" o "le Parti"

premessi che:

- a) in data 30/06/2005 i partecipanti all'accordo avevano sottoscritto l'"Accordo per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi di Rimini";
- b) l'"Accordo per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi di Rimini" individuava e prevedeva:
 - b.1) le finalità dello stesso;
 - b.2) le aree coinvolte nell'intervento;
 - b.3) le varianti agli strumenti urbanistici necessarie per l'attuazione dell'intervento;
 - b.4) i compiti del soggetto attuatore e quelli del soggetto gestore del nuovo costruendo centro congressi;
 - b.5) la costituzione, fra i soci fondatori di Rimini Fiera s.p.a. (Provincia, Comune e C.C.I.A.A.), di una nuova società denominata "Società del palazzo dei congressi s.p.a.", e i relativi principi di governance, nonché la presa d'atto della costituzione di una società (Rimini Congressi) che avrebbe detenuto le quote di partecipazione di ciascuno di essi nella "società del palazzo dei congressi s.p.a.";
 - b.6) le risorse finanziarie necessarie per la realizzazione del nuovo centro congressi;
 - b.7) i tempi di attuazione dell'opera;
 - b.8) le pattuizioni relative all'area - adiacente a quella da destinare al nuovo centro congressi - da destinare ad auditorium;

- c) in data 10/05/2007 i partecipanti all'accordo hanno sottoscritto il "Supplemento all'Accordo per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi di Rimini", per aggiornare i rispettivi impegni finanziari (a seguito dell'approfondimento degli aspetti progettuali e finanziari che avevano 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.) e le procedure urbanistiche necessarie per la realizzazione dell'opera;
- d) in data 21/09/2009 i partecipanti all'accordo hanno sottoscritto - unitamente alla società "A.I.A. Palace s.r.l. consortile", che ha sottoscritto l'atto unicamente in relazione agli impegni previsti all'articolo 5 ("Royalties e aumenti di capitale sociale di Società del Palazzo dei congressi") dell'atto stesso - il "II° supplemento all'Accordo per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi di Rimini", per aggiornare ulteriormente i rispettivi impegni finanziari a seguito di alcune modificazioni intervenute;
- e) le Parti, fermi restando gli impegni assunti da e nei confronti di "A.I.A. Palace s.r.l. consortile" all'articolo 5 del suddetto "II° supplemento all'Accordo per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi di Rimini", con il presente atto intendono ulteriormente aggiornare i propri impegni finanziari, in quanto, come risulta dal prospetto b.2.1 dell' "Aggiornamento del piano finanziario", allegato al presente atto, quale parte integrante e sostanziale dello stesso, al n.1, si sono verificati i seguenti eventi che hanno modificato il quadro economico di riferimento:
- e.1) l'incremento degli oneri connessi alla costruzione del nuovo centro congressi;
- e.2) l'insorgenza degli oneri (rata capitale e interessi) connessi al rimborso del mutuo contratto da Rimini Congressi s.r.l. per sopperire alla mancanza di risorse derivante dalla mancata alienazione (in borsa), da parte della stessa società, delle azioni di Rimini Fiera s.p.a.;
- e.3) la prevedibile diminuzione del dividendo straordinario (da destinare poi dai percettori alla capitalizzazione della Società del Palazzo dei Congressi Spa) che Rimini Fiera s.p.a. distribuirà ai propri soci a fronte della vendita a terzi di alcune aree di sua proprietà, diminuzione derivante da un prezzo di vendita inferiore a quello originariamente previsto;

si conviene e si stipula quanto segue:

Art.1

Definizioni

- 1.1 Ai fini del presente atto, i seguenti termini, indicati in maiuscolo, avranno il significato di seguito specificato:
- a) **Provincia:** la Provincia di Rimini;
- b) **Comune:** il Comune di Rimini;
- c) **Camera di Commercio:** la Camera di Commercio, Industria, Agricoltura e Artigianato di Rimini;
- d) **Rimini Fiera s.p.a.:** la società 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;
- e) **Soci Fondatori:** i tre soci fondatori di Rimini Fiera s.p.a. e cioè Provincia, Comune e Camera di Commercio;
- f) **Nuovo Centro Congressi:** complesso immobiliare destinato all'esercizio dell'attività congressuale ed espositiva, da realizzarsi ex novo a Rimini, sull'area di via della Fiera, lato centro

storico, in sostituzione dell'attuale complesso posto nell'area di via della Fiera, lato Riccione, prospiciente a quella ove verrà realizzato il nuovo insediamento;

- g) **Soggetto Attuatore:** Rimini Fiera s.p.a.;
- h) **Accordo Originario:** l'Accordo per la realizzazione del Nuovo centro Congressi di Rimini" sottoscritto in data 30/06/2005 da Provincia, Comune, Camera di Commercio e Rimini Fiera s.p.a.;
- i) **I° Supplemento all'Accordo:** l'atto denominato "Supplemento all'Accordo per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi di Rimini", sottoscritto in data 10/05/2007;
- j) **II° Supplemento all'Accordo:** l'atto denominato "II° Supplemento all'Accordo per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi di Rimini", sottoscritto in data 21/09/2009.
- k) **Rimini Congressi S.r.l.:** la società con sede in Rimini, via Sigismondo n.28, capitale sociale di Euro 50.548.218,00, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Rimini 03599070400, costituita, in esecuzione dell'Accordo Originario, da Provincia, Comune e Camera di Commercio, con partecipazioni paritetiche;
- l) **Società del Palazzo dei Congressi:** la società che realizzerà il Nuovo Centro Congressi;
- m) **Società di Gestione dei Congressi:** la società Convention Bureau, controllata da Rimini Fiera s.p.a., che gestirà il Nuovo Centro Congressi, una volta realizzato;
- n) **Aggiornamento del Piano Finanziario:** documento che rappresenta l'aggiornamento del documento (dal medesimo contenuto) allegato sub.1 al "I° Supplemento all'accordo" ed individua:
 - per la società del Palazzo dei Congressi spa, l'entità dell'investimento per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi e della sua copertura finanziaria attraverso la previsione delle fonti (prospetto a);
 - per i soci, i rispettivi impegni e riflessi finanziari (prospetto b.1);
 - per la società Rimini Congressi s.r.l. i riflessi finanziari (prospetto b.2);
 - il dettaglio relativo agli utilizzi dei conferimenti dei soci (prospetto b.2.1).

Art.2

Premesse

- 2.1 Le premesse e gli allegati del presente atto ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

Art.3

Finalità dell'accordo

- 3.1 Il presente atto ha le stesse finalità dell'Accordo Originario, del quale costituisce il terzo supplemento, e conferma le diverse volontà ed interessi delle Parti, per aggiornarne ulteriormente gli impegni finanziari, a fronte dei sopravvenuti eventi, già indicati al punto e) delle premesse, che hanno modificato il quadro economico di riferimento.

Art.4

Adempimenti dei soci fondatori

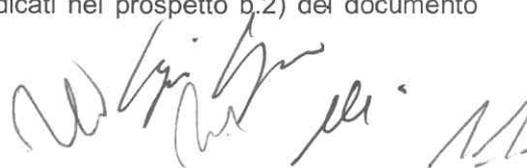
- 4.1 In relazione a quanto pattuito all'art.6 del "I supplemento all'accordo" (rubricato "Risorse finanziarie per il Nuovo Centro Congressi") e all'art.4 del II° Supplemento all'Accordo (rubricato "Soggetto attuatore e soggetto gestore del nuovo centro congressi"), le Parti si danno atto dei seguenti adempimenti e delle seguenti integrazioni e/o variazioni già avvenute o in corso di perfezionamento:

- a) "Rimini Congressi s.r.l.", partecipata unicamente dai "soci fondatori", ha già ottenuto un'anticipazione bancaria di €32.000.000,00, utilizzandola per sottoscrivere gli aumenti di capitale sociale della "Società del palazzo dei congressi", in adempimento di quanto previsto dall'art.4.3 del "Il supplemento all'accordo";
- b) il 25/02/2010 Provincia, Comune e Camera di Commercio, quali soci della società Rimini Congressi srl,
- b.1) hanno deliberato:
- b.1.1) di trasformare la società da s.r.l. consortile ad s.r.l., in adempimento di quanto previsto dall'art.4.4 del "Il Supplemento all'accordo";
- b.1.2) di autorizzare il consiglio di amministrazione della società a convertire l'anticipazione finanziaria di Euro 32.000.000,00 finora già ottenuta in un mutuo ventennale di Euro 46.500.000,00, o in alternativa a contrarre un mutuo ventennale di Euro 46.500.000,00, estinguendo l'anticipazione finanziaria di Euro 32.000.000,00 finora già ottenuta da utilizzare, al netto delle esigenze finanziarie della società, per sottoscrivere ulteriori aumenti di capitale sociale della Società del Palazzo dei Congressi s.p.a.;
- b.2) hanno conferito a Rimini Congressi s.r.l. un'ulteriore quota di azioni di Rimini Fiera spa, pari al 10% ciascuno (per una quota complessiva pari al 30%, che sommata a quella del 22,556% già precedentemente posseduta, ha portato la società ad essere socio di maggioranza assoluta di Rimini Fiera s.p.a., con il 52,556%), in adempimento di quanto previsto dall'art.6, comma 4, del "I Supplemento all'accordo", al fine di consentire a "Rimini Congressi s.r.l." di garantire, mediante costituzione di pegno su tutte le azioni di Rimini Fiera s.p.a. da essa possedute, l'istituto bancario che concederà il mutuo indicato al precedente punto b.1.2.

Art.5

Risorse finanziarie per il Nuovo Centro Congressi

- 5.1 In relazione a quanto pattuito all'art.6 del "I Supplemento all'Accordo" (rubricato "Risorse finanziarie per il Nuovo Centro Congressi"), per quanto già modificato dall'art.6 del "Il Supplemento all'accordo", le Parti si danno atto delle seguenti integrazioni e variazioni, sintetizzate nel documento denominato "Aggiornamento del piano finanziario", allegato al presente atto, quale parte integrante e sostanziale dello stesso, al n.1, che le Parti con la sottoscrizione del presente accordo espressamente approvano, anche in qualità di soci unici della società Rimini Congressi s.r.l.:
- a) l'entità dell'investimento per la realizzazione del Nuovo centro Congressi e l'entità della sua copertura, espressa attraverso la previsione delle fonti, si sono modificati come indicato nel prospetto a) del documento "Aggiornamento del piano finanziario", dal quale risulta che il totale degli oneri connessi alla costruzione del Nuovo Centro Congressi ammonta alla somma di Euro 101.081.000,00, rispetto alla somma di Euro 94.861.000,00 indicata nel "Il Supplemento all'accordo";
- b) i riflessi finanziari per la società Rimini Congressi srl, in conseguenza degli eventi indicati alla lettera e) delle premesse del presente accordo, sono indicati nel prospetto b.2) del documento "Aggiornamento del piano finanziario";



c) gli impegni ed i riflessi finanziari per Provincia, Comune e Camera di Commercio, quali soci di Rimini Congressi srl, in conseguenza degli eventi indicati alla lettera e) delle premesse del presente atto, sono indicati nel prospetto b.1) del documento "Aggiornamento del piano finanziario", e Provincia, Comune e Camera di Commercio con la sottoscrizione del presente atto si impegnano a recepire i relativi impegni di spesa nei propri atti di programmazione finanziaria.

Art.6

Altre pattuizioni

- 6.1 Ciascuno dei soci fondatori (Provincia, Comune e Camera di Commercio) potrà adempiere a tutti gli impegni finora assunti e non ancora adempiuti o che dovesse assumere in futuro in relazione alla realizzazione del Nuovo Centro Congressi, direttamente oppure attraverso una propria società holding, interamente ed esclusivamente partecipata dal socio fondatore;
- 6.2 Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, restano ferme e valide le pattuizioni previste nell'Accordo originario e nel I° e nel II° Supplemento all'Accordo.

Art.7

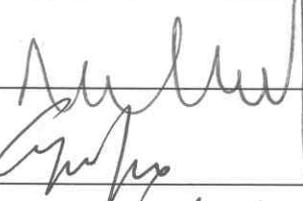
Durata

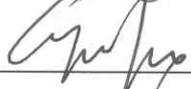
- 7.1 Il presente atto resterà efficace sin tanto che non risultino adempiuti tutti gli impegni previsti dall'Accordo originario stesso e/o dalle sue integrazioni o modificazioni successive.

Rimini, 14 LUG. 2010

Provincia di Rimini (Isabella Magnani)  _____;

Comune di Rimini (Mattia Maracci)  _____;

Camera di Commercio di Rimini (Manlio Maggioli)  _____;

Rimini Fiera s.p.a. (Lorenzo Cagnoni)  _____;

Società del Palazzo dei congressi s.p.a. (Lorenzo Cagnoni)  _____;

Rimini Congressi S.r.l. (Maurizio Temeroli)  _____;

Allegati: 1) Aggiornamento del Piano Finanziario

Allegato 1): Aggiornamento del piano finanziario

Elaborato contenente:

- prospetto a): per la Società del Palazzo dei Congressi Spa, l'individuazione dell'entità dell'investimento per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi e della sua copertura, espressa attraverso la previsione delle fonti;
- prospetto b1): per i soci, i rispettivi impegni e riflessi finanziari;
- prospetto b2): per la società Rimini Congressi Srl, i riflessi finanziari;
- prospetto b.2.1): il dettaglio relativo agli utilizzi dei conferimenti dei soci.



Prospetto a): per la Società del Palazzo dei Congressi Spa, l'individuazione dell'entità dell'investimento per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi e della sua copertura, espressa attraverso la previsione delle fonti (si veda l'allegato A.2 del "Il supplemento all'accordo per la realizzazione del Nuovo Centro congressi di Rimini" del 21/09/2009).

NUOVO PALAZZO DEI CONGRESSI DI RIMINI

COSTO DELL'INVESTIMENTO

Importi in migliaia di Euro

Totale oneri connessi alla costruzione del Palazzo dei Congressi

Investimento Bunner Pubblicitario
 Investimento Partecipazione Società Palartecione Spa
 Aumento cap sociale partecipazione Aeradria
 Ulteriori investimenti accessori

Totale uscite finanziarie

103.611

Fonti di finanziamento:

Rimini Congressi Srl:

Dividendo straordinario (diretto ed indiretto)
 Conferimento dei soci pubblici (quota parte dei 18 milioni)
 Risorse attinte attraverso indebitamento
 Totale Conferimenti di Rimini Congressi Srl

Conferimento Socio Comune di Rimini

Conferimento Socio Provinci di Rimini

TOTALE FONTI NON ONEROSE

FINANZIAMENTO BANCARIO

TOTALE FONTI

	17.024	
	8.581	
	43.006	
		68.611
		3.500
		3.500
(A)		75.611
(B)		28.000
(C) = (A) + (B)		103.611

Prospetto b.1): gli impegni ed i riflessi finanziari per i soci

<i>Provincia di Rimini</i>	2010	2011	2012
Introito da alienazione alla Regione Emilia Romagna delle azioni di Rimini Fiera	4.500		
Uscite per acquisto dalla Camera di Commercio di Rimini di azioni di Rimini Fiera	- 1.500		
Introito da dividendo straordinario distribuito da Rimini Fiera	2.171		
Uscite per versamenti del dividendo straordinario nella Rimini Congressi	- 2.171		
Uscite per conferimenti in denaro alla Rimini Congressi Srl	- 3.000	2.000	1.000
TOTALE	-	2.000	1.000

<i>Comune di Rimini e/o Holding</i>	2010	2011	2012
Introito da alienazione alla Regione Emilia Romagna delle azioni di Rimini Fiera	4.500		
Uscite per acquisto dalla Camera di Commercio di Rimini di azioni di Rimini Fiera	- 1.500		
Introito da dividendo straordinario distribuito da Rimini Fiera	2.171		
Uscite per versamenti del dividendo straordinario nella Rimini Congressi	- 2.171		
Uscite per conferimenti in denaro alla Rimini Congressi Srl	- 3.000	2.000	1.000
TOTALE	-	2.000	1.000

<i>Camera di Commercio di Rimini</i>	2010	2011	2012
Introito da alienazione a provincia e Comune delle azioni di Rimini Fiera	3.000		
Introito da dividendo straordinario distribuito da Rimini Fiera	2.171		
Uscite per versamenti del dividendo straordinario nella Rimini Congressi	- 2.171		
Uscite per conferimenti in denaro alla Rimini Congressi Srl	- 3.000	2.000	1.000
TOTALE	-	2.000	1.000

Giuseppe...

A.A.

Prospetto b.2): i riflessi finanziari per Rimini Congressi SRL

Fonti		
Mutuo		46.500
Introiti da riserve dirette ed indirette distribuite da Rimini Fiera		17.024
Introiti da conferimento soci		18.000
		Prospetto b.2.1) *
Totale fonti		81.524
Impieghi		
Pagamento rate capitale del periodo (fino al 2012)		(4.331)
Oneri finanziari e accessori; spese di gestione e delta CCN		(7.636)
Conferimenti c/capitale nella società del Palazzo dei Congressi		(68.611)
Totale impieghi		(80.578)
Delta Fonti/Impieghi = risultato finanziario finale (2012)		946

* Alla slide successiva si allega il dettaglio relativo agli utilizzi dei conferimenti dei soci.

Prospetto b.2.1): dettaglio relativo agli utilizzi dei conferimenti dei soci

❖ Conferimenti di denaro effettuati dai Soci di Rimini Congressi Srl per complessivi 18 milioni di euro (9 milioni nel 2010, 6 milioni nel 2011 e 3 milioni nel 2012) per far fronte alle necessità finanziarie di seguito indicate:

Incremento costo del palazzo dei congressi ed oneri finanziari connessi all'anticipazione finanziaria	6.500	8.581
Riduzione introito connesso alla distribuzione di riserve/dividendo straordinario	2.081	
Pagamento rata capitale mutuo del 2010 (n. 1)	839	
Pagamento rata capitale mutuo del 2011 (n. 2 e 3)	1.718	
Pagamento rata capitale mutuo del 2012 (n. 4 e 5)	1.774	
Uscite per Oneri fin del 2010	1.240	
Uscite per Oneri fin del 2011	1.948	
Uscite per Oneri fin del 2012	1.900	
TOTALE Utilizzo	18.000	

[Handwritten signatures and initials]

