

Rimini, 04/05/2017

Prot. n.027

Al socio unico, azionista, COMUNE DI RIMINI
Ai componenti del Collegio Sindacale
di "RIMINI HOLDING S.P.A."
- LORO SEDI -

OGGETTO: *"IV supplemento all'accordo per la realizzazione del nuovo centro congressi di Rimini"* ed atti conseguenti.

1) Finalità della presente relazione

La presente relazione ha lo scopo principale di illustrare al socio unico Comune di Rimini il contenuto del *"IV supplemento all'accordo per la realizzazione del nuovo centro congressi di Rimini"* (nel prosieguo, per brevità, *"IV supplemento"*) proposto dall'amministratore unico di "Rimini Congressi s.r.l." (nel prosieguo, per brevità RC), dott. Marino Gabellini, in data 07/04/2017, accompagnato da propria contestuale relazione (di seguito allegata in copia, con i relativi sub-allegati), per la relativa approvazione - prima in seno al proprio Consiglio Comunale, poi in seno all'assemblea dei soci di Rimini Holding s.p.a. (nel prosieguo, per brevità, RH) - e per la conseguente stipula - da parte sia del Comune, sia di RH stessa, entro fine giugno 2017 (per consentirne l'attuazione entro il successivo mese di luglio).

RF

2) il quadro complessivo del settore fieristico-congressuale riminese, dalle origini (2005) fino ad oggi: la realizzazione e il finanziamento del nuovo centro congressi di Rimini

Tutte le operazioni previste dal *"IV supplemento"* sono strettamente legate alle scelte strategiche ed alle "operazioni" ad esse conseguenti fatte dai soggetti pubblici di riferimento del territorio riminese (Comune, Provincia di Rimini - nel prosieguo, per brevità anche solo "Provincia" - e C.C.I.A.A. di Rimini - oggi C.C.I.A.A. Romagna, nel prosieguo, per brevità, solo "C.C.I.A.A.") dal 2005 fino ad oggi, relativamente al settore fieristico e soprattutto al settore congressuale. Appare pertanto opportuno riepilogare preliminarmente il percorso seguito in questi ultimi 12 anni, per riuscire a comprendere a pieno le nuove operazioni previste dal suddetto *"IV supplemento"*.

Relativamente al settore congressuale, occorre preliminarmente ricordare che i tre soci pubblici fondatori di Rimini Fiera s.p.a. [nel prosieguo, per brevità, RF - oggi "I.E.G. (Italian Exhibition Group) s.p.a." - società a capitale misto, pubblico-privato, da tempo attiva nel settore delle manifestazioni fieristiche e congressuali e proprietaria del quartiere fieristico di Rimini e, dal 1° novembre 2016, anche di quello di Vicenza], ovvero Comune di Rimini (ora anche attraverso RH), Provincia di Rimini e C.C.I.A.A., con la stipula di apposito *"accordo per la realizzazione del*

Rimini Holding S.p.A.

nuovo centro congressi di Rimini" del 30/06/2005 e con i tre successivi relativi I, II e III supplemento, rispettivamente del 10/05/2007, del 21/09/2009 e del 14/07/2010, si sono formalmente impegnati alla realizzazione di un ingente investimento (del costo di più di 100 milioni di euro), da essi ritenuto strategico, in stretta sinergia con la fiera locale già esistente, per la destagionalizzazione del turismo nell'intero territorio riminese, costituito dal nuovo (al posto di quello preesistente, ora demolito) centro congressi di Rimini (detto anche "nuovo palacongressi"), effettivamente realizzato, tra il 2007 e il 2010 (inaugurato nel 2011), dalla "Società del Palazzo dei Congressi s.p.a." (nel prosieguo, per brevità, SdP), che ora lo detiene, concedendolo in locazione al gestore (ora "I.E.G. s.p.a." - che vi organizza i congressi).

Più precisamente, con gli atti suddetti i tre soci pubblici si sono formalmente impegnati alla realizzazione dell'investimento in questione attraverso la costituzione prima (nel 2006) e il sostegno finanziario poi (dal 2007 e soprattutto dal 2010), della RC [holding "pura" di partecipazioni, originariamente partecipata egualmente - 33% - dai tre, avente ad oggetto la gestione coordinata ed unitaria delle partecipazioni societarie da essi detenute nei settori fieristico (RF - ora I.E.G.) e congressuale (SdP - deputata alla realizzazione fisica dell'opera)] e con l'impiego, a tal fine, della prevista ed auspicata futura redditività (dividendi) attesa dalla partecipata RF/I.E.G. ed anche del valore presumibilmente ricavabile dalla privatizzazione di questa ultima società, già parzialmente avviata nel 2004, limitatamente al 15% del capitale (collocato in mano a diversi soci privati, individuati con procedura ad evidenza pubblica).

In estrema sintesi, i tre soci pubblici hanno costituito (nel 2006) la RC, in cui hanno investito risorse, a titolo di successivi aumenti del capitale sociale, pagati sia in natura (con azioni della RF), sia in denaro, e questa società nel 2010 ha contratto un mutuo ventennale (di 46,5 milioni di euro) con la banca Unicredit, per ottenere ulteriori risorse che, unite a quelle fornite dai tre soci pubblici nel tempo, ha poi impiegato per finanziare, attraverso successivi aumenti di capitale sociale, la SdP (costituita nel 2007 e di cui è quindi progressivamente diventata socio di maggioranza assoluta, attualmente con il 69,89% del capitale), che, a sua volta, ha contratto un ulteriore mutuo ventennale (di circa 28 milioni di euro) con la banca Monte Paschi Siena (M.P.S.), per il reperimento delle ulteriori risorse complessivamente necessarie alla realizzazione dell'investimento (nuovo palacongressi).

Secondo le previsioni originarie, il mutuo Monte Paschi avrebbe dovuto essere rimborsato (dalla "mutuataria" SdP) con i proventi della locazione del nuovo palacongressi al relativo gestore (in passato "Convention Bureau della Riviera di Rimini s.r.l.", attualmente I.E.G.), mentre il mutuo Unicredit acceso dalla mutuataria RC avrebbe dovuto essere rimborsato, sostanzialmente, con la redditività (dividendi) che tale società (e/o i suoi soci pubblici) avrebbe dovuto ricavare dalla partecipata I.E.G. e con i proventi derivanti dalla prevista privatizzazione della stessa partecipata.

Infatti, gli accordi sopra citati prevedevano che i tre soci pubblici riversassero tempestivamente i dividendi straordinari (derivanti dalla vendita, da parte di RF, delle proprie aree non strategiche di via della Fiera e di via Emilia) ed ordinari (derivanti dalla ordinaria gestione aziendale-fieristica) che sarebbero stati loro distribuiti da RF, nella RC, sottoscrivendo successivi aumenti del relativo capitale e che RC impiegasse i primi per sottoscrivere successivi aumenti del capitale sociale della SdP (che, a sua volta, avrebbe usato tali risorse per pagare l'impresa realizzatrice del palacongressi - "Co.Fe.Ly Italia s.p.a.") e i secondi per rimborsare il mutuo concesso da Unicredit; questo secondo impegno (limitatamente ai dividendi ordinari e con la esclusione di quelli straordinari

Rimini Holding S.p.A.

connessi alla prevista vendita, da parte di I.E.G., delle aree non strategiche di via della Fiera e di via Emilia, fin dall'epoca destinati alla futura ricapitalizzazione della SdP) ha formato anche oggetto della "lettera di patronage" da ciascuno di essi (per il Comune anche da parte di RH) sottoscritta, a favore della banca mutuante Unicredit, il 21/06/2010, in occasione della concessione, da parte di questa, del mutuo sopra indicato alla società, nell'ambito della quale i quattro soci pubblici (il Comune è stato infatti affiancato, nell'assunzione dell'impegno in questione, anche dalla RH, all'epoca costituita da poco più di un mese, in vista del prospettato - all'epoca - conferimento delle quote di RC da esso detenute proprio nella RH, poi realmente avvenuto in data 02/12/2010) si sono formalmente impegnati a fare tutto quanto nelle loro possibilità affinché la RC facesse fronte alle obbligazioni assunte nei confronti della banca mutuante dipendenti dal mutuo concesso.

Mentre le previsioni relative al rimborso del mutuo Monte Paschi, sia pure con qualche difficoltà, sono state sostanzialmente rispettate, purtroppo, per molteplici motivi impreveduti, non ultimo anche la grave crisi economica che ha caratterizzato il periodo 2008-2014, la prevista redditività di RF in tale periodo non si è verificata e, fino ad oggi, non è stato nemmeno possibile procedere alla ipotizzata privatizzazione di tale società, per cui la RC ha avuto, già dal 2010, importanti difficoltà:

- a) nel rimborso del mutuo Unicredit, a cui si è fatto fronte con "strumenti" diversi (apporto di risorse proprie da parte dei tre soci, nel triennio 2010-2012, sulla base del sopra citato *"terzo supplemento all'accordo per la realizzazione del nuovo centro congressi di Rimini"*, ma anche accordi - con Unicredit - di sospensione, parziale o totale - c.d. *"moratoria A.B.I."* prima e *"stand still agreement"* poi - del pagamento delle rate dovute, sia nel 2013, sia nel 2014);
- b) nel rispettare gli impegni assunti a proprio carico con gli accordi sopra indicati e quindi nel sottoscrivere, versandone il prezzo, tutti i previsti aumenti di capitale sociale della SdP, che, conseguentemente, in assenza di risorse da destinare a tal fine (ha sempre impiegato quelle disponibili, prioritariamente, per rimborsare regolarmente le rate del proprio mutuo Monte Paschi), ha fatto fronte ai pagamenti dovuti al realizzatore del palacongressi (Co.Fe.Ly. Italia s.p.a.) con risorse prestatele nel tempo da RF, per complessivi circa 14,6 milioni di euro a fine anno 2014, diventando debitrice nei confronti di tale società (il credito vantato da RF verso SdP, a tale titolo, è stato denominato *"credito di finanziamento"*).

M.F.M.
P.F.M.

Si noti che, come sopra anticipato, in data 02/12/2010, in virtù del conferimento in natura delle quote detenute in RC effettuato dal Comune a favore della propria RH, quest'ultima società è subentrata al Comune in qualità di socio di RC.

Per superare definitivamente tali difficoltà, nel giugno-luglio 2014, a fronte della rinnovata prospettiva di privatizzazione di RF (complice anche un intervenuto miglioramento del quadro economico nazionale complessivo), i tre soci (il Comune di Rimini con D.C.C. n.89 del 24/07/2014, avente ad oggetto *"avvio del percorso di privatizzazione del settore fieristico-congressuale riminese"*), hanno formulato all'organo amministrativo di RC, in seno all'assemblea dei soci del 25/07/2014, precisi indirizzi per individuare prima, ed attuare poi, la migliore forma di privatizzazione possibile di RF, per ottenere consistenti risorse con cui ridurre il mutuo Unicredit ad un importo

Rimini Holding S.p.A.

sostenibile per la RC.

In tale circostanza i tre soci pubblici (Provincia, Comune e C.C.I.A.A.), consapevoli delle grandi difficoltà che aveva e - in caso di malaugurato fallimento della privatizzazione - avrebbe potuto ancora avere la loro società RC nel far fronte al pagamento delle rate del mutuo Unicredit da essa acceso e quindi della possibile necessità di impiegare prioritariamente le risorse del dividendo straordinario per tale scopo, con le deliberazioni assunte nell'estate 2014 per avviare la privatizzazione del settore fieristico-congressuale riminese, hanno stabilito, nelle more dell'attuazione della privatizzazione stessa e fino al relativo esito, *"di sospendere temporaneamente l'attuazione di tutti gli impegni finanziari connessi alla realizzazione del nuovo centro congressi di Rimini precedentemente assunti dai tre soci pubblici di "Rimini Congressi s.r.l." con i suddetti atti, per poi riconfermarli e/o ridefinirli e/o modificarli e/o integrarli, anche solamente parzialmente, proprio a fronte di tale esito"*.

Conseguentemente e "specularmente", a fronte di tale "congelamento" dei propri impegni finanziari pregressi, le varie assemblee dei soci di RF che si sono succedute dall'estate 2014 fino ad oggi, hanno deliberato, in occasione delle varie distribuzioni di dividendi ordinari e straordinari ai propri soci, il congelamento del pagamento dei dividendi spettanti ai 4 soci pubblici (Comune, RH, Provincia e C.C.I.A.A.) fino alla ripresa, da parte dei medesimi, dei rispettivi impegni finanziari connessi al nuovo palacongressi di Rimini e, relativamente ai dividendi spettanti al socio pubblico RC, hanno deliberato di erogarglieli in parte in natura (con attribuzione di parte del "credito di finanziamento" vantato da RF verso SdP per il finanziamento concesso, sopra indicato) e in parte in denaro. In questo modo, come in parte spiegato di seguito, dalla fine del 2014 fino ad oggi RC si è progressivamente sostituita sempre più ad RF nel ruolo di "creditore" di SdP, con possibilità di compensare tale credito con i debiti che la stessa RC aveva verso SdP per gli aumenti di capitale sociale (di SdP) da sottoscrivere (da parte di RC) in base agli impegni già assunti con l'accordo e i relativi successivi 3 supplementi.

Infatti, ad esempio, l'assemblea ordinaria dei soci di RF del 29/12/2014, nel deliberare la distribuzione a tutti i propri soci (pubblici e privati), dei dividendi straordinari (per la parte di essi connessa alla vendita dell'area non strategica di "via della Fiera", perfezionatasi tra ottobre 2014 e maggio 2015), ha stabilito di:

- a) "congelare" il pagamento dei dividendi straordinari spettanti ai propri 4 soci pubblici (Comune di Rimini, RH, C.C.I.A.A. e Provincia di Rimini) fino allo "sblocco" di tale situazione e,
- b) distribuire la parte di dividendo straordinario spettante al proprio socio controllante RC (52,556%, pari a complessivi 6,579 milioni di euro) in minima parte (€.110.000) in denaro, e per gran parte (€.6,469 milioni di euro) in natura, con attribuzione del "credito di finanziamento" vantato da RF nei confronti di SdP, a fronte del finanziamento concesso da RF a quest'ultima società negli anni precedenti, sopra già indicato.

Analogamente, l'assemblea ordinaria dei soci di RF del 29/06/2015 che ha approvato il bilancio dell'esercizio 2014 e la distribuzione dell'utile (dividendo) da esso emergente, ha deliberato di "congelare" (fino alla ripresa del rispetto dei rispettivi impegni finanziari) il pagamento, ai propri 4 soci pubblici, anche del dividendo ordinario 2014 ad essi spettante sulla base del bilancio di esercizio 2014, approvato in pari data.

Rimini Holding S.p.A.

In attuazione degli "indirizzi verso la privatizzazione" approvati dai soci pubblici nel giugno-luglio 2014, sopra indicati, nel secondo semestre 2014 RC ha individuato, con procedura ad evidenza pubblica, l'advisor "KPMG Advisory s.p.a.", che, in aprile 2015, ha consegnato alla società e ai tre soci la propria relazione finale, sulla base della quale l'amministratore unico di RC, a fine maggio 2015, ha formulato ai tre soci pubblici la propria proposta di privatizzazione, consistente, in estrema sintesi, nella quotazione delle azioni di RF sul mercato borsistico (ristretto) A.I.M. ("alternative investment market"), attraverso una doppia e contestuale operazione di:

- a) O.P.V. (offerta pubblica di vendita) di azioni di RF da parte del relativo socio di maggioranza assoluta RC, finalizzata a fornire a quest'ultima società risorse finanziarie che le consentano di ridurre il mutuo acceso con Unicredit ad un importo sostenibile sia finanziariamente (in termini di rata annua di ammortamento da pagare alla banca) sia economicamente (in termini di peso degli interessi passivi rispetto ai ricavi, nel conto economico);
- b) O.P.S. (offerta pubblica di sottoscrizione) di nuove emittende azioni della medesima RF finalizzata a fornire a quest'ultima società importanti risorse da destinare al rafforzamento della propria politica industriale di posizionamento sul mercato nazionale ed estero già avviata negli ultimi anni.

In sostanza, a seguito degli approfondimenti svolti prima dall'advisor KPMG, poi dall'amministratore unico di RC, il percorso di privatizzazione individuato - che originariamente (si vedano in proposito le deliberazioni dei tre soci pubblici del luglio 2014, sopra già richiamate) si era ipotizzato potesse coinvolgere, alternativamente o congiuntamente il settore fieristico e quello congressuale (con vendita anche delle azioni della SdP e/o delle quote della stessa controllante RC), riguarderà il solo settore fieristico, più appetibile per il mercato (non anche quello congressuale).

Anche in attuazione degli obblighi di razionalizzazione delle società e delle partecipazioni societarie possedute dagli enti locali soci (direttamente e/o indirettamente) stabiliti dalla c.d. "legge di stabilità per l'anno 2015" (L.190/2014), in maggio 2015 l'amministratore unico di RC ha anche proposto ai propri tre soci (RH, Provincia di Rimini e C.C.I.A.A.) di conferire nella medesima RC le azioni di RF da essi detenute e/o (per RH) detenende (ovvero, all'epoca in proprietà del Comune di Rimini).

A fine giugno 2015 i tre soci hanno condiviso di massima (il Comune di Rimini con deliberazione del proprio Consiglio Comunale n.54 del 25/06/2015), le due proposte dell'amministratore unico di RC sopra indicate (privatizzazione di RF nel mercato A.I.M. e conferimento in RC delle rispettive azioni di RF), riservandosi comunque la relativa espressa approvazione con una o più ulteriori proprie deliberazioni, quando fossero stati predisposti e conosciuti i documenti necessari allo scopo (a titolo esemplificativo, non esaustivo, il progetto definitivo di quotazione di RF nel mercato A.I.M., la valutazione di stima delle conferende azioni di RF).

Nella medesima occasione, i tre soci - sempre nell'ottica della razionalizzazione delle partecipazioni sopra già indicata - hanno anche espressamente approvato l'indirizzo (in particolare il Comune di Rimini e la RH) o la possibilità (la C.C.I.A.A.) che ciascuno di essi conferisse nella medesima RC, oltre alle suddette azioni di RF da essi direttamente detenute e/o (per RH) detenende, anche le azioni della SdP da essi direttamente e/o

Rimini Holding S.p.A.

indirettamente detenute, riservandosi comunque l'espressa approvazione del conferimento con una o più ulteriori proprie deliberazioni, quando fossero stati predisposti e conosciuti i documenti necessari allo scopo (a titolo esemplificativo, non esaustivo, la valutazione di stima delle conferende azioni della SdP).

Infine, nella suddetta circostanza i tre soci hanno deliberato di formulare, a tutti i soggetti coinvolti nell'attuazione delle (tre) operazioni sopra indicate, l'indirizzo di predisporre tutti gli atti allo scopo necessari (a titolo esemplificativo, non esaustivo, il progetto definitivo di quotazione di RF nel mercato A.I.M., la valutazione di stima delle conferende azioni di RF e di SdP), privilegiando, nei limiti massimi possibili che sarebbero stati individuati dagli esperti che avrebbero affiancato RF nella concreta realizzazione del definitivo progetto di quotazione, l'operazione di O.P.V., in quanto direttamente finalizzata al raggiungimento degli specifici interessi pubblici perseguiti (riduzione del mutuo Unicredit acceso da RC ad un importo finanziariamente ed economicamente sostenibile per la stessa).

Tutti gli indirizzi sopra indicati sono stati formalmente approvati prima dal Comune di Rimini (con la già indicata deliberazione di Consiglio Comunale n.54 del 25/06/2015), poi dall'assemblea ordinaria dei soci di RH del 29/06/2015, che ha dato espresso mandato all'amministratore unico di approvarli in seno alle assemblee dei soci delle due società (RC e RF) previste e svoltesi nello stesso giorno.

A fronte dell'indirizzo dato dal socio RH (in attuazione di quanto stabilito dal proprio socio unico Comune di Rimini, con la citata deliberazione del proprio Consiglio Comunale n.54 del 25/06/2015) e dell'analoga possibilità prevista dal socio C.C.I.A.A. (con deliberazione della propria Giunta Camerale n.42 del 09/06/2015), di conferire in natura, da parte dei due soci pubblici in questione, in RC, anche le partecipazioni da essi attualmente detenute nella SdP, l'amministratore unico di RC, fino ad oggi non ha dato concreta attuazione a tale indirizzo/possibilità e quindi non ha proposto anche il conferimento in questione, in quanto, anche in considerazione delle peculiarità del fabbricato posseduto da tale società (il palacongressi), ha ritenuto necessari ed opportuni ulteriori approfondimenti e valutazioni sulle prospettive future della SdP, svolti nei mesi scorsi.

Pertanto, in attuazione dei suddetti indirizzi, nel corso dell'estate 2015 RC ha individuato il perito (dott. Stefano Santucci, commercialista iscritto all'Ordine di Milano) che ha effettuato la valutazione dei pacchetti azionari (di RF - con i connessi crediti per dividendi) oggetto di ipotizzato duplice conferimento (le perizie sono state asseverate in data 30 novembre 2015), mentre RF ha individuato - con procedura ad evidenza pubblica - il c.d. "Nominated Advisor" (NOMAD) nella "Banca Popolare di Vicenza", che ha affiancato l'organo amministrativo della società nella predisposizione di un nuovo piano industriale 2016-2020 e del progetto definitivo di quotazione nel mercato A.I.M.. Nel corso di tale predisposizione, anche a fronte dei positivi risultati economici attesi di RF, è emersa l'opportunità che la prevista privatizzazione (con quotazione) di RF si concretizzasse attraverso una sola operazione di OPV (offerta pubblica di vendita) da parte del relativo socio di maggioranza assoluta RC e non anche attraverso una contestuale operazione di OPS, non più strettamente necessaria, a fronte delle già consistenti risorse che RF avrebbe potuto autonomamente "auto-produrre" nei prossimi anni e che la quotazione avvenisse non più nel secondo semestre 2016, ma, indicativamente, verso la primavera 2018, e alternativamente:

- a) prima nel mercato A.I.M., poi nel più interessante (in termini di "liquidità" e di "profitabilità" della quotazione) mercato borsistico principale (M.T.A. - mercato telematico azionario);

Rimini Holding S.p.A.

b) direttamente nell'M.T.A..

Pertanto, a fronte dell'ormai avviato - anche se non ancora attuato - percorso di privatizzazione di RF, sopra sinteticamente descritto e dei relativi previsti esiti favorevoli (con i relativi tempi) per RC, la situazione di "congelamento" degli impegni finanziari dei soci sopra esposta è stata superata con il conferimento in natura, da parte dei soci pubblici Comune di Rimini-RH e C.C.I.A.A., in RC (a fronte di apposito aumento di capitale della stessa), unitamente alle azioni di RF da essi direttamente detenute (con tutti i diritti ad esse connesse, quali, a titolo esemplificativo, non esaustivo, il diritto di percepire, da RF, il futuro eventuale ulteriore dividendo straordinario connesso alla vendita, da parte della medesima società, dell'area di via Emilia), sopra già indicato, anche dei rispettivi crediti (verso RF) per dividendi (straordinari ed ordinari), avvenuto in data 22/12/2015 (per il Comune di Rimini in attuazione della deliberazione del proprio Consiglio Comunale n.105 del 21/12/2015).

Contestualmente alla sopra indicata prima tranche di aumento del capitale sociale - con conferimento di beni in natura - di RC, è stata attuata anche una seconda tranche di aumento di capitale sociale della stessa società, mediante imputazione a capitale dei versamenti in denaro già effettuati dai tre soci (inclusa la Provincia di Rimini) in passato, come proposto dall'amministratore unico di RC nella propria relazione del 30/11/2015, nel rispetto delle condizioni e del prezzo di emissione delle nuove quote (con sovrapprezzo) da egli proposti.

La RC ha poi conferito ulteriormente la parte dei crediti (ricevuti in conferimento) relativa al dividendo straordinario (pari a complessivi €2.717.631,65) nella SdP, che poi li ha compensati con il debito verso RF (derivante dal prestito sopra indicato), mentre ha incassato, entro fine anno 2015 la parte di essi relativa al dividendo ordinario (circa 490.000 euro complessivi) e l'ha usata per ridurre immediatamente, appunto di circa 490.000 euro, il fabbisogno finanziario occorrente per il pagamento della rata del mutuo contratto con Unicredit in scadenza al 31/12/2015 e dei relativi accessori, rata che è stata pagata parzialmente, concordando con Unicredit una parziale dilazione di pagamento fino al 30 giugno 2016, data in cui la società ha regolarmente pagato sia la parziale seconda rata 2015 arretrata, sia la "ordinaria" prima rata 2016.

Roberto

Purtroppo, a causa del radicale mutamento del ruolo istituzionale delle province da tempo in atto e del connesso ingente taglio delle risorse ad esse assegnate, in tale circostanza il socio Provincia di Rimini non ha completato l'adempimento¹ dei propri impegni pregressi già scaduti (sottoscrizione di aumenti di capitale sociale di Rimini Congressi s.r.l., con versamento - originariamente previsto entro il 31/12/2012 - di complessivi 6 milioni di euro) e non ha aderito alla prima tranche (con conferimento in natura di azioni di RF e dei relativi crediti per dividendi) del secondo aumento di capitale" sociale.

¹ Fino ad oggi il socio Provincia di Rimini ha eseguito solamente il versamento (in Rimini Congressi s.r.l.) di €3 milioni previsto per il 2010, ma non anche i due successivi versamenti, rispettivamente di €2 milioni e di €1 milione, previsti per gli anni 2011 e 2012, pertanto ha adempiuto solamente parzialmente (per soli 3 milioni di euro invece che per i 6 milioni di euro previsti) all'obbligo assunto con la stipula del "III supplemento all'accordo per la realizzazione del nuovo centro congressi di Rimini" del 14/07/2010.

Rimini Holding S.p.A.

La sottoscrizione dell'aumento di capitale sociale di RC in misura differenziata tra i tre soci pubblici sopra indicata ha comportato una differenziazione tra le rispettive quote di partecipazione al medesimo capitale sociale, che sono quindi diventate (e lo sono attualmente) pari a 38,42% per Rimini Holding, 37,60% per la C.C.I.A.A. e 23,97% per la Provincia.

Il suddetto "duplice aumento di capitale sociale - con conferimento di beni in natura - a cascata" (prima da Comune di Rimini ad RH, poi da RH a RC - quest'ultimo unitamente a quello analogo della C.C.I.A.A.) ha quindi consentito ai soci pubblici Comune di Rimini - attraverso RH - e C.C.I.A.A. di dare attuazione agli impegni "specifici" (riversamento in RC di tutti i futuri dividendi ordinari ad essi erogati da RF, a servizio del rimborso del mutuo Unicredit) e "generici" (fare tutto quanto nelle proprie possibilità affinché la RC facesse fronte alle obbligazioni assunte nei confronti della banca mutuante, dipendenti dal mutuo concesso) da essi formalmente assunti, con l'accordo per la realizzazione del nuovo centro congressi di Rimini e i tre relativi successivi supplementi sopra citati e soprattutto con la sopra citata "lettera di patronage" del 21/06/2010, per la realizzazione dell'investimento costituito dal "nuovo palacongressi", peraltro (relativamente all'impegno specifico di riversamento dei futuri dividendi), con modalità più semplici (limitando i passaggi di risorse da un soggetto all'altro), più lineari e più "garantiste" (nei confronti di Unicredit) di quelle originariamente previste.

Infatti l'attuazione del suddetto "duplice aumento di capitale sociale a cascata" in dicembre 2015, unitamente alla forte ripresa economica avuta da RF dal 2015, ha consentito a RC di invertire il trend di "non autosufficienza", sia finanziaria che economica, consolidato dalla costituzione (2006) fino al 2013 ed interrotto solo occasionalmente, nel solo anno 2014, per effetto del percepimento di un ingente dividendo straordinario (eccezionale e quindi non ripetibile) di RF, sopra già indicato, e di acquisire l'autosufficienza sia finanziaria (capacità di far fronte a tutte le proprie uscite monetarie previste con tutte le proprie entrate monetarie previste), sia economica (capacità di coprire tutti i propri costi futuri previsti con i propri ricavi futuri previsti), tanto che negli anni 2015 e 2016 la società ha chiuso in utile il proprio conto economico e prevede di chiudere in utile anche i conti economici dei prossimi anni, come risulta dal "piano economico-finanziario patrimoniale 2015-2019" allegato alla relazione dell'amministratore unico di RC del 07/04/2017.

Nel tempo intercorso dalla stipula del "III supplemento all'accordo" (giugno 2010) ad oggi, inoltre, sono avvenuti i seguenti principali fatti:

- a) nel 2012 è stato avviato un contenzioso legale tra il soggetto realizzatore del nuovo centro congressi di Rimini (Co.Fe.Ly Italia s.p.a.) e la committente SdP, per diversi milioni di euro, contenzioso che, dopo varie vicende, si presume possa giungere al primo grado di giudizio nel corso dell'anno 2017;
- b) la SdP non ha effettuato e non effettuerà più l'acquisto della partecipazione nel capitale della società "Palariccione s.p.a.", originariamente previsto per euro 1.600.000,00 nell'allegato 1 al "terzo supplemento all'accordo" - aggiornamento del piano finanziario - prospetto "a";

- c) in conseguenza degli eventi sopravvenuti, l'onere complessivo degli investimenti connessi alla realizzazione del nuovo centro congressi e le relative fonti di finanziamento si sono modificati come riportato (relativamente al "costo di costruzione finale" del nuovo centro congressi a livello previsionale, dato che l'onere finale deriverà dell'esito del contenzioso legale sopra indicato) nel documento "Aggiornamento del piano finanziario", allegato al "IV supplemento", quale parte integrante e sostanziale dello stesso, alla lettera "a";
- d) il 21/02/2017 il Consiglio di Amministrazione di I.E.G. ha deliberato di non procedere più alla vendita dell'area di via Emilia originariamente prevista, ritenendo che, nel frattempo, la stessa sia diventata strategica per il previsto progetto di sviluppo dell'attività societaria e pertanto convocherà a breve l'assemblea dei soci per proporre alla stessa di modificare la precedente deliberazione assembleare del 10/02/2010, stabilendo che la liquidazione del dividendo (c.d. "dividendo straordinario 2017") avverrà, nel 2017, non più a fronte del reale incasso del prezzo di vendita dell'area di via Emilia (vendita che, come detto, non si terrà), ma a fronte della sola determinazione del valore di mercato odierno dell'area - effettuata con apposita perizia di stima (redatta in data 15/02/2017 dal dott. ing. Roberto Maria Brioli ed allegata alla relazione dell'amministratore unico di RC del 07/04/2017) - al netto della relativa fiscalità latente (imposte da scontare sul plusvalore realizzabile con l'eventuale vendita dell'area) e deliberando quindi la distribuzione ai soci (quelli che erano tali alla data del 10/02/2010 - o loro aventi causa - sulla base delle rispettive quote di capitale detenute all'epoca), di 0,117 €/azione, da erogare entro il 31/12/2017;
- e) a fronte del fatto che - diversamente da quanto hanno fatto, nel dicembre 2015, i due soci Comune di Rimini/RH e C.C.I.A.A. - il socio Provincia di Rimini, fino ad oggi, ha continuato a mantenere "congelati" i propri impegni finanziari (consistenti nel versare in RC gli ultimi 3 milioni di euro previsti a suo carico dal "III supplemento all'accordo" sopra indicato ed anche tutti i dividendi eventualmente maturati ed incassati da RF), RF/I.E.G. ha specularmente continuato, nei confronti del medesimo proprio socio Provincia di Rimini, a "congelare" il pagamento dei dividendi (sia ordinari che straordinari) da esso maturati nel tempo (che ad oggi valgono, complessivamente, €3.787.552,97, incluso il "dividendo straordinario 2017" di prossima imminente maturazione). Pertanto il socio Provincia di Rimini è attualmente debitore verso RC per complessivi €6.787.552,97 (€3.000.000,00 + €3.787.552,97), che non è in grado di pagare in denaro, per le motivazioni sopra già indicate.

Roberto Brioli

3) Le "operazioni" previste dal "IV supplemento" e delle relative finalità

Le operazioni previste dal "IV supplemento"

A fronte del quadro complessivo riepilogato al precedente paragrafo, il "IV supplemento all'accordo" proposto dall'amministratore unico di RC prevede, in estrema sintesi, che:

- 1) la SdP non effettuerà l'acquisto della partecipazione nel capitale della società "Palariccione s.p.a.", originariamente previsto per euro 1.600.000,00 nell'allegato 1 al "terzo supplemento all'accordo" - aggiornamento del piano finanziario - prospetto "a";

Rimini Holding S.p.A.

- 2) le parti firmatarie prendano atto che l'onere complessivo degli investimenti connessi alla realizzazione del nuovo centro congressi e le relative fonti di finanziamento si sono modificati come riportato (relativamente al "costo di costruzione finale" del nuovo centro congressi a livello previsionale, dato che l'onere finale deriverà dall'esito del contenzioso legale sopra indicato) nel documento "*Riepilogo situazione patrimoniale di Società del Palazzo dei Congressi s.p.a. da bilancio al 31/12/2016*", allegato al "*IV supplemento*", quale parte integrante e sostanziale dello stesso, alla lettera "a";
- 3) le parti, ciascuna per quanto di propria competenza, approvino la proposta del Consiglio di Amministrazione di I.E.G., in ordine al mantenimento in proprietà dell'area di via Emilia, con la conseguente liquidazione del "dividendo straordinario" derivante dal relativo controvalore stimato, con perizia asseverata, dal perito all'uopo nominato e conseguente impegno dei tre soci pubblici di RC a votare favorevolmente, in seno all'assemblea dei soci di RC di prossima celebrazione, l'indirizzo al relativo amministratore unico ad esprimersi favorevolmente, nell'assemblea dei soci di I.E.G. di prossima celebrazione, per approvare la proposta che verrà avanzata dal Consiglio di Amministrazione per la liquidazione del "dividendo straordinario" sulla base del valore periziato - al netto della fiscalità latente - dell'area di via Emilia, che verrà mantenuta in proprietà;
- 4) la Provincia di Rimini si impegni a riavviare i propri impegni finanziari a supporto della realizzazione del nuovo palacongressi di Rimini e, a completa estinzione dei propri debiti maturati e maturandi verso RC (di complessivi €.6.787.552,97), si impegni a:
 - 4.a) sottoscrivere, entro il 31/07/2017, un aumento di capitale sociale di Rimini Congressi di valore complessivo (sulla base del valore di mercato attuale - pari al valore nominale maggiorato di sovrapprezzo - delle quote di RC, determinato con propria relazione dall'amministratore unico di RC e confermato dalla "*asseverazione di congruità del sovrapprezzo*" del 03/05/2017 del dott. Marco Castellani, individuato e incaricato dalla Provincia con oneri a proprio carico) pari al valore di stima (risultante dalla perizia redatta - su incarico della conferitaria RC e con oneri a carico della stessa - dal dott. Stefano Santucci ed asseverata in data 07/04/2017)
 - a.1) di tutte le n.2.230.165 azioni di I.E.G. s.p.a. da essa attualmente detenute (pari ad €.8.065.485,00) e
 - a.2) dei crediti per "dividendo straordinario 2014" (€.1.358.815,87) e per "dividendo aggiuntivo 2016" (€.892.066,00), per complessivi ulteriori €.2.250.881,87;per un valore complessivo di €.10.316.366,87 (arrotondato ad €.10.316.367,00), che per €.6.787.552,97 verrà imputato ad estinzione del debito maturato dalla Provincia verso RC, mentre per l'eccedenza di €.3.528.814,03 costituirà un "trasferimento volontario aggiuntivo", analogo (nella motivazione - anche se non nell'importo) a quello già effettuato dagli altri due soci pubblici C.C.I.A.A. e Comune di Rimini (anche attraverso RH) in data 22/12/2015;

Rimini Holding S.p.A.

- 8) I.E.G. s.p.a. si impegni a pagare a RC il credito per il "dividendo straordinario 2014" e il credito per il "dividendo aggiuntivo 2016", sopra indicati, ammontanti complessivamente ad €2.250.882,00 (valore periziato) come segue:
- 8.a) per circa €1.620.000,00, corrispondenti all'attuale debito residuo del "credito di finanziamento", attraverso la cessione del credito medesimo, in modo che RC possa poi compensare tale credito con i futuri aumenti di capitale sociale della SdP che dovrà ancora sottoscrivere e che, conseguentemente, il credito in questione risulti integralmente estinto;
- 8.b) per la differenza, pari a circa €630.000,00, in denaro, entro 30 giorni dalla data in cui RC avrà ricevuto, con il conferimento dalla Provincia, il relativo credito;
- 9) I.E.G. si impegni a corrispondere alla Provincia di Rimini i dividendi ordinari deliberati negli anni 2015 (dividendo 2014) e 2016 (dividendo 2015) sopra indicati, entro 30 giorni dalla data del conferimento, in RC, delle azioni di I.E.G. da parte della Provincia di Rimini e a corrispondere alla Provincia, entro il 31/12/2017, il "dividendo ordinario 2016" e il "dividendo straordinario 2017" sopra indicati, che verranno deliberati nel 2017;
- 10) RC si impegni a deliberare favorevolmente, entro 30 giorni dall'ottenimento delle risorse indicate alle successive lettere "b" e "c", un aumento di capitale sociale di SdP di €10.200.000,00, a liberazione del quale utilizzerà:
- a) per €4.216.340,37 il "credito di finanziamento" vantato verso la stessa, sopra indicato;
- b) per €2.250.882,00 il conferimento ricevuto dalla Provincia (e "pagato" da I.E.G.), sopra indicato;
- c) per €3.731.805,00 il "dividendo straordinario 2017" (per la quota del 57,843%) che verrà deliberato dall'assemblea dei soci di I.E.G. nel corso dell'anno 2017;
- d) per €972,76 risorse proprie;
- 11) le parti si diano reciprocamente atto che la determinazione definitiva del costo di realizzazione del Nuovo Centro Congressi potrà avvenire solamente dopo che sarà stato definito il contenzioso legale con la ditta appaltatrice e qualora emergesse, al termine del contenzioso, la necessità di ulteriori risorse per finanziare tale costo, le parti medesime definiranno di comune accordo le modalità di reperimento delle ulteriori risorse, escludendo fin da ora di gravare sui bilanci dei quattro soci pubblici (Provincia, Comune, RH e C.C.I.A.A.), e, qualora non si addivenisse alla definizione di una modalità sostenibile per il finanziamento delle predette ulteriori risorse, convengano fin da ora di votare favorevolmente, nell'assemblea dei soci di RC, l'autorizzazione al relativo organo amministrativo, a procedere all'alienazione, da parte di RC, di un'ulteriore quota di azioni di I.E.G., anche in assenza di intervenuto perfezionamento della quotazione in borsa dei titoli della stessa, il cui ricavato sarà destinato a finanziare i predetti oneri nei confronti della ditta appaltatrice dei lavori di realizzazione del Nuovo Centro Congressi.
- 12) RC riconosca che, una volta che la Provincia avrà dato completa attuazione agli impegni sopra assunti, Comune, RH, C.C.I.A.A. e Provincia avranno dato completa attuazione agli impegni da essi assunti con le rispettive "lettere di patronage" del giugno 2010 sopra indicate e, conseguentemente, RC non avrà più nulla da pretendere dai medesimi in relazione a tali "lettere".

Rimini Holding S.p.A.

Le finalità del "IV supplemento"

Come chiaramente indicato anche dall'amministratore unico di RC nella propria relazione del 07/04/2017, le finalità del "IV supplemento" da egli proposto sono:

- a) **aggiornare il costo totale presunto di realizzazione del nuovo palacongressi di Rimini e il relativo finanziamento**, sulla base dei fatti accaduti dalla data di stipula del "III supplemento" (giugno 2010) fino ad oggi e di quelli prevedibili nel prossimo futuro e **consentire a RC di effettuare il previsto aumento di capitale della controllata SdP, riservato unicamente al socio RC, di €.10,20 milioni, comprensivo del valore di sovrapprezzo e finalizzato**, in primo luogo, **all'estinzione del prestito infragruppo oggi esistente fra IEG e SdP dell'importo residuo di circa €.1,6 milioni e**, in secondo luogo, **ad assicurare alla controllata SdPC le ulteriori risorse liquide, pari a circa €.4,4 milioni, indispensabili per far fronte al pagamento del saldo di quanto dovuto al costruttore del Palacongressi, anche attraverso l'adempimento, da parte della Provincia di Rimini, degli obblighi da essa assunti in passato in relazione al finanziamento del costo di realizzazione del nuovo palacongressi di Rimini, sia pure con modalità e tempi diversi da quelli originariamente ipotizzati (trasferimento di beni in natura - azioni di I.E.G. e connessi crediti per dividendi - nel 2017, invece che denaro - negli anni 2011 e seguenti);**
- b) **la riduzione, da parte dei soci pubblici locali di RC, del numero delle partecipazioni da loro detenute direttamente**, coerentemente con quanto previsto dalla recente evoluzione della normativa in merito alle società partecipate da enti pubblici;
- c) **l'attuazione, in maniera più efficace ed economicamente più conveniente, perché nell'ambito di un unico progetto complessivo, della futura operazione di ulteriore privatizzazione del settore fieristico-congressuale, coerentemente con quanto deliberato dagli enti locali soci nel recente passato:** infatti, il conferimento, da parte della Provincia di Rimini, dell'intera sua quota di partecipazione in IEG porterà RC a raggiungere, complessivamente, una partecipazione qualificata pari al **65,069%** dell'intero capitale sociale di IEG. Conseguentemente, **RC potrà cedere, in un prossimo futuro, fino ad una percentuale del 15,068% dell'intero capitale sociale senza perdere il controllo della società** (conservando una partecipazione comunque superiore al 50% dell'intero capitale sociale), **libera da qualsiasi vincolo** (non essendo queste quote gravate dal pegno che la società ha concesso a Unicredit su altre quote) **e senza perdere la possibilità di poter applicare la normativa sul consolidato fiscale nazionale** (permettendo quindi a RC ed a SdP di ottenere il rimborso da IEG del credito corrispondente al minor carico fiscale gravante sul gruppo). L'amministratore unico di RC, dott. Gabellini, **considera concreta la possibilità di ritrarre, dalla futura cessione di un pacchetto azionario di tale rilevante entità, una somma complessiva non inferiore ad €.17 mln, tale da poter estinguere anticipatamente per non meno di €.15 mln, il debito nei confronti di Unicredit** (abbattendo quindi sensibilmente le risorse annue necessarie all'ammortamento del debito residuo ed assicurando, attraverso il flusso dei dividendi ordinari ritraibili dalla ridotta partecipazione in IEG, l'introito annuo delle risorse indispensabili a tal fine) **e tale da garantire la possibilità di destinare in favore di SdP non meno di €.2 mln, al fine di provvedere alla completa estinzione delle obbligazioni contratte con l'impresa costruttrice il nuovo Palacongressi.**

impr...

Rimini Holding S.p.A.

In estrema sintesi, quindi, il "IV supplemento" dovrebbe presumibilmente costituire l'ultimo aggiornamento degli accordi conclusi in passato tra i numerosi soggetti coinvolti nella realizzazione e nel finanziamento del nuovo centro congressi di Rimini e l'attuazione delle operazioni ivi previste dovrebbe comportare il completo finanziamento dell'opera, l'agevolazione della prevista futura privatizzazione di I.E.G. s.p.a. e, di conseguenza, il conseguimento della piena sostenibilità finanziaria delle società coinvolte nell'opera (RC e SdP), oltre che una semplificazione nella catena di controllo delle medesime società.

4) I previsti riflessi delle operazioni contemplate dal "IV supplemento" sui vari soggetti in esse coinvolti

Per SdP le operazioni prospettate dal "IV supplemento", come sopra anticipato, dovrebbero avere l'effetto di consentirle di reperire le risorse necessarie a pagare il saldo del costo di realizzazione del nuovo centro congressi di Rimini.

Per RC le suddette operazioni - oltre a comportare un complessivo riequilibrio delle quote di partecipazione dei tre soci in RC, con il seguente assetto finale: RH 35,577%; C.C.I.A.A. 32,504%, Provincia di Rimini 31,919% - avranno i positivi effetti previsti nel relativo "business plan 2015-2019" allegato alla relazione dell'amministratore unico di RC del 07/04/2017.

Per RH esse avranno gli effetti economico-patrimoniali e finanziari dettagliatamente indicati nel "bilancio di previsione 2017-2019" di Holding aggiornato, di seguito allegato al presente atto, quale parte integrante e sostanziale dello stesso, da cui si evince, in sintesi, che RH:

- 1) a livello patrimoniale, realizzerà una "permuta" (scambio) tra il valore delle azioni di SdP attualmente detenute (pari al 4,51% del capitale sociale, contabilizzate nel bilancio di RH a circa €3.193.000, ma valorizzate dal perito a circa €2.927.000), oggetto di conferimento, e le nuove quote di RC che saranno attribuite ad RH a fronte del conferimento in questione (di valore pari a circa 2.927.000); in sostanza RH incrementerà la partecipazione detenuta in RC e smetterà di essere socia diretta di SdP;
- 2) a livello economico, realizzerà una minusvalenza (costo) da conferimento di circa €266.000 (€2.927.000 - €3.193.000);
- 3) a livello finanziario non avrà nessun riflesso.

Per il Comune di Rimini le operazioni contemplate dal "IV supplemento" avranno unicamente l'effetto della sostituzione di una partecipazione indiretta (in SdP) - che verrà "dismessa" - con un'altra partecipazione indiretta, che invece verrà "acquisita", o, più precisamente, con l'incremento della partecipazione indiretta già detenuta in RC.

Infine, in parte riepilogando quanto sopra già indicato, si evidenzia che le operazioni sopra descritte comporteranno, presumibilmente, i seguenti costi, ricavi e mezzi finanziari per i vari soggetti in esse coinvolti:

Rimini Holding S.p.A.

Costi:

- a) per il Comune di Rimini: nessuno;
- b) per RH: minusvalenza (costo) da conferimento (in RC) delle azioni di SdP attualmente detenute, per circa €.266.000;
- c) per RC:
 - c.1) €.7.000,00 (indicativi), a titolo di compenso del notaio che, in base alle disposizioni dell'articolo 2480 del codice civile, dovrà redigere il verbale della relativa assemblea dei soci;
 - c.2) €.25.000,00 (indicativi), a titolo di compenso dell'esperto che, in base alle disposizioni dell'articolo 2465 del codice civile, ha redatto la perizia di stima dei beni in natura oggetto dei due previsti conferimenti in RC;
 - c.3) €.27.000,00 (indicativi), a titolo di compenso del soggetto che ha assistito la società nella predisposizione del "IV supplemento all'accordo" e delle operazioni ad esso connesse;
- d) per SdP:
 - d.1) €.7.000,00 (indicativi), a titolo di compenso del notaio che, in base alle disposizioni dell'articolo 2375 del codice civile, dovrà redigere il verbale della relativa assemblea dei soci.

Ricavi e mezzi finanziari:

- a) per il Comune di Rimini: nessuno;
- b) per RH: nessuno;
- c) per RC: entrata, entro il 31/12/2017, di circa €.4.400.000,00, con l'incasso (da I.E.G.) del dividendo straordinario 2017 e dei crediti per dividendi ordinari e straordinari ad essa conferiti dal socio Provincia di Rimini;
- d) per SdP: entrata, entro il 31/12/2017, di circa €.4.400.000,00, con l'incasso (da RC) in denaro di parte dell'aumento di capitale sociale di complessivi 10,2 milioni di euro (la restante parte dell'aumento sarà compensata con il credito vantato da RC verso SdP).

5) Aspetti di legittimità delle operazioni previste dal "IV supplemento".

Da tutte le considerazioni sopra esposte discende la piena compatibilità delle operazioni di aumento di capitale sociale di RC e di SdP previste dal "IV supplemento" con le norme pubbliche a presidio della c.d. "legalità finanziaria" dell'operato degli enti locali (si ricorda che RH, come "società strumentale in house" del Comune di Rimini, ne costituisce, di fatto, la c.d. "longa manus", ovvero una delegazione interorganica, quasi un ufficio decentrato, senza terzietà sostanziale rispetto al Comune stesso), ovvero con le disposizioni dell'articolo 14, comma 5, del D.Lgs.175/2016 (sostanzialmente riproductive di quelle già contenute nell'articolo 6, comma 19, del D.L.31.05.2010, n.78, convertito in L.30.07.2010, n.122, ora abrogato ad opera del medesimo D.Lgs.175/2016) che vietano agli enti locali di effettuare trasferimenti di risorse, a vario titolo (ad esempio a titolo di aumenti di capitale sociale, prestiti, contributi, ecc.), a favore di società da essi partecipate che abbiano chiuso in perdita (almeno) tre

Mustafaj
Polelli

Rimini Holding S.p.A.

esercizi consecutivi, a meno che non si tratti di trasferimenti finalizzati alla realizzazione di investimenti o alla erogazione di servizi di pubblico interesse, sulla base di convenzioni (tra i soggetti coinvolti nel trasferimento) - come interpretate dalla Corte dei Conti (in particolare si vedano la Corte dei Conti - sezione regionale di Controllo - delle regioni Lombardia e Piemonte), che ha tradotto il principio di legge appena indicato nel divieto, per gli enti locali - fatta salva la deroga in caso di finalità di investimento e/o di erogazione di servizi pubblici - di continuare a prestare, con "interventi tampone", per lo più finalizzati a garantire nel breve termine la continuità aziendale, mediante la copertura di perdite pregresse - soccorso finanziario a società caratterizzate da perdite reiterate (almeno tre esercizi consecutivi) per le quali non sia ragionevolmente prevedibile, in prospettiva, una stabile (non solamente occasionale) inversione di tendenza nel conseguire l'auto-sostenibilità finanziaria, sulla base di specifico piano economico-finanziario prospettico.

Infatti, anche trascurando il fatto che RC avendo chiuso in utile i propri bilanci degli esercizi 2014, 2015 e 2016, non presenta tre esercizi consecutivi in perdita (al contrario SdP ha bilanci in perdita economica - a causa degli ingenti ammortamenti - ma finanziariamente si auto-sostiene da anni), gli aumenti di capitale sociale previsti, oltre che essere finalizzati proprio alla realizzazione di un investimento (nuovo palacongressi) e quindi rientrare nella deroga prevista dalla norma in questione, hanno lo scopo principale di rendere possibile ed agevolare la prevista privatizzazione di I.E.G. e quindi, attraverso di essa, di superare definitivamente la mancanza di auto-sufficienza economica e finanziaria che nel recente passato ha caratterizzato la RC, scongiurando la necessità di futuro ulteriore soccorso finanziario dei soci alla società, quindi non si configurano certo come "interventi tampone", destinati a salvare la società solamente nel breve periodo, ma, al contrario, ragionevolmente, sulla base del "piano economico-finanziario-patrimoniale prospettico 2015-2019" (con relativa relazione illustrativa) di RC, si delineano proprio come interventi (ulteriori, rispetto a quelli già attuati nel recente passato, sopra descritti) definitivamente risolutivi, nel medio-lungo periodo.

Per completezza, pare opportuno segnalare che, come peraltro previsto, per entrambe, nel "*piano operativo di razionalizzazione delle società e delle partecipazioni societarie direttamente ed indirettamente possedute dal Comune di Rimini al 31/03/2015*" (pubblicato sul relativo sito internet) approvato dal Sindaco con proprio decreto prot. n.61342 del 31/03/2015 ("*Ogni decisione circa il destino della società e della relativa partecipazione pubblica è sospesa e rinviata alla conoscenza dell'esito dello studio condotto dall'advisor "KPMG Advisory s.p.a." circa le effettive possibilità di privatizzazione dei settori fieristico-congressuale, prevista per aprile 2015*") e soprattutto a fronte della non appetibilità della controllante RC e della controllata SdP (entrambe giudicate non vendibili a terzi) emersa dallo studio (circa le possibilità di privatizzazione del settore fieristico-congressuale) condotto in aprile 2015 dall'advisor "K.P.M.G. Advisory s.p.a." e sopra già richiamato al precedente paragrafo 2, il "mantenimento in vita" di entrambe le società (caratterizzate da un numero di amministratori - 1 - superiore al numero dei relativi dipendenti - 0 per entrambe - e quindi ricadenti nell'obbligo di dismissione delle c.d. "scatole vuote", previsto dalla c.d. "legge di stabilità per l'anno 2015" - L.190/2014 ed anche dal successivo D.Lgs.175/2016), appare inevitabile in questa fase di ricerca della autosufficienza economica e finanziaria prospettica della controllante RC e di completa estinzione

dei debiti (di realizzazione del palacongressi) della controllata SdP e che ogni eventuale ipotesi di dismissione di una e/o entrambe le società potrà essere valutata ed eventualmente attuata solamente dopo avere conseguito questo primo imprescindibile obiettivo. Per tutti i motivi sopra evidenziati, infatti, allo stato attuale non sarebbero certamente praticabili né la cessione, integrale o parziale, a terzi, del capitale di una o di entrambe le società in questione, né la loro liquidazione, in quanto non sarebbe praticabile la vendita integrale a terzi dei rispettivi beni.

Allo stesso tempo, la concentrazione delle azioni di SdP attualmente detenute dai tre soci pubblici in RC è strettamente propedeutica alla successiva prevista fusione per incorporazione di SdP in RC, con conseguente estinzione di SdP e trasformazione di RC in una holding "mista", in parte detentrica di partecipazioni societarie (quella in I.E.G.), in parte società immobiliare (detentrica del nuovo palacongressi di Rimini). L'amministratore unico di RC, dott. Gabellini, nella propria relazione del 07/04/2017 ipotizza che tale fusione possa avvenire solo nel 2020, per le motivazioni indicate nella relazione stessa, sostanzialmente connesse al rapporto di "partecipazioni societarie incrociate" che si verificherebbe tra la controllante RC e la controllata I.E.G. a seguito della prevista fusione, rapporto che egli reputa meglio gestibile dopo aver effettuato la prevista privatizzazione di I.E.G. da parte di RC (prevista per il 2018).

Relativamente agli effetti per il Comune, sopra indicati, occorre segnalare che ad oggi - essendo peraltro in corso di approvazione un decreto legislativo "correttivo" del D.Lgs.19.08.2016, n.175 (c.d. "T.U.S.P.P. - testo unico delle società a partecipazione pubblica), che dovrebbe modificare anche alcuni degli aspetti che qui interessano, di seguito esposti - non appare ancora chiaro se le disposizioni dell'articolo 5 ("*oneri di motivazione analitica*") del suddetto D.Lgs.175/2016, che disciplinano, tra gli altri aspetti, anche l'acquisto (n.b.: non la più ampia "acquisizione"²) di partecipazioni, anche indirette, da parte degli enti locali, in società già costituite³, siano o meno applicabili anche ai casi (come quello qui ricorrente) di acquisizione di partecipazioni in società già costituite, ma anche già partecipate dall'ente locale.

² Generalmente il termine "acquisto" implica, come corrispettivo, il denaro, non anche altri "mezzi", mentre il termine "acquisizione", più "ampio", implica anche altri corrispettivi, diversi dal denaro (ad esempio altre partecipazioni, come nel caso che qui ricorre).

³ L'articolo 5 del D.Lgs.19.08.2016, n.175 attualmente vigente, prevede che quanto segue:

1. *...omissis...*"l'atto deliberativo diacquisto di partecipazioni, anche indirette, da parte di amministrazioni pubbliche in società già costituite deve essere analiticamente motivato con riferimento alla necessità della società per il perseguimento delle finalità istituzionali di cui all'articolo 4, evidenziando, altresì, le ragioni e le finalità che giustificano tale scelta, anche sul piano della convenienza economica e della sostenibilità finanziaria e in considerazione della possibilità di destinazione alternativa delle risorse pubbliche impegnate, nonché di gestione diretta o esternalizzata del servizio affidato. La motivazione deve anche dare conto della compatibilità della scelta con i principi di efficienza, efficacia e di economicità dell'azione amministrativa.
2. L'atto deliberativo di cui al comma 1 dà atto della compatibilità dell'intervento finanziario previsto con le norme dei trattati europei e, in particolare, con la disciplina europea in materia di aiuti di stato alle imprese. **Gli enti locali sottopongono lo schema di atto deliberativo a forme di consultazione pubblica**".

Rimini Holding S.p.A.

Nell'ottica di una prudente applicazione della norma di legge sopra indicata all'acquisizione societaria in questione (ovvero da parte del Comune di Rimini, della ulteriore partecipazione indiretta nella RC), si segnala quanto segue:

- a) l'acquisizione in oggetto, oltre a riguardare una società (RC) costituita (nel 2006) per la realizzazione - sia pure indirettamente - di un'opera pubblica (il nuovo palacongressi di Rimini), sulla base di apposito accordo (l' "accordo per la realizzazione del nuovo centro congressi di Rimini" del 30/06/2005 con i relativi successivi 3 - ora 4 - supplementi, sopra più volte citati) e quindi ragionevolmente rientrante tra quelle ammesse dalle norme di legge indicate, è propedeutica alla semplificazione della catena di controllo delle due società del settore fieristico-congressuale riminese (I.E.G. ed SdP), con concentrazione delle due partecipazioni nella sola ed unica sub-holding RC e contestuale riduzione del numero delle partecipate dirette (per RH, C.C.I.A.A. e Provincia) e alla prevista futura (nel 2020) riduzione del numero delle società partecipate dai tre soci pubblici (mediante la prevista fusione per incorporazione di SdP in RC), pertanto rappresenta l'inevitabile "risvolto della medaglia" dei prospettati positivi obiettivi prefissati dai soci pubblici;
- b) le "ragioni (di convenienza, anche economica, e di sostenibilità finanziaria) della scelta" (dell'acquisizione in questione) sono già state sopra ampiamente esposte nella presente relazione, in particolare nel precedente paragrafo 3 (nella parte relativa alle finalità);
- c) le "risorse pubbliche impegnate" (in senso lato), dal Comune di Rimini, per l'acquisizione in questione, ovvero le azioni di SdP attualmente detenute attraverso RH, sulla base di quanto sopra già indicato (completa "inappetibilità" per il mercato), ragionevolmente non avrebbero, né attualmente, né prospetticamente, alcuna possibile destinazione alternativa, rispetto al conferimento in RC qui previsto, mentre il tema della convenienza della gestione diretta, piuttosto che di quella esternalizzata (alla società) "del servizio affidato", non pare proprio porsi nel caso specifico, nel quale non c'è nemmeno un "servizio" da erogare;
- d) per quanto sopra già esposto l'acquisizione in questione appare pienamente compatibile con in principi di efficienza, efficacia ed economicità dell'azione amministrativa (del socio unico Comune di Rimini) e, non comportando alcun impatto sulla concorrenza (che non sussiste, né relativamente alle attività svolte da RC - gestione di partecipazioni societarie - né relativamente a quelle svolte da SdP - realizzazione del nuovo palacongressi di Rimini), risulterà pienamente compatibile con le norme dei trattati europei e, in particolare, con la disciplina europea in materia di aiuti di stato alle imprese;
- e) lo schema dell'atto deliberativo di Consiglio Comunale dovrà essere sottoposto - preventivamente, rispetto alla relativa approvazione - a forme di consultazione pubblica (per le quali ad oggi, non paiono esistere modalità e/o tempi prestabiliti da alcuna norma di legge⁴) e il Comune dovrebbe inviare l'atto deliberativo in questione, una volta adottato, alla Corte dei Conti, sezione regionale di controllo per l'Emilia-Romagna, "a fini conoscitivi" e all'Autorità Garante delle Concorrenza e del Mercato (Antitrust), che può esercitare i poteri di cui all'articolo 21-bis della Legge 10 ottobre 1990, n.287".

⁴ In relazione a questo aspetto va segnalato che il testo dell'articolo 5, comma 2, del D.Lgs.175/2016 che dovrebbe risultare a seguito dell'approvazione dalla modifica legislativa sopra indicata dovrebbe prevedere espressamente che la consultazione pubblica in questione dovrebbe avvenire secondo modalità disciplinate dagli stessi enti locali.

6) Conclusioni

In conclusione, per tutto quanto sopra indicato, condividendo le finalità e le modalità di prevista realizzazione delle operazioni contemplate dal "IV supplemento" e dalla relazione dell'amministratore unico di RC, sopra indicate, il sottoscritto propone al socio unico Comune di Rimini l'approvazione - sia al proprio interno, sia in seno all'assemblea ordinaria dei soci di RH di prossima imminente celebrazione (ai sensi delle disposizioni dell'articolo 15.1, lettera "g" e "j" del vigente statuto sociale) - del medesimo "IV supplemento" per la conseguente stipula, sia da parte del Comune, sia da parte della RH e la contestuale approvazione (in entrambe le "sedi" - Comunale e assembleare di RH) del "bilancio di previsione 2017-2019" di RH aggiornato.

7) Allegati

Alla presente relazione vengono allegati, a formarne parti integranti e sostanziali, i seguenti documenti:

- 1) "IV supplemento all'accordo per la realizzazione del nuovo centro congressi di Rimini", con relativo allegato parte integrante ("Riepilogo situazione patrimoniale di Società del Palazzo dei Congressi s.p.a. da bilancio al 31/12/2016");
- 2) "relazione illustrativa dell'Amministratore Unico di Rimini Congressi S.r.l. (la "Società") sulla proposta di aumento del capitale sociale mediante nuovi conferimenti in natura con esclusione del diritto di opzione e ulteriore proposta di aumento del capitale sociale mediante nuovi conferimenti in natura da parte dei Soci, con parziale esclusione del diritto di opzione, ex art. 2481-bis, Codice Civile" del 07/04/2017, con relativi sub-allegati:
 - 2.a) relazione illustrativa al BP (Business Plan) 2015-2019 di RC;
 - 2.b) BP 2015-2019 di RC (stato patrimoniale);
 - 2.c) BP 2015-2019 di RC (conto economico);
 - 2.d) BP 2015-2019 di RC (rendiconto finanziario);
 - 2.e) perizia di stima del 07/04/2017 del dott. Stefano Santucci dei beni oggetto dei due conferimenti connessi ai due aumenti di capitale sociale, ai sensi dell'articolo 2465 del codice civile;
 - 2.f) perizia di stima del 15/02/2017 del dott. ing. Roberto Maria Brioli del valore dell'area di via Emilia;
- 3) asseverazione della congruità del sovrapprezzo (sul valore nominale delle quote proposto dall'amministratore unico di RC) del dott. Marco Castellani del 03/05/2017;

F. F. F.

Rimini Holding S.p.A.

- 4) grafico delle partecipazioni nel settore fieristico-congressuale riminese attuali e successive all'attuazione delle operazioni previste dal "IV supplemento";
- 5) "bilancio di previsione 2017-2019" di RH, aggiornato con i previsti effetti delle operazioni contemplate dal "IV supplemento".

L'amministratore unico

dott. Paolo Faini



IV
supplemento
all'accordo per la realizzazione del
nuovo centro congressi di Rimini

Tra

- **Provincia di Rimini**, con sede in Rimini, Corso d'Augusto n.231, nella persona del dirigente del Servizio AA.GG. Legale e Patrimonio, dott.ssa Isabella Magnani, in forza di deliberazione di Consiglio Provinciale n.....del .../.../2017, nel prosieguo del presente atto denominata, per praticità, "**Provincia**";
- **Comune di Rimini**, con sede in Rimini, Piazza Cavour n.27, nella persona del responsabile dell'U.O. Organismi Partecipati, dott. Mattia Maracci, in forza di deliberazione di Consiglio Comunale n.....del .../.../2017, nel prosieguo del presente atto denominato, per praticità, "**Comune**";
- **Rimini Holding s.p.a.**, con sede in Rimini, C.so d'Augusto n.154, capitale sociale Euro 100.700.000,00, interamente versato, nella persona dell'amministratore unico dott. Paolo Faini, in forza di deliberazione dell'assemblea dei soci del .../.../2017, nel prosieguo del presente atto denominata, per praticità, "**Rimini Holding**";
- **Camera di Commercio, Industria, Agricoltura e Artigianato della Romagna-Forlì-Cesena e Rimini Rimini**, con sede in Forlì, Corso della Repubblica n.5, nella persona del Presidente, sig. Fabrizio Moretti, in forza di deliberazione di Giunta Camerale n..... del .../.../2017, nel prosieguo del presente atto denominata, per praticità, "**Camera di Commercio**";
- **Rimini Congressi s.r.l.**, con sede in Rimini, Corso d'Augusto n.231, capitale sociale deliberato €.81.593.230,00, sottoscritto e versato €.79.407.728,00, codice fiscale e numero di iscrizione al registro imprese di Rimini 03599070400, nella persona dell'amministratore unico dott. Marino Gabellini, in forza di deliberazione dell'assemblea dei soci del .../.../2017, nel prosieguo del presente atto denominata, per praticità, "**Rimini Congressi**";
- **I.E.G. (Italian Exhibition Group) s.p.a.** (già "Rimini Fiera s.p.a."), con sede in Rimini, via Emilia n.155, capitale sociale Euro 52.214.897,00, interamente versato, 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 dell'assemblea dei soci del .../.../2017, nel prosieguo del presente atto denominata, per praticità, "**I.E.G.**" o anche "**Fiera**";
- **Società del Palazzo dei Congressi s.p.a.**, con sede in Rimini, via Monte Titano n.155, capitale sociale Euro 81.825.549,00, interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al registro imprese di Rimini 03552260402, nella persona dell'amministratore unico, dott. Marino Gabellini, in forza di deliberazione dell'assemblea dei soci del .../.../2017, nel prosieguo del presente atto denominata, per praticità, "**Società del Palazzo dei Congressi**";

nel prosieguo del presente atto tutti cumulativamente denominati anche "**i partecipanti all'accordo**" o "**le parti**",

premesso che:

- a) in data 30/06/2005 i partecipanti all'accordo hanno sottoscritto l'"**Accordo per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi di Rimini**" (nel prosieguo del presente atto, definito, per praticità "**accordo**"), che individuava e prevedeva:
 - a.1) le finalità dello stesso;
 - a.2) le aree coinvolte nell'intervento;
 - a.3) le varianti agli strumenti urbanistici necessarie per l'attuazione dell'intervento;
 - a.4) i compiti del soggetto attuatore e quelli del soggetto gestore del nuovo costruendo centro congressi di Rimini;

- a.5) la costituzione, fra i soci fondatori di Rimini Fiera (oggi I.E.G.) s.p.a. (Provincia, Comune e Camera di Commercio), di una nuova società, che avrebbe dovuto realizzare - sull'area di via della Fiera, lato centro storico, in sostituzione del precedente complesso posto nell'area di via della Fiera, lato Riccione - il nuovo complesso immobiliare destinato all'esercizio dell'attività congressuale ed espositiva (nel prosieguo del presente atto, per praticità, definito "nuovo centro congressi"), da denominare "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 suddetta "Società del palazzo dei congressi s.p.a.";
- a.6) i costi stimati per la realizzazione del nuovo centro congressi e le relative fonti di finanziamento;
- a.7) i tempi di attuazione dell'opera;
- a.8) le pattuizioni relative all'area di via della Fiera lato Riccione, antistante a quella da destinare al nuovo centro congressi;
- b) in data 10/05/2007 i partecipanti all'accordo hanno sottoscritto il "Supplemento all'Accordo per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi di Rimini" (nel prosieguo del presente atto, definito, per praticità, "**primo supplemento all'accordo**"), 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 prevista quotazione nel mercato regolamentato delle azioni di Rimini Fiera) e le procedure urbanistiche necessarie per la realizzazione dell'opera;
- c) in data 21/09/2009 i partecipanti all'accordo hanno sottoscritto - unitamente ad "A.I.A. Palace s.r.l. consortile", che è intervenuta nell'atto limitatamente agli impegni ivi previsti all'articolo 5 ("*Royalties e aumenti di capitale sociale di Società del Palazzo dei congressi*") - il "**Il supplemento all'Accordo per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi di Rimini**" (nel prosieguo del presente atto, definito, per praticità, "**secondo supplemento all'accordo**") per aggiornare ulteriormente gli impegni finanziari a seguito di alcune modificazioni nel frattempo intervenute;
- d) in data 10/02/2010 l'assemblea ordinaria dei soci di Rimini Fiera s.p.a. ha deliberato la distribuzione futura (subordinandone il pagamento all'effettivo futuro incasso degli introiti della vendita delle proprie aree non strategiche di "via della Fiera lato Riccione" e di "via Emilia") di un "dividendo straordinario" ai soci dell'epoca (sulla base delle rispettive quote "correnti" di partecipazione al capitale sociale di Rimini Fiera che, all'epoca, erano del 22,556% per Rimini Congressi e del 20,854% per ciascuno dei suoi tre soci pubblici, per un complessivo 85,12%), con facoltà dei soci di richiedere la liquidazione di tali dividendi ai rispettivi eventuali cessionari (delle azioni di Rimini Fiera);
- e) in data 25/02/2010 Provincia, Comune e Camera di Commercio, all'epoca detentori del 20,854% ciascuno, del capitale sociale di Rimini Fiera, hanno conferito una partecipazione pari al 10% ciascuno (per un complessivo 30%) del capitale sociale di Fiera in Rimini Congressi - che, detenendone già il 22,556%, ha così raggiunto la partecipazione complessiva del 52,556% al capitale sociale di Fiera - e sono rimasti proprietari di una residua partecipazione (in Fiera) del 10,854% ciascuno, stabilendo che Rimini Congressi sarebbe subentrata ai tre soci nei diritti (e nei doveri) connessi alla partecipazione conferita (incluso il diritto al percepimento del 30% del dividendo straordinario indicato alla precedente lettera "d", da sommare al 22,556% già previsto, per un complessivo 52,556%) e rimanendo quindi

titolari, ciascuno, del diritto al percepimento del 10,854% del suddetto dividendo straordinario futuro, per un complessivo 32,562%;

- f) in data 26/03/2010 Provincia e Comune hanno venduto, ciascuno, il 2,9% del capitale sociale di Rimini Fiera (per un complessivo 5,8%) alla Regione Emilia-Romagna ed acquistato, ciascuno, dalla Camera di Commercio, lo 0,967% della medesima Rimini Fiera, trovandosi conseguentemente a detenere, ciascuno, una partecipazione a tale società dell'8,921% (per un complessivo 26,763%);
- g) in data 21/06/2010, in vista dell'imminente stipula, tra Banca Unicredit s.p.a. (mutuante) e Rimini Congressi (mutuataria), di un contratto di mutuo ventennale di €.46.500.000,00, destinato al finanziamento della realizzazione del nuovo centro congressi di Rimini, Comune e Rimini Holding (congiuntamente tra loro), Provincia e Camera di Commercio hanno sottoscritto, a favore della banca mutuante Unicredit s.p.a., tre apposite "lettere di patronage", con cui si sono impegnati a fare tutto quanto nelle loro possibilità affinché la loro partecipata Rimini Congressi facesse fronte alle sue obbligazioni nei confronti della banca derivanti dal contraendo mutuo e, nello specifico, hanno assicurato alla banca che tutti i flussi che fossero loro pervenuti dalle partecipazioni da essi detenute in Rimini Fiera per distribuzione di utili o riserve sarebbero stati riversati nella partecipata Rimini Congressi al fine di favorire, da parte di quest'ultima, il rimborso del finanziamento erogato, con la sola eccezione del "dividendo straordinario" derivante dalla dismissione delle aree non strategiche di Rimini Fiera (indicato al precedente punto "d"), che sarebbe stato integralmente versato in conto futuro aumento di capitale sociale della "Società del Palazzo dei Congressi";
- h) in data 14/07/2010 i partecipanti all'accordo hanno sottoscritto il **"III supplemento all'Accordo per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi di Rimini"** (nel prosieguo del presente atto, definito, per praticità, **"terzo supplemento all'accordo"**), per aggiornare ulteriormente i rispettivi impegni finanziari a seguito di alcune modificazioni intervenute al quadro economico di riferimento e segnatamente:
- h.1) l'incremento degli oneri connessi alla costruzione del nuovo centro congressi;
- h.2) l'insorgenza degli oneri (rata capitale e interessi) connessi al rimborso del mutuo contratto da Rimini Congressi (indicato al precedente punto "g") per sopperire alla mancanza di risorse derivante dalla posticipata prevista alienazione (in borsa), da parte della stessa società, delle azioni di Rimini Fiera;
- h.3) la prevedibile diminuzione del dividendo straordinario da distribuire ai propri soci, da parte di Rimini Fiera, a fronte della suddetta vendita a terzi delle proprie aree non strategiche, a seguito della prevista riduzione del rispettivo prezzo di vendita rispetto a quello originariamente stimato; prevedendo espressamente che ciascuno dei tre soci di Rimini Congressi - Comune (direttamente e/o attraverso Rimini Holding), Provincia e Camera di Commercio - versasse alla Rimini Congressi, a titolo di futuro aumento del relativo capitale sociale, in denaro, €.3.000.000,00 nel 2010, €.2.000.000,00 nel 2011 ed €.1.000.000,00 nel 2012, per complessivi €.6.000.000,00 ciascuno, pari a complessivi (per i tre soci) €.18.000.000,00;
- i) con il presente atto le parti intendono integrare ulteriormente gli accordi già stipulati, a fronte degli ulteriori eventi verificatisi successivamente alla stipula del suddetto "terzo supplemento" e di quelli di prossima prevista imminente realizzazione, che hanno modificato e modificheranno il quadro economico-finanziario complessivo di riferimento;

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 - premesse

Le premesse del presente atto ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

Articolo 2 - eventi sopravvenuti e aggiornamento del piano finanziario

2.1 Le parti prendono atto che, successivamente alla stipula del “terzo supplemento all’accordo”, si sono verificati i seguenti principali eventi:

- a) in data 02/12/2010 il Comune ha conferito in Rimini Holding una parte (8%) della partecipazione da esso detenuta in Rimini Fiera, mantenendo la residua parte (0,921%);
- b) l'onere complessivo degli investimenti connessi alla realizzazione del nuovo centro congressi è aumentato, mentre si sono ridotti alcuni oneri di investimento di varia natura, previsti ma non realizzati;
- c) si sono allungati i tempi originariamente previsti per la vendita, da parte di I.E.G., dell'area di via della Fiera lato Riccione e dell'area di via Emilia (a causa del protrarsi delle attività di individuazione delle relative funzioni e destinazioni urbanistiche) e si sono ridotti i relativi valori di mercato, e, conseguentemente, è diminuito il dividendo straordinario atteso a favore dei soci di I.E.G. e se ne è posticipata la previsione di incasso;
- d) la Provincia non ha adempiuto a parte degli impegni assunti all'articolo 5 (“*Risorse finanziarie per il nuovo centro congressi*”), lettera c, del “terzo supplemento all’accordo” ed in particolare - dopo aver effettuato, nel 2010, il primo versamento in denaro di €3.000.000,00 - non ha effettuato il versamento in denaro, a titolo di “futuro aumento del capitale sociale” di Rimini Congressi, di €2.000.000,00 nel 2011 e di €1.000.000,00 nel 2012, per complessivi €3.000.000,00, e non può effettuarlo oggi, né in futuro, anche a fronte del modificato quadro normativo di riferimento degli enti locali, che ha previsto una forte limitazione delle potestà delle Province in vista di una relativa futura possibile soppressione;
- e) nel 2012 è stato avviato un contenzioso legale tra il soggetto realizzatore del nuovo centro congressi di Rimini (Co.Fe.Ly Italia s.p.a.) e la Società del Palazzo dei Congressi s.p.a, per diversi milioni di euro, contenzioso che, dopo varie vicende, si presume possa giungere al primo grado di giudizio nel corso dell'anno 2017;
- f) a fronte della ritardata percezione del dividendo straordinario indicato al precedente punto “c” e del mancato versamento di cui al precedente punto “d”, Rimini Congressi non ha effettuato alcuni degli aumenti di capitale sociale della Società del Palazzo dei Congressi, previsti, sia pure per importi diversi, mutati nel tempo, dal primo, dal secondo e dal terzo supplemento all’accordo;
- g) per supplire ai mancati versamenti, previsti dal primo, secondo e terzo “supplemento all’accordo”, da parte del socio Rimini Congressi, ma da questo non effettuati per quanto indicato alla precedente lettera “f”, I.E.G. ha concesso alla Società del Palazzo dei Congressi un finanziamento, fruttifero di interessi, di importo complessivo residuo, alla data del 31/12/2013, di euro 14.059.146, diventando così creditrice, verso Società del Palazzo dei Congressi, per tale importo (c.d. “credito di finanziamento”);
- h) Rimini Congressi, ha chiesto ed ottenuto, dalla banca mutuante Unicredit s.p.a.:
 - h.1) nel 2013 la c.d. “moratoria A.B.I.” (pagamento della sola quota interessi e sospensione del pagamento della quota capitale del mutuo per un anno, senza oneri, con conseguente allungamento di un anno del termine del piano ammortamento originario - dal 2029 al 2030);

- h.2) nel 2014 il c.d. "stand still", ovvero la sospensione del pagamento del debito (rate capitale e rate interessi) di tale mutuo, con conseguente spostamento al giugno 2015 della quota interessi relativa all'anno 2014 (circa €1,5 milioni) ed allungamento di un ulteriore anno (dal 2030 al 2031) del termine del relativo piano ammortamento, ferme restando le altre "condizioni" principali del mutuo;
- i) nella primavera del 2014 i tre soci pubblici di Rimini Congressi hanno deliberato:
- i.1) l'avvio del percorso di privatizzazione del settore fieristico-congressuale riminese (ovvero di una o più delle tre società operanti in tale settore - Rimini Fiera, Rimini Congressi, Società del Palazzo dei Congressi), mediante individuazione (con procedura ad evidenza pubblica), da parte di Rimini Congressi, di un advisor (KPMG s.p.a.), che nei mesi successivi, a seguito di apposito studio, ha individuato come oggetto di possibile privatizzazione - indicandone anche le possibili modalità tecniche di realizzazione ("vendita" delle singole manifestazioni fieristiche oppure quotazione nel mercato A.I.M.) - la sola Rimini Fiera s.p.a. (non anche la Rimini Congressi, né la Società del Palazzo dei Congressi s.p.a.);
- i.2) nelle more dell'attuazione della privatizzazione, e fino all'esito della stessa, di sospendere temporaneamente tutti gli ulteriori propri impegni finanziari connessi alla realizzazione del nuovo centro congressi;
- j) il 29/12/2014, a seguito dell'intervenuta vendita dell'area di via della Fiera lato Riccione, l'assemblea ordinaria dei soci di Rimini Fiera ha deliberato di:
- j.1) distribuire ai soci (quelli alla data del 10/02/2010, secondo le rispettive quote dell'epoca) il dividendo straordinario indicato al precedente punto "c", per la parte connessa all'incasso del prezzo di vendita di tale area, pari a 0,296 €/azione ("dividendo straordinario 2014");
- j.2) erogare il dividendo spettante al socio Rimini Congressi (€6.579.552,53) in parte (€110.000,00) in denaro e in parte (€6.469.552,53) in natura, con attribuzione (per pari importo) di parte del credito vantato da Rimini Fiera verso Società del Palazzo dei Congressi (c.d. "credito di finanziamento"), indicato al precedente punto "g";
- j.3) sospendere la materiale erogazione del dividendo spettante ai 4 soci pubblici (Provincia, Camera di Commercio, Comune e Rimini Holding) di Rimini Congressi (€1.358.815,87 per ciascuno - considerando Comune e Holding congiuntamente), in analogia alla sospensione dai medesimi decisa relativamente ai propri impegni finanziari connessi alla realizzazione del nuovo centro congressi e fino alla ripresa di tali impegni da parte dei medesimi (indicata alla precedente lettera "i.2");
- k) su espressa proposta del relativo amministratore unico del maggio 2015, i tre soci di Rimini Congressi, in giugno 2015, hanno deliberato di procedere con la privatizzazione di Rimini Fiera s.p.a., mediante relativa quotazione al mercato A.I.M., esprimendo anche l'indirizzo favorevole al preventivo conferimento, in Rimini Congressi, delle azioni di Rimini Fiera e di Società del Palazzo dei Congressi da essi direttamente detenute, non previsto dall'accordo e dai successivi tre supplementi;
- l) il 29/06/2015, a seguito dell'intervenuta approvazione del bilancio di esercizio 2014, l'assemblea ordinaria dei soci di Rimini Fiera ha deliberato di:

- l.1) distribuire ai soci, secondo le rispettive quote correnti, un dividendo ordinario (2014) di 0,065 €/azione (pari a complessivi €.245.239,09 per ciascuno dei tre soci pubblici diretti - Provincia, Comune e C.C.I.A.A. - considerando Comune e Holding congiuntamente);
- l.2) sospendere la materiale erogazione del suddetto dividendo spettante ai 3 soci pubblici di Rimini Congressi, in analogia alla sospensione dai medesimi decisa relativamente ai propri impegni finanziari connessi alla realizzazione del nuovo centro congressi e fino alla ripresa di tali impegni da parte dei medesimi;
- m) in data 22/12/2015 il Comune di Rimini ha sottoscritto un aumento di capitale sociale di Rimini Holding, liberandolo con il conferimento in natura, in Holding, delle azioni di Rimini Fiera direttamente detenute (0,921% del capitale) e, in pari data, Rimini Holding e Camera di Commercio hanno sottoscritto un aumento di capitale sociale di Rimini Congressi, liberandolo in parte con i versamenti di denaro (per complessivi €.6.000.000 ciascuno) già effettuati nel triennio 2010-2012 e in parte con il conferimento in natura, in Rimini Congressi, della proprietà delle azioni di Rimini Fiera da essi detenute (n.3.772.909 azioni, pari all'8,921% del capitale, ciascuno), con i relativi crediti per dividendi ("dividendo straordinario 2014" di €.1.358.815,87 per ciascuno, congiuntamente per complessivi €.2.717.631,74; "dividendo ordinario 2014" di €.245.239,09 per ciascuno, congiuntamente per complessivi €.490.478,18) ad esse connessi; a seguito di tale conferimento Comune/Rimini Holding e Camera di Commercio hanno smesso di essere soci diretti di Rimini Fiera;
- n) nella stessa data (22/12/2015) la Provincia ha sottoscritto un aumento di capitale sociale di Rimini Congressi, liberandolo con il versamento di denaro (di €.3.000.000,00) già effettuato nell'anno 2010, indicato al precedente punto "d";
- o) la sottoscrizione dell'aumento di capitale sociale di Rimini Congressi in misura differenziata tra i tre soci pubblici sopra indicata ha comportato una differenziazione tra le rispettive quote di partecipazione al medesimo capitale sociale, che sono quindi diventate (e lo sono attualmente) pari a 38,42% per Rimini Holding, 37,60% per la Camera di Commercio e 23,97% per la Provincia;
- p) a fronte dell'intervenuta ripresa, da parte di Comune/Rimini Holding e della Camera di Commercio, con i suddetti conferimenti, dei propri impegni finanziari connessi alla realizzazione del nuovo centro congressi, precedentemente sospesi, in data 22/12/2015 Rimini Fiera ha concordato con Rimini Congressi la ri-attivazione dell'erogazione dei dividendi ad essi originariamente spettanti e il relativo pagamento, al relativo nuovo beneficiario Rimini Congressi, in parte (relativamente al "dividendo straordinario 2014" di €.2.717.631,74) in natura, ovvero con attribuzione, per pari importo, di una ulteriore parte del credito vantato da Rimini Fiera verso Società del Palazzo dei Congressi, credito che, in capo a Rimini Congressi, ha quindi raggiunto l'importo complessivo (considerando anche il credito già precedentemente attribuito, indicato alla precedente lettera "j.2") di €.9.187.184,00;
- q) nella stessa data del 22/12/2015 Rimini Congressi ha quindi sottoscritto un aumento di capitale sociale di Società del Palazzo dei Congressi di complessivi €.9.187.184,00, liberandolo attraverso la rinuncia, per pari importo, al credito complessivamente vantato verso la stessa società, a seguito di quanto indicato alle precedenti lettere "j.2" e "p";

- r) in data 15/04/2016, l'assemblea dei soci di Rimini Fiera, in parte straordinaria ha deliberato di approvare il nuovo statuto sociale ed ha, pertanto, modificato il numero delle azioni costituenti il capitale sociale, da n.42.294.067 a n.25.000.000, mentre, in parte ordinaria, ha deliberato di:
- r.1) distribuire ai soci, secondo le rispettive quote correnti, un "dividendo ordinario (2015)" di 0,0946 €/azione;
 - r.2) sospendere la materiale erogazione del dividendo spettante al socio Provincia (€356.917,10) in analogia alla sospensione dallo stesso decisa relativamente ai propri impegni finanziari connessi alla realizzazione del nuovo centro congressi e ancora vigente e fino alla ripresa di tali impegni da parte del medesimo (indicati alla precedente lettera "i.2");
- s) in data 06/09/2016, Rimini Congressi ha provveduto all'acquisto di n.253.579 azioni di Rimini Fiera da Intesa Sanpaolo SpA, aumentando pertanto la propria partecipazione in Rimini Fiera al 71,41% circa dell'intero capitale sociale;
- t) in data 28/10/2016, in occasione dell'integrazione tra Rimini Fiera s.p.a. e Fiera di Vicenza s.p.a., a seguito della quale la prima società ha assunto la denominazione sociale di "Italian Exhibition Group" (in breve "I.E.G.") s.p.a., l'assemblea ordinaria dei soci di I.E.G. ha deliberato di:
- t.1) distribuire ai soci (quelli tali a quella data, secondo le rispettive quote correnti), un "dividendo aggiuntivo (2016)" di 0,4 €/azione;
 - t.2) sospendere la materiale erogazione del dividendo spettante al socio Provincia (€892.066,00) in analogia alla sospensione dallo stesso decisa relativamente ai propri impegni finanziari connessi alla realizzazione del nuovo centro congressi e ancora vigente e fino alla ripresa di tali impegni da parte del medesimo;
 - t.3) erogare il dividendo spettante al socio Rimini Congressi (€7.141.184,80) in parte (€2.924.844,43) in denaro e in parte (€4.216.340,37) in natura, con attribuzione (per pari importo) di una ulteriore parte del "credito di finanziamento" vantato da Rimini Fiera verso Società del Palazzo dei Congressi, indicato alla precedente lettera "g";
- u) il 21/02/2017 il Consiglio di Amministrazione di I.E.G. ha deliberato di non procedere più alla vendita dell'area di via Emilia originariamente prevista, ritenendo che, nel frattempo, la stessa sia diventata strategica per il previsto progetto di sviluppo dell'attività societaria e pertanto convocherà a breve l'assemblea dei soci per proporre alla stessa di modificare la precedente deliberazione assembleare del 10/02/2010, stabilendo che la liquidazione del dividendo (c.d. "dividendo straordinario 2017") avverrà, nel 2017, non più a fronte del reale incasso del prezzo di vendita dell'area di via Emilia (vendita che, come detto, non si terrà), ma a fronte della sola determinazione del valore di mercato odierno dell'area - effettuata con apposita perizia di stima del 15/02/2017 del dott. ing. Roberto Maria Brioli - al netto della relativa fiscalità latente (imposte da scontare sul plusvalore realizzabile con l'eventuale vendita dell'area) e deliberando quindi la distribuzione ai soci (quelli che erano tali alla data del 10/02/2010 - o loro aventi causa - sulla base delle rispettive quote di capitale detenute all'epoca), di 0,117 €/azione, da erogare entro il 31/12/2017;
- v) a seguito di tale deliberazione la Provincia diverrà creditrice, verso I.E.G., di un ulteriore dividendo ("straordinario 2017") di €537.099,50;
- w) nei prossimi mesi, in occasione dell'approvazione del bilancio di esercizio 2016, l'assemblea dei soci di I.E.G. delibererà la distribuzione ai soci di un dividendo ordinario 2016 non inferiore a

complessivi €5.500.000,00, conseguentemente la Provincia diverrà creditrice, verso I.E.G., di un ulteriore dividendo ("ordinario 2016"), presumibilmente di €397.415,41;

- x) anche grazie alla forte ripresa economico-finanziaria della controllata I.E.G. e alla conseguente ripresa della distribuzione di ingenti dividendi da parte della medesima ai propri soci (tra i quali, come socio di maggioranza assoluta, Rimini Congressi - con il 57,843%, nuova percentuale determinatasi a seguito dell'ingresso in società di Fiera di Vicenza s.p.a.), verificatesi dal 2014 fino ad oggi (con previsioni economico-finanziarie di I.E.G. molto positive per i prossimi anni 2017-2019), Rimini Congressi, già dal 2014, ha stabilmente invertito la tendenza al conseguimento di risultati economici di esercizio negativi (perdite) registrata negli anni precedenti e, dal 2014, ha conseguito, negli esercizi 2014, 2015 e 2016 (come certificato dal bilancio preconsuntivo dell'anno presentato ai soci in occasione dell'assemblea del 23/12/2016), utili di esercizio e prevede di conseguire utili anche negli esercizi 2017, 2018 e 2019, oltre ad aver raggiunto, dal 2016, la sostenibilità finanziaria (capacità di far fronte alle proprie uscite - incluse le rate mutuo - con le proprie entrate), anch'essa attualmente prevedibile anche per gli esercizi 2017, 2018 e 2019, come da relativo "piano economico-finanziario 2017-2019" di seguito allegato;
- y) sulla base di quanto sopra indicato, mentre i due soci pubblici Camera di Commercio e Comune di Rimini (anche per il tramite della propria Rimini Holding) hanno completamente adempiuto agli impegni rispettivamente assunti, nei confronti di Rimini Congressi s.r.l., sia con il "terzo supplemento all'accordo" del 14/06/2010 (versare complessivamente, a tale società, ciascuno, €6.000.000,00, in denaro, entro il 31/12/2012), sia con la "lettera di patronage" del 21/06/2010 (riversare a tale società tutti i dividendi - ordinari e straordinari - che avessero percepito da Rimini Fiera) e, in aggiunta a ciò, hanno anche trasferito, volontariamente (senza che ciò costituisse un obbligo assunto nel tempo) a Rimini Congressi la proprietà di tutte le proprie azioni di Rimini Fiera s.p.a., per dare concreta attuazione agli impegni assunti con la "lettera di patronage" sopra indicata, ma anche per agevolare la prevista futura quotazione della stessa Fiera, da parte di Rimini Congressi, garantendo alla stessa l'introito dei futuri eventuali dividendi che dovessero essere distribuiti dalla stessa Fiera, al contrario il socio Provincia di Rimini non ha adempiuto - se non in minima parte (con il versamento dei primi €3.000.000,00) - ai medesimi obblighi e, conseguentemente, è attualmente - o sarà a breve - debitore, verso la stessa Rimini Congressi, di:
- y.1) €3.000.000,00, in denaro, a titolo di aumento di capitale sociale, ai sensi del "terzo supplemento all'accordo";
- y.2) €3.787.552,97 a titolo di dividendi (ordinari e straordinari) da riversare in denaro in Rimini Congressi (sempre a titolo di aumento del capitale sociale) in base alla "lettera di patronage"; per un importo complessivo, in denaro, di €6.787.552,97;
- z) la Provincia non è in grado attualmente - e presumibilmente non lo sarà nemmeno in futuro - di pagare in denaro tale debito, ma è disponibile ad estinguerlo con "pagamento" in natura, attraverso il conferimento, in Rimini Congressi:
- z.1) della piena ed esclusiva proprietà di tutte le n.2.230.165 azioni di I.E.G. s.p.a. da essa attualmente detenute, pari al 7,23% circa del capitale sociale attuale complessivo di I.E.G., sulla base del relativo valore di stima peritale di €8.065.485,00 risultante dalla perizia di stima

redatta (su incarico della conferitaria Rimini Congressi e con oneri a carico della stessa) dal dott. Stefano Santucci ed asseverata in data 07/04/2017;

z.2) dei crediti per "dividendo straordinario 2014" (€1.358.815,87) e per "dividendo aggiuntivo 2016" (€892.066,00), indicati alle successive lettere "aa.1" e "aa.5", per complessivi ulteriori €2.250.881,87;

per un valore complessivo di €10.316.366,87 (arrotondato ad €10.316.367,00), che per €6.787.552,97 verrebbe imputato ad estinzione del debito suddetto, mentre per l'eccedenza di €3.528.814,03 costituirebbe un "trasferimento volontario aggiuntivo", analogo (nella motivazione, anche se non nell'importo) a quello già effettuato dagli altri due soci pubblici Camera di Commercio e Comune di Rimini (anche attraverso Rimini Holding), indicato alla precedente lettera "m";

aa) sulla base di quanto sopra indicato, la Provincia di Rimini vanta attualmente, e vanterà, a breve, verso I.E.G., i seguenti crediti:

aa.1) €1.358.815,87 a titolo di "dividendo straordinario 2014" (connesso alla vendita dell'area di via della Fiera lato Riccione);

aa.2) €245.239,09 a titolo di "dividendo ordinario 2014";

aa.3) €356.917,10 a titolo di "dividendo ordinario 2015";

aa.4) €397.415,41 a titolo di "dividendo ordinario 2016";

aa.5) €892.066,00 a titolo di "dividendo aggiuntivo 2016";

aa.6) €537.099,50 a titolo di "dividendo straordinario 2017" (connesso al valore dell'area di via Emilia);

per un totale di €3.787.552,97;

2.2 In relazione a quanto pattuito all'articolo 6 del "primo supplemento all'accordo" ("*Risorse finanziarie per il Nuovo Centro Congressi*"), all'articolo 4 del "secondo supplemento all'accordo" ("*Soggetto attuatore e soggetto gestore del nuovo centro congressi*") e all'articolo 5 ("*Risorse finanziarie per il nuovo centro congressi*") del "terzo supplemento all'accordo", le parti concordano che la Società del Palazzo dei Congressi non effettuerà l'acquisto della partecipazione nel capitale della società "Palariccione s.p.a.", originariamente previsto per euro 1.600.000,00 nell'allegato 1 al "terzo supplemento all'accordo" - aggiornamento del piano finanziario - prospetto a);

2.3 In conseguenza degli eventi sopravvenuti - riepilogati al precedente articolo 2.1 - e di quanto stabilito al precedente articolo 2.2, le parti danno atto che l'onere complessivo degli investimenti connessi alla realizzazione del nuovo centro congressi e le relative fonti di finanziamento si sono modificati come riportato (relativamente al "costo di costruzione finale" del nuovo centro congressi a livello previsionale, dato che l'onere finale deriverà dell'esito del contenzioso legale indicato alla precedente lettera "e") nel documento "*Riepilogo situazione patrimoniale di Società del Palazzo dei Congressi s.p.a. da bilancio al 31/12/2016*", allegato al presente atto, quale parte integrante e sostanziale dello stesso, alla lettera "A".

Articolo 3 - Impegni delle parti

3.1 In relazione a quanto pattuito all'articolo 6 del "primo supplemento all'accordo" ("*Risorse finanziarie per il Nuovo Centro Congressi*"), per quanto già modificato dall'articolo 6 del "secondo supplemento all'accordo" e dall'articolo 5 del "terzo supplemento all'accordo", vengono stabilite le seguenti modifiche e/o integrazioni, sintetizzate nel documento "*Riepilogo situazione patrimoniale di Società del Palazzo*

dei Congressi s.p.a. da bilancio al 31/12/2016”, allegato al presente atto, quale parte integrante e sostanziale dello stesso, alla lettera “A”.

3.2 Le parti, ciascuna per quanto di propria competenza, approvano la proposta del Consiglio di Amministrazione di I.E.G., in ordine al mantenimento in proprietà dell'area di via Emilia, con la conseguente liquidazione del “dividendo straordinario” derivante dal relativo controvalore stimato, con perizia asseverata, dal perito all'uopo nominato.

Provincia, Comune (per il tramite di Rimini Holding) e Camera di Commercio si impegnano pertanto a votare favorevolmente, in seno all'assemblea di Rimini Congressi di prossima celebrazione, l'indirizzo al relativo amministratore unico ad esprimersi favorevolmente, nell'assemblea dei soci di I.E.G. di prossima celebrazione, per approvare la proposta che verrà avanzata dal Consiglio di Amministrazione per la liquidazione del “dividendo straordinario” sulla base del valore periziato - al netto della fiscalità latente - dell'area di via Emilia, che verrà mantenuta in proprietà.

3.3 La Provincia - dando atto e riconoscendo che, con l'attuazione delle operazioni elencate al precedente articolo 2.1, sono state superate le condizioni che avevano l'avevano portata alla sospensione dei propri impegni finanziari relativi alla realizzazione del nuovo centro congressi di Rimini - si impegna a riavviarli e, a completa estinzione dei propri debiti maturati e maturandi verso Rimini Congressi s.r.l. (di €6.787.552,97), indicati al precedente articolo 2.1, lettera “y”, si impegna a:

a) sottoscrivere, entro il 31/07/2017, un aumento di capitale sociale di Rimini Congressi di valore complessivo (sulla base del valore di mercato attuale - pari al valore nominale maggiorato di sovrapprezzo - delle quote di Rimini Congressi, determinato con propria relazione dall'amministratore unico di Rimini Congressi e confermato dalla “*asseverazione di congruità del sovrapprezzo*” del 03/05/2017 del dott. Marco Castellani, individuato e incaricato dalla Provincia con oneri a proprio carico) pari al valore di stima (risultante dalla perizia redatta - su incarico della conferitaria Rimini Congressi e con oneri a carico delle stessa - dal dott. Stefano Santucci ed asseverata in data 07/04/2017)

a.1) delle n.2.230.165 azioni di I.E.G. s.p.a. da essa attualmente detenute (pari ad €8.065.485,00)
e

a.2) dei crediti per “dividendo straordinario 2014” (€1.358.815,87) e per “dividendo aggiuntivo 2016” (€892.066,00), indicati alle precedenti lettere “aa.1” e aa.5”, per complessivi ulteriori €2.250.881,87;

per un valore complessivo di €10.316.366,87 (arrotondato ad €10.316.367,00), che per €6.787.552,97 verrà imputato ad estinzione del debito maturato dalla Provincia verso Rimini Congressi, mentre per l'eccedenza di €3.528.814,03 costituirà un “trasferimento volontario aggiuntivo”, analogo (nella motivazione - già indicata al precedente articolo 2.1, lettera “y” - anche se non nell'importo) a quello già effettuato dagli altri due soci pubblici Camera di Commercio e Comune di Rimini (anche attraverso Rimini Holding), indicato alla precedente lettera “m”;

b) liberare il suddetto aumento di capitale sociale di Rimini congressi s.r.l. con il conferimento in natura, entro il 31/07/2017, nella stessa Rimini Congressi, della piena ed esclusiva proprietà di tutte le azioni di I.E.G. s.p.a. da essa detenute, sopra indicate e dei crediti per dividendi (“straordinario 2014” e “aggiuntivo 2016”) sopra indicati;

- 3.4 La Provincia manterrà invece la titolarità degli altri crediti per dividendi indicati al precedente articolo 2.1, lettera "aa" di:
- a) €.245.239,09 a titolo di "dividendo ordinario 2014";
 - b) €.356.917,10 a titolo di "dividendo ordinario 2015";
 - c) €.397.415,41 a titolo di "dividendo ordinario 2016";
 - d) €.537.099,50 a titolo di "dividendo straordinario 2017";
- per complessivi €.1.536.671,10.
- 3.5 Provincia, Rimini Holding e Camera di Commercio si impegnano a:
- a) sottoscrivere, entro il 31/07/2017, un aumento di capitale sociale di Rimini Congressi di valore complessivo (sulla base del valore di mercato attuale - pari al valore nominale maggiorato di sovrapprezzo - delle quote di Rimini Congressi, determinato con propria relazione dall'amministratore unico di Rimini Congressi e confermato dalla "asseverazione di congruità del sovrapprezzo" del 03/05/2017 del dott. Marco Castellani, individuato e incaricato dalla Provincia con oneri a proprio carico) pari al valore di stima (risultante dalla perizia redatta - su incarico della conferitaria Rimini Congressi e con oneri a carico della stessa - dal dott. Stefano Santucci ed asseverata in data 07/04/2017) di tutte le azioni di Società del Palazzo dei Congressi s.p.a. da essi rispettivamente detenute, consistenti in:
 - a.1) n.3.686.800 azioni ordinarie (di categoria A), pari al 4,51% dell'intero capitale sociale, per la Provincia;
 - a.2) n.3.686.800 azioni ordinarie (di categoria A), pari al 4,51% dell'intero capitale sociale, per Rimini Holding;
 - a.3) n.186.800 azioni ordinarie (di categoria A), pari allo 0,23% dell'intero capitale sociale, per la Camera di Commercio;pari a complessive n.7.560.400 azioni ordinarie, pari al 9,25% dell'intero capitale sociale;
 - b) liberare il suddetto aumento di capitale sociale di Rimini congressi s.r.l. con il conferimento in natura, entro il 31/07/2017, nella stessa Rimini Congressi, della piena ed esclusiva proprietà di tutte le azioni di Società del Palazzo dei Congressi da essi rispettivamente detenute, sopra indicate al precedente punto a.
- 3.6 Provincia, Rimini Holding e Camera di Commercio, nella loro qualità di soci di Rimini Congressi, si impegnano a votare favorevolmente, in seno alla relativa assemblea dei soci di prossima celebrazione, la proposta di aumento di capitale sociale (di tale società) formulata dal relativo amministratore unico con propria relazione del 07/04/2017, con liberazione delle nuove quote che saranno emesse mediante il conferimento in natura:
- a) delle azioni di I.E.G. s.p.a. e dei connessi crediti per dividendi sopra indicati al precedente articolo 3.3 da parte del socio Provincia;
 - b) delle azioni di Società del Palazzo dei Congressi indicate al precedente articolo 3.5, da parte dei tre soci Provincia, Rimini Holding e Camera di Commercio.
- 3.7 I.E.G. s.p.a. si impegna a pagare a Rimini Congressi il credito per il "dividendo straordinario 2014" e il credito per il "dividendo aggiuntivo 2016", indicati al precedente articolo 3.3, lettera "a.2", ammontanti complessivamente ad €.2.250.882,00 (valore periziato) come segue:

- a) per circa €1.620.000,00, corrispondenti all'attuale debito residuo del "credito di finanziamento", attraverso la cessione del credito medesimo, in modo che Rimini Congressi possa poi compensare tale credito con i futuri aumenti di capitale sociale della Società del Palazzo dei Congressi che dovrà ancora sottoscrivere e che, conseguentemente, il credito in questione risulti integralmente estinto;
- b) per la differenza, pari a circa €630.000,00, in denaro, entro 30 giorni dalla data in cui Rimini Congressi avrà ricevuto, con il conferimento dalla Provincia, il relativo credito.
- 3.8 I.E.G. si impegna a corrispondere alla Provincia di Rimini i dividendi ordinari deliberati negli anni 2015 (dividendo 2014) e 2016 (dividendo 2015) di cui al precedente articolo 3.4, lettere "a" e "b", entro 30 giorni dalla data del conferimento, in Rimini Congressi, delle azioni di I.E.G. da parte della Provincia di Rimini e a corrispondere alla Provincia, entro il 31/12/2017, il "dividendo ordinario 2016" e il "dividendo straordinario 2017" di cui al precedente articolo 3.4, lettere "c" e "d", che verranno deliberati nel 2017.
- 3.9 Rimini Congressi si impegna a deliberare favorevolmente, entro 30 giorni dall'ottenimento delle risorse indicate alle successive lettere "b" e "c", un aumento di capitale sociale di Società del Palazzo dei Congressi di €10.200.000,00, a liberazione del quale utilizzerà:
- a) per €4.216.340,37 il "credito di finanziamento" vantato verso la stessa, indicato al precedente articolo 2.1, lettera "t.3";
- b) per €2.250.882,00 il conferimento ricevuto dalla Provincia (e "pagato" da I.E.G.), indicato al precedente articolo 3.7;
- c) per €3.731.805,00 il "dividendo straordinario 2017" (per la quota del 57,843%) che verrà deliberato dall'assemblea dei soci di I.E.G. nel corso dell'anno 2017;
- d) per €972,76 risorse proprie.
- 3.10 Le Parti si danno reciprocamente atto che la determinazione definitiva del costo di realizzazione del Nuovo Centro Congressi potrà avvenire solamente dopo che sarà stato definito il contenzioso legale con la ditta appaltatrice e qualora emergesse, al termine del contenzioso, la necessità di ulteriori risorse per finanziare tale costo, le parti medesime definiranno di comune accordo le modalità di reperimento delle ulteriori risorse, escludendo fin da ora di gravare sui bilanci dei quattro soci pubblici (Provincia, Comune, Rimini Holding e Camera di Commercio), e, qualora non si addivenisse alla definizione di una modalità sostenibile per il finanziamento delle predette ulteriori risorse, convengono fin da ora di votare favorevolmente, nell'assemblea dei soci di Rimini Congressi, l'autorizzazione al relativo organo amministrativo, a procedere all'alienazione, da parte di Rimini Congressi, di un'ulteriore quota di azioni di I.E.G., anche in assenza di intervenuto perfezionamento della quotazione in borsa dei titoli della stessa, il cui ricavato sarà destinato a finanziare i predetti oneri nei confronti della ditta appaltatrice dei lavori di realizzazione del Nuovo Centro Congressi.
- 3.11 Rimini Congressi riconosce che, una volta che la Provincia avrà dato completa attuazione agli impegni assunti al precedente articolo 3.3 del presente atto, Comune, Rimini Holding, Camera di Commercio e Provincia avranno dato completa attuazione agli impegni da essi assunti con le rispettive "lettere di patronage" del giugno 2010 indicate al precedente punto g delle premesse e, conseguentemente, Rimini Congressi non avrà più nulla da pretendere dai medesimi in relazione a tali "lettere".

Articolo 4 - altre pattuizioni

4.1 Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, restano ferme e valide le pattuizioni previste nell'accordo originario e nei relativi primo, secondo e terzo supplemento.

Articolo 5 - durata

5.1 Il presente atto resterà efficace fino alla relativa completa attuazione.

Articolo 6 - allegati

6.1 Al presente atto viene allegato, sotto la lettera "A", a formarne parte integrante e sostanziale, il documento denominato "*Riepilogo situazione patrimoniale di Società del Palazzo dei Congressi s.p.a. da bilancio al 31/12/2016*".

Rimini,...../...../2017

Provincia di Rimini (Isabella Magnani)_____;

Comune di Rimini (Mattia Maracci)_____;

Rimini Holding s.p.a. (Paolo Faini)_____;

Camera di Commercio della Romagna (Fabrizio Moretti)_____;

Rimini Congressi s.r.l. (Marino Gabellini)_____;

I.E.G. s.p.a. (Lorenzo Cagnoni)_____;

Società del Palazzo dei Congressi s.p.a. (Marino Gabellini)_____.

Rimini Congressi S.r.l.

* * *

Relazione illustrativa dell'Amministratore Unico di Rimini Congressi S.r.l. (la "Società") sulla proposta di aumento del capitale sociale mediante nuovi conferimenti in natura con esclusione del diritto di opzione e ulteriore proposta di aumento del capitale sociale mediante nuovi conferimenti in natura da parte dei Soci, con parziale esclusione del diritto di opzione, ex art. 2481-bis, Codice Civile.

* * *

Premessa

Signori Soci,

sarete convocati in Assemblea per deliberare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2481-bis, Codice Civile, in merito ad un aumento di capitale sociale mediante nuovi conferimenti diviso in due tranches:

- la prima consistente in un aumento del capitale sociale mediante conferimenti in natura per complessivi nominali Euro **8.104.190,00** e quindi da Euro **79.407.728,00** ad Euro **87.511.918,00**, oltre ad Euro **2.212.177,00** di sovrapprezzo, con esclusione del diritto di opzione per i soci Rimini Holding S.p.A. e Camera di Commercio della Romagna, che già hanno effettuato analoghi conferimenti in occasione della assemblea straordinaria della società del 22/12/2015 (con precisazione del fatto che il socio Camera di Commercio di Rimini, nel frattempo, è diventato Camera di Commercio della Romagna), e riservato al socio Provincia di Rimini, che non aveva deliberato in occasione del precedente aumento di capitale in natura, da liberare con le modalità in seguito meglio descritte;
- la seconda consistente in un ulteriore aumento del capitale sociale mediante nuovi conferimenti in natura, per complessivi Euro **4.714.641,00** e quindi da Euro **87.511.918,00** ad Euro **92.226.559,00**, oltre ad Euro **1.286.942,00** di sovrapprezzo, da offrirsi in opzione agli attuali tre soci non proporzionalmente alle loro quote di partecipazione e, pertanto, con parziale esclusione del diritto di opzione, inscindibile e da liberare mediante conferimento da parte di tutti i soci delle rispettive quote di partecipazione da loro direttamente detenute nella Società del Palazzo dei Congressi S.p.A., il tutto con le modalità in seguito meglio descritte.

Prima tranche di Aumento di Capitale Euro 79.407.728,00 ad Euro 87.511.918,00

Il predetto aumento di capitale sociale è riservato al socio Provincia di Rimini (avendo già effettuato analoghi conferimenti in occasione dell'assemblea straordinaria del 22/12/2015 gli altri due soci Rimini Holding S.p.A. e Camera di Commercio della Romagna, all'epoca Camera di Commercio di Rimini, in merito al relativo progetto di conferimento presentato dallo scrivente amministratore unico) che lo potrà sottoscrivere esclusivamente in natura mediante il conferimento:

- di n. 2.230.165 azioni ordinarie rappresentative della partecipazione al capitale sociale della società Italian Exhibition Group S.p.A. (per brevità in prosieguo denominata anche IEG), prive del diritto alla percezione dei seguenti dividendi, iscritti tra i crediti nel proprio bilancio in quanto già deliberati dall'assemblea di IEG: i) dividendo straordinario deliberato nel 2014 di € 1.358.815,87 (valore arrotondato a € 1.358.816,00 nella perizia di cui in appresso); ii) dividendo aggiuntivo deliberato nel 2016 di € 892.066,00; iii) dividendo ordinario 2014 (deliberato nel 2015) di € 245.239,09; iv) dividendo ordinario 2015 (deliberato nel 2016) di € 356.917,20, nonché prive del diritto alla percezione dei seguenti dividendi in corso di maturazione (che verranno deliberati dall'assemblea di IEG nel corso del 2017), non ancora iscritti nei crediti in quanto non ancora maturato il diritto alla loro percezione: a) dividendo ordinario 2016, presumibilmente di € 397.415,41; b) dividendo straordinario 2017, ammontante, secondo la proposta approvata dal CdA di IEG in data 21/2/2017, ad € 537.099,50;
- del credito, vantato dalla conferente, relativo alla percezione dei seguenti dividendi già deliberati dall'assemblea di IEG: i) dividendo straordinario deliberato nel 2014 di € 1.358.816,00; ii) dividendo aggiuntivo deliberato nel 2016 di € 892.066,00.

La presente relazione (“**Relazione**”) è redatta in conformità alle previsioni di cui all’art. 2441, comma 6, Codice Civile, che sono applicabili anche alle società a responsabilità limitata ai sensi dell’art. 2481-bis, Codice Civile.

La società che aumenta il capitale sociale

Rimini Congressi S.r.l. (in prosieguo, per brevità, anche RC) è una società holding costituita fra il Comune di Rimini (che vi partecipa mediante la società unipersonale Rimini Holding S.p.A., in prosieguo, per brevità, anche RH, interamente detenuta dalla stesso Ente), la Provincia di Rimini e la Camera di Commercio della Romagna (in precedenza Camera di Commercio di Rimini) per la detenzione delle partecipazioni in società precipuamente operanti nei settori congressuale e fieristico, nonché per il loro coordinamento tecnico e finanziario. La società detiene infatti:

- una partecipazione, rappresentata da n. 17.852.961 azioni, di nominali Euro 30.202.973,00 pari al 57,843% del capitale sociale di Italian Exhibition Group S.p.A.;
- una partecipazione, rappresentata da n. 57.187.174 azioni, di nominali Euro 57.187.174,00 pari al 69,89% del capitale sociale di Società del Palazzo dei Congressi S.p.A.

Le azioni da conferire nella società che aumenta il capitale sociale

Le azioni oggetto di conferimento sono rappresentative del capitale della società Italian Exhibition Group S.p.A., società attiva sia nel settore congressuale che in quello fieristico: è proprietaria del Quartiere Fieristico di Rimini e del Quartiere Fieristico di Vicenza che gestisce direttamente e conduce in locazione il nuovo centro congressi della città di Rimini e quello della città di Vicenza.

Le azioni oggetto di conferimento sono prive del diritto alla percezione dei crediti per dividendi già deliberati dall'assemblea di IEG, nonché del diritto alla percezione dei dividendi che verranno deliberati da IEG nel corso del 2017, secondo quanto analiticamente già indicato in precedenza.

Quanto al diritto, rimasto in capo alla Provincia di Rimini e quindi non conferito, alla percezione del dividendo "straordinario" che verrà deliberato dall'assemblea di IEG nel corso del 2017, è opportuno ricordare che, poiché l'originario diritto alla sua percezione derivava dalla deliberazione assembleare assunta dai soci di Rimini Fiera in data 10/02/2010, che verrà modificata secondo la proposta già approvata dal CdA di IEG in data 21/02/2017, esso maturerà relativamente al numero di azioni in proprietà della Provincia alla data della richiamata delibera del 10/02/2010, e quindi, su complessive n. 4.590.594 azioni.

Le azioni oggetto di conferimento sono state valutate da un esperto indipendente e di comprovata capacità professionale, Dott. Stefano Santucci dottore commercialista iscritto all'Ordine di Milano, che ha loro attribuito i valori che verranno analiticamente indicati nel prosieguo della presente relazione.

I crediti per dividendi, già deliberati, da conferire nella società che aumenta il capitale sociale

Oltre alle sopra indicate Azioni, saranno oggetto di conferimento anche i crediti relativi ai seguenti dividendi, già deliberati dall'assemblea di IEG: i) dividendo straordinario, deliberato nel 2014, di € 1.358.815,87; ii) dividendo aggiuntivo, deliberato nel 2016, di € 892.066,00.

Il socio Conferente

Il socio conferente di questa prima tranche di aumento di capitale è unicamente la Provincia di Rimini la quale, in occasione della precedente proposta di aumento di capitale della società mediante conferimento delle azioni direttamente possedute dai soci in IEG, non assunse la relativa delibera, diversamente da quanto fecero gli altri due soci Rimini Holding S.p.A. e Camera di Commercio di Rimini (oggi Camera di Commercio della Romagna). L'esclusione del diritto di opzione per gli altri due soci Rimini Holding S.p.A. e Camera di Commercio della Romagna attiene al fatto, come già precisato, che essi hanno precedentemente provveduto ad analogo conferimento.

Le modifiche allo statuto della Società

Per dare attuazione alla proposta di aumento di capitale sociale lo statuto della società Rimini Congressi S.r.l. subirà unicamente le modifiche conseguenti alla prevista variazione dell'entità del capitale sociale.

Le motivazioni dell'aumento del capitale sociale.

Sia la prospettata operazione di conferimento, che quella successiva di cui alla seconda tranche di aumento di capitale sociale, sono propedeutiche:

- a) **al successivo aumento di capitale della controllata Società del Palazzo dei Congressi S.p.A., riservato unicamente al socio RC, di € 10,20 milioni, comprensivo del valore di**

sovrapprezzo, da liberarsi come segue: i) quanto ad € 4.216.340,37, mediante utilizzo del credito vantato nei confronti della stessa SdPC ceduto da IEG a titolo di pagamento del dividendo aggiuntivo 2016; ii) quanto ad € 2.250.881,87, mediante utilizzo del corrispondente aumento di capitale in RC sottoscritto e liberato dal socio Provincia di Rimini, di cui in precedenza; iii) quanto ad € 3.731.805,00 mediante utilizzo delle corrispondenti risorse provenienti dall'introito del dividendo straordinario che verrà deliberato dall'assemblea di IEG, nel corso del 2017, a fronte della stipula del c.d. IV Supplemento all'accordo per la realizzazione del nuovo Centro Congressi di Rimini; iv) infine, quanto alla differenza di € 972,76, mediante utilizzo di disponibilità liquide della società. Si reputa opportuno precisare che **tale aumento di capitale è finalizzato**, in primo luogo, **all'estinzione del prestito infragruppo oggi esistente fra IEG e SdPC dell'importo residuo di circa € 1,6 milioni** (essendo già stata estinta, da parte di IEG, alla fine del 2016, la quota di € 4.216.340,37, avendo la medesima società ceduto a RC, a titolo di pagamento di parte del dividendo aggiuntivo 2016, il corrispondente importo del credito da essa vantato nei confronti di SdPC), e, in secondo luogo, **ad assicurare alla controllata SdPC le ulteriori risorse liquide, pari a circa € 4,4 milioni, indispensabili per far fronte al pagamento del saldo di quanto dovuto al costruttore del Palacongressi;**

- b) **alla riduzione, da parte dei soci pubblici locali di RC, del numero delle partecipazioni da loro detenute direttamente**, coerentemente con quanto previsto dalla recente evoluzione della normativa in merito alle società partecipate da enti pubblici;
- c) **all'attuazione, in maniera più efficace ed economicamente più conveniente, perché nell'ambito di un unico progetto complessivo, della futura operazione di ulteriore privatizzazione, del settore fieristico-congressuale, coerentemente con quanto deliberato dagli Enti Locali soci:** infatti, il conferimento, da parte di Provincia di Rimini, dell'intera sua quota di partecipazione in IEG porterà RC a raggiungere, complessivamente, una partecipazione qualificata pari al **65,069%** dell'intero capitale sociale di IEG. Conseguentemente, **RC potrà cedere, in un prossimo futuro, fino ad una percentuale del 15,068% dell'intero capitale sociale senza perdere il controllo della società** (conservando una partecipazione comunque superiore al 50% dell'intero capitale sociale), **libera da qualsiasi vincolo** (non essendo queste quote gravate dal pegno che la società ha concesso a Unicredit su altre quote) **e senza perdere la possibilità di poter applicare la normativa sul consolidato fiscale nazionale** (permettendo quindi a RC ed a SdPC di ottenere il ristorno da IEG del credito corrispondente al minor carico fiscale gravante sul gruppo). Il sottoscritto **considera concreta la possibilità di ritrarre, dalla futura cessione di un pacchetto azionario di tale rilevante entità, una somma complessiva non inferiore ad € 17 mln, tale da poter estinguere anticipatamente per non meno di € 15 mln, il debito nei confronti di Unicredit** (abbattendo quindi sensibilmente le risorse annue necessarie all'ammortamento del debito residuo ed assicurando, attraverso il flusso dei dividendi ordinari ritraibili dalla ridotta partecipazione in IEG, l'introito annuo delle risorse

indispensabili a tal fine) e tale da garantire la possibilità di destinare in favore di SdPC non meno di € 2 mln al fine di provvedere alla completa estinzione delle obbligazioni contratte con l'impresa costruttrice il nuovo Palacongressi.

Va, altresì, doverosamente ricordato che, nel corso dell'anno 2014, gli Enti Soci di RC hanno assunto delibere con le quali si forniva a questa società (e, relativamente alle quote di partecipazione nel settore fieristico-congressuale direttamente all'epoca possedute, anche ai rispettivi Enti) l'indirizzo di avviare un processo di privatizzazione del settore fieristico e congressuale finalizzato al perseguimento di uno specifico interesse pubblico, ossia "... *consentire a Rimini Congressi s.r.l.:*

- 1) l'anticipata estinzione, totale o parziale, del mutuo da essa contratto con Unicredit per la realizzazione del nuovo centro congressi di Rimini;*
- 2) l'adempimento degli obblighi da essa assunti con i precedenti atti (e di quelli che dovesse eventualmente assumersi in futuro) di sottoscrivere successivi aumenti del capitale sociale della "Società del Palazzo dei Congressi S.p.A." a copertura anche parziale degli oneri sostenuti dalla medesima per la realizzazione del nuovo centro congressi di Rimini..."*

Si evidenzia, pertanto, come la prospettata operazione, fornirà a RC, nel suo complesso, le risorse necessarie per attendere proficuamente sia al regolare ammortamento del mutuo contratto con Unicredit, sia a poter trasferire nella disponibilità della controllata SdPC le risorse necessarie per provvedere all'estinzione dei debiti contratti per l'edificazione del nuovo Palacongressi di Rimini: il tutto senza gravare ulteriormente sulle casse degli Enti pubblici locali soci della società e senza che ricada su questi ultimi, come sarebbe successo nel caso in cui avessero mantenuto partecipazioni dirette in IEG, il rischio connesso ad esiti non soddisfacenti di frazionate operazioni di cessione dei loro rispettivi pacchetti di partecipazione.

Per quanto attiene al socio Provincia di Rimini, risulta evidente che, attraverso le sopra rappresentate operazioni di sottoscrizione dell'aumento di capitale di RC, lo stesso Ente realizzerà, oltre a quanto sin qui detto, altri tre importanti obiettivi, ossia, in primo luogo, adempiere, seppur tardivamente, alle obbligazioni assunte con il richiamato Accordo per la realizzazione del Palazzo dei Congressi di Rimini e con i successivi supplementi (evitando quindi qualsiasi possibile azione da parte degli altri sottoscrittori); in secondo luogo, così come già fatto dagli altri due soci di RC, liberarsi da qualsiasi altra obbligazione assunta al momento dell'assunzione, da parte di RC, del mutuo Unicredit; ed, infine, introitare, nel corso dell'anno 2017, risorse liquide per circa € 1,5 milioni da utilizzare per i propri fini istituzionali.

In altre parole, si può affermare che, con l'operazione qui in commento, gli Enti pubblici locali, potrebbero raggiungere, i seguenti risultati: a) centrare, in anticipo sui tempi programmati, l'obiettivo primario, individuato a supporto della decisione di privatizzazione, di introitare, sia le risorse necessarie a garantire il regolare ammortamento del mutuo contratto con Unicredit, sia le risorse necessarie per provvedere all'estinzione dei debiti contratti per l'edificazione del nuovo Palazzo dei Congressi di Rimini; b) estinguere, in modo definitivo,

ogni ulteriore obbligazione contratta precedentemente al fine di garantire le eventuali risorse necessarie agli impegni di cui al punto precedente; c) evitare che, anche a seguito di esiti non soddisfacenti degli autonomi percorsi di privatizzazione che sarebbero altrimenti costretti ad avviare mantenendo partecipazioni dirette in IEG, siano richiesti, a carico dei rispettivi bilanci pubblici, interventi in favore di RC e/o di SdPC; d) infine, avere la concreta possibilità di realizzare un'ulteriore fase del processo di razionalizzazione delle proprie partecipazioni facendo confluire tutte le partecipazioni del settore fieristico congressuale, precedentemente possedute, nella sub-holding RC.

Va, ulteriormente, evidenziato che il raggiungimento degli obiettivi gestionali descritti è soggetto a due rischi che vengono di seguito esaminati.

Il primo rischio è relativo all'esito del processo di privatizzazione da realizzarsi attraverso la futura cessione dei titoli della controllata IEG.

In altri termini, la somma effettivamente ritraibile dalla cessione del pacchetto di partecipazione del 15% circa in IEG, potrebbe essere inferiore all'ammontare netto complessivo preso a riferimento per realizzare gli obiettivi gestionali di ritrarre le risorse complessivamente necessarie per attendere proficuamente sia al regolare ammortamento del mutuo contratto con Unicredit, sia a poter trasferire nella disponibilità della controllata SdPC le risorse necessarie per provvedere all'estinzione dei debiti contratti per l'edificazione del nuovo Palazzo dei Congressi di Rimini.

A tal proposito occorre precisare che la somma netta che si è assunto di incassare dalla vendita della predetta partecipazione ammonta ad € 17 mln, al netto di eventuali oneri di intermediazione. Il provento qui considerato corrisponde ad una valutazione complessiva dell'intera controllata IEG SpA pari a circa € 119 mln: se si considera che la valutazione peritale redatta dal Prof. Stefano Santucci ai sensi dell'art. 2465, C.C., per il conferimento da parte della Provincia, quantifica il valore complessivo della società in circa € 125,6 mln e che, nella relazione redatta dal sottoscritto per illustrare l'operazione di aggregazione fra Fiera di Rimini e Fiera di Vicenza, tenuto conto dell'aggregato dei principali indicatori della nuova realtà relativo al bilancio 2017, si era assunto come valore prudenziale della nuova realtà, la cifra di € 130 mln, ci si rende conto che la stima qui assunta è una stima estremamente prudenziale e che il valore effettivo ritraibile dalla cessione di questo pacchetto azionario potrebbe portare, più facilmente, ad incassare una cifra superiore a quella ipotizzata: si può, in altri termini, concludere che il rischio qui in commento è minimo.

In ogni caso, al verificarsi di tale evenienza negativa, si propone ai Soci, fin d'ora, di dare preminenza all'abbattimento del debito residuo con Unicredit, per l'importo massimo che sarà concretamente possibile, al fine di mettere definitivamente in sicurezza l'ammortamento del mutuo in essere.

Il secondo rischio attiene all'esito della causa in corso tra SdPC e la società costruttrice il nuovo Palazzo dei Congressi di Rimini: il debito attualmente iscritto nel bilancio di SdPC ammonta ad € 9,9 milioni circa ma, a seconda dell'esito della causa, potrà aumentare ovvero diminuire.

Tenuto conto delle risultanze della perizia del CTU, depositata nello scorso mese di ottobre, il team

di legali di SdPC reputa realistico un esito favorevole per la società con conseguente diminuzione del predetto debito complessivo.

In considerazione: i) delle risorse liquide che RC sarà in grado di conferire a SdPC a fronte delle operazioni prospettate nella presente relazione (€ 4,4 mln); ii) della restituzione a SdPC di risorse temporaneamente trattenute da RC per circa € 1 mln e iii) delle risorse residue (una volta estinto anticipatamente il mutuo Unicredit) da poter destinare a SdPC, ritraibili dalla cessione dell'intero pacchetto azionario in precedenza descritto, (prudenzialmente assunte in circa € 1,6 mln anziché € 2 mln), ne deriva che la controllata SdPC sarà in grado, con risorse autonome, di provvedere all'integrale pagamento di un debito residuo complessivo non superiore ad € 7 mln.

Assumendo, prudenzialmente, l'ipotesi negativa che, a fronte di quanto verrà deciso dal Tribunale (la cui sentenza di primo grado è attesa entro la fine del corrente esercizio), le residue risorse messe a disposizione di SdPC, con le operazioni in precedenza illustrate, non fossero sufficienti a pagare integralmente il debito contratto per la costruzione del Palazzo dei Congressi (perché questo debito residuo risulti maggiore di € 7 mln), l'amministratore unico di SdPC potrà intervenire (grazie alle risorse comunque introitate) mediante: i) un ulteriore ricorso al credito bancario che permetta di introitare la differenza occorrente per l'estinzione del predetto debito; ii) la formulazione al creditore di una proposta transattiva, anche al fine di evitare ulteriori gradi di giudizio, estinguibile con le risorse a disposizione; iii) in alternativa all'ipotesi precedente, la formulazione al creditore di una proposta di pagamento dilazionato del debito residuo.

Si evidenzia, in ogni caso, che queste ultime ipotesi ora formulate saranno concretamente possibili in quanto SdPC, come risultante dalla serie storica dei bilanci approvati, ha una gestione finanziariamente positiva, ossia tale da assicurare un ammontare complessivo di entrate superiore rispetto alle uscite complessive (tale soluzione si ritiene possibile fino ad un debito residuo complessivo pari a quello oggi risultante in bilancio di € 9,9 mln).

Da ultimo, nella denegata ipotesi che il debito residuo complessivo risulti superiore ad € 9,9 mln e, pertanto, nel caso in cui anche le sopra rappresentate ipotesi non fossero sufficienti a garantire l'estinzione del debito contratto per la costruzione del Palazzo dei Congressi di Rimini (evenienza che al momento, per quanto detto, si tende ad escludere), nel richiamato intento di evitare il ricorso a risorse pubbliche, così come indicato nel testo del IV Supplemento, si è chiesto ai Soci di impegnarsi, fin da ora, ad autorizzare l'amministratore unico di RC a procedere con la vendita di un'altra quota di partecipazione al capitale di IEG, anche se ciò dovesse portare la residua partecipazione di RC alla maggioranza relativa (ossia inferiore al 50% del capitale), al fine di trasferire a SdPC le risorse occorrenti alla totale estinzione del richiamato debito.

Si può pertanto concludere che:

- a) le prospettate operazioni, pur a fronte dei rischi gravanti sulle assunzioni sviluppate per il raggiungimento degli obiettivi indicati, non possono essere considerate imprudenti, ovvero azzardate, ovvero ancora tali da compromettere l'integrità patrimoniale della società;**
- b) sono stati diligentemente e compiutamente valutati i rischi delle medesime operazioni,**

individuando anche ipotesi alternative tali da permettere, comunque, il raggiungimento degli obiettivi perseguiti;

- c) in definitiva, le prospettate operazioni vengono sottoposte all'approvazione dei Soci nell'interesse stesso della società.**

Elementi essenziali dell'aumento del capitale sociale.

Come più sopra indicato oggetto del conferimento relativo alla prima tranches di aumento di capitale sociale sono sia le azioni di Italian Exhibition Group S.p.A. detenute dalla Provincia di Rimini, nonché il credito relativo ai dividendi, straordinario 2014 e aggiuntivo 2016, la cui distribuzione è già stata deliberata dall'assemblea di IEG.

Più precisamente, il socio Provincia di Rimini conferirà:

- n. 2.230.165 azioni ordinarie rappresentative della partecipazione al capitale sociale della società Italian Exhibition Group S.p.A. rappresentanti una quota pari al 7,225% del suo capitale sociale, prive del diritto alla percezione dei seguenti dividendi, iscritti tra i crediti nel proprio bilancio in quanto già deliberati dall'assemblea di IEG: i) dividendo straordinario deliberato nel 2014 di € 1.358.815,87; ii) dividendo aggiuntivo deliberato nel 2016 di € 892.066,00; iii) dividendo ordinario 2014 (deliberato nel 2015) di € 245.239,09; iv) dividendo ordinario 2015 (deliberato nel 2016) di € 356.917,20, nonché prive del diritto alla percezione dei seguenti dividendi in corso di maturazione (che verranno deliberati dall'assemblea di IEG nel corso del 2017), non ancora iscritti nei crediti in quanto non ancora maturato il diritto alla loro percezione: a) dividendo ordinario 2016, presumibilmente di € 397.415,41; b) dividendo straordinario 2017, ammontante, secondo la proposta approvata dal CdA di IEG in data 21/2/2017, ad € 537.099,50;
- il credito, vantato dalla conferente, relativo ai seguenti dividendi (che, come precisato, non hanno concorso alla valorizzazione delle conferende azioni essendo iscritti, come debiti di importo corrispondente nelle scritture della partecipata IEG): i) dividendo straordinario, deliberato dall'assemblea ordinaria del 29/12/2014 di € 1.358.816,00; ii) dividendo aggiuntivo, deliberato dall'assemblea ordinaria del 28/10/2016, di € 892.066,00, per un totale di € 2.250.882,00.

Le azioni ed i crediti oggetto di conferimento sono stati valutati da un esperto indipendente e di comprovata capacità professionale, Dott. Stefano Santucci dottore commercialista iscritto all'Ordine di Milano che, a sensi dell'art. 2465, Codice Civile, ha attribuito i seguenti valori:

- **alle azioni di IEG S.p.A. un valore netto di € 8.065.485,00**, corrispondente ad un valore lordo complessivo di oltre € 9.000.000,00 (a sua volta corrispondente ad un valore di circa Euro 125,6 milioni per l'intero e ad un valore unitario di Euro 4,07 circa), arrotondato ad € 9.000.000,00, dal quale sono stati poi dedotti i corrispondenti valori dei diritti alla percezione di taluni dividendi (dividendo, formato da utili 2016, da deliberarsi nel corso del 2017 e dividendo straordinario da deliberarsi nel 2017 a fronte della proposta approvata dal

CdA della società in data 21/02/2017) che, non venendo conferiti, rimarranno nella disponibilità giuridica (ed economica) della conferente;

- **al credito complessivo corrispondente al diritto di percezione dei dividendi straordinario 2014 e aggiuntivo 2016, di complessivi € 2.250.882,00, pari al valore nominale di tali dividendi.**

Alla luce dei valori attribuiti dal perito ai beni e diritti di credito oggetto di conferimento, **il valore complessivo degli asset oggetto di conferimento ammonta ad € 10.316.367,00.**

L'esperto nella sua relazione di stima ha utilizzato per la valutazione del capitale economico di Italian Exhibition Group S.p.A. (corrispondente al fair value), il metodo dei prezzi fatti in transazioni precedenti (fra parti autonome e indipendenti), opportunamente rettificati per tenere conto di elementi intervenuti successivamente alla determinazione del suddetto prezzo.

Viceversa, per quanto attiene al credito complessivo relativo alla percezione dei suindicati dividendi, è stato utilizzato il metodo del valore nominale.

Lo scrivente amministratore ritiene corretta la scelta e l'applicazione dei metodi utilizzati dal perito incaricato in relazione ai singoli asset oggetto di conferimento; va rilevato che la perizia dell'esperto stabilisce il limite superiore dell'importo dell'aumento del capitale sociale di RC comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo.

Determinazione del valore economico di Rimini Congressi S.r.l. ai fini della determinazione dell'eventuale sovrapprezzo.

Per quanto attiene la valutazione del capitale economico di Rimini Congressi S.r.l., da assumere esclusivamente ai fini della determinazione dell'eventuale sovrapprezzo, lo scrivente amministratore unico ha assunto il valore del patrimonio netto risultante dal bilancio preconsuntivo chiuso al 31.12.2016, approvato dall'assemblea dei Soci in data 23/12/2016, debitamente rettificato per tener conto delle eventuali plusvalenze e minusvalenze implicite esistenti rispetto al valore contabile delle partecipazioni detenute, dalla Società, nelle due società controllate, che costituiscono gli unici asset di proprietà.

Sul presupposto che le partecipazioni oggetto di conferimento valutate dal perito incaricato Dott. Stefano Santucci sono rappresentative del capitale sociale di IEG S.p.A. della quale Rimini Congressi S.r.l. già detiene una quota di maggioranza, lo scrivente ha assunto valori di seguito indicati.

Valore di Rimini Fiera S.p.A.

Il perito dott. Stefano Santucci ha attribuito alle azioni oggetto di conferimento un valore unitario di Euro 4,07 che comporta un valore complessivo della società di circa Euro 125,6 milioni (da rettificarsi in aumento con l'utile in corso di formazione per l'anno 2016 di oltre € 6.000.000); Rimini Congressi detiene n° 17.852.961 azioni di Italian Exhibition Group S.p.A. pari al 57,843% del capitale sociale della società.

Le azioni già in capo a Rimini Congressi esprimono dunque un valore maggiore di quello indicato dal perito che, dal canto suo, ha valutato un pacchetto di minoranza; infatti, le azioni in proprietà di Rimini Congressi esprimono tranquillamente, secondo la dottrina e la prassi più qualificata, un premio di maggioranza che, ai fini che qui interessano, viene assunto in misura pari al 25%. Il “premio di maggioranza” va necessariamente determinato per valorizzare i particolari vantaggi connessi alla detenzione della partecipazione maggioritaria e quindi per tener conto dei diritti acquisiti attraverso la partecipazione rappresentati, in particolare, dal controllo dell’assemblea ordinaria e dall’influenza dominante sull’assemblea straordinaria e dal conseguente potere di indirizzo della gestione dell’impresa controllata, ivi compreso quello attinente alla nomina dei componenti l’organo esecutivo e, più in generale, del management della società.

Poiché, come detto, Rimini Congressi detiene il controllo di IEG, ai fini della determinazione del sovrapprezzo, il valore della partecipazione in IEG di proprietà di Rimini Congressi S.r.l. ante conferimento è stato quindi assunto in misura pari ad Euro 90.826.939,00 (valore arrotondato all’unità di euro), corrispondente al valore per azione indicato dal perito rettificato per tener conto dell’indicato premio di maggioranza; tale valore è maggiore di Euro 17.090.005,00 rispetto a quello di carico di Euro 73.736.934,00.

Valore di Società del Palazzo dei Congressi S.p.A.

Con riferimento al valore da attribuire alla quota di partecipazione detenuta dalla società Rimini Congressi S.r.l. nella Società del Palazzo dei Congressi S.p.A. lo scrivente Amministratore Unico, premesso che le partecipazioni direttamente detenute dai Soci della Società nella stessa sono state anch’esse oggetto di valutazione da parte del perito dott. Stefano Santucci (per l’operazione relativa alla seconda tranche di aumento di capitale di cui in seguito), ritiene corretto assumere, così come fatto dal perito, un valore pari al patrimonio netto contabile risultante dal progetto di bilancio d’esercizio chiuso al 31/12/2016, approvato con propria determina del 31/03/2017 dall’Amministratore Unico della società partecipata; tale bilancio evidenzia un patrimonio netto di Euro 64.954.617,00. Tale valore rappresenta il valore del capitale economico attribuibile al 100% delle azioni della Società del Palazzo dei Congressi SpA che, suddiviso sulle 81.825.549 azioni che formano il capitale sociale della società (di cui n. 81.684.374 azioni di tipo A e n. 141.175 azioni di tipo B), determina un valore economicamente attribuibile per azione pari a € 0,793818285. Tenuto conto che Rimini Congressi Srl detiene n. 57.187.174 azioni (di tipo A), ne consegue che il valore economico della partecipata di spettanza di Rimini Congressi è pari a € 45.396.224,00 (valore arrotondato all’unità di euro).

Tenuto conto altresì che la partecipazione è iscritta, nell’ultimo bilancio di preconsuntivo relativo all’esercizio 2016, approvato dall’assemblea dei Soci di Rimini Congressi in data 23/12/2016, ad un valore di € 50.003.195,00, ne deriva, unicamente ai fini della determinazione del sovrapprezzo, una rettifica negativa del valore della partecipazione in Società del Palazzo dei Congressi S.p.A. pari ad € 4.606.971,00 (arrotondata all’unità di euro).

Pertanto il valore del capitale economico di Rimini Congressi assunto ai fine del raffronto con quello oggetto di conferimento per determinare l'aumento di capitale sociale risulta essere di euro 101.083.423,00 come si evince dal prospetto sotto riportato:

Rimini Congressi s.r.l.

Patrimonio netto contabile al 31/12/2016	€	88.600.389,00
Rettifica valore della partecipazione in IEG S.p.A.	€	17.090.005,00
Rettifica valore della partecipazione in SdPC S.p.A.	€	<u>- 4.606.971,00</u>
<u>Valore del capitale economico di Rimini Congressi</u>	€	101.083.423,00

per la determinazione del sovrapprezzo

Lo scrivente Amministratore Unico propone quindi:

- che il valore della società conferitaria Rimini Congressi S.r.l. venga assunto in Euro 101.083.423,00, a fronte di un capitale sociale di nominali Euro 79.407.728,00, con un conseguente rapporto tra valore economico e capitale sociale pari a 1,272967 (101.083.423,00/79.407.728,00);
- che per il valore delle partecipazioni e dei diritti oggetto di conferimento vengano assunti i valori espressi dall'esperto indipendente e che, sulla base di detti valori, l'apporto della Provincia di Rimini sia pari ad Euro 8.065.485,00 per quanto attiene al valore della partecipazione in IEG SpA, e pari ad Euro 2.250.882,00, il tutto per un valore complessivo del conferimento di Euro 10.316.367,00;
- che a fronte dell'apporto complessivo di Euro 10.316.367,00 Rimini Congressi S.r.l. emetta nuove quote per complessivi Euro 8.104.190,00 con una differenza complessiva, rispetto al valore nominale dell'aumento di capitale, di Euro 2.212.177,00;
- che le nuove quote che verranno emesse siano della medesima categoria di quelle già in circolazione e che abbiano godimento regolare a partire dalla data di effetto dell'operazione di aumento di capitale.

Allocazione del sovrapprezzo generato dall'operazione di aumento di capitale

La differenza algebrica fra il valore di conferimento delle azioni e dei diritti conferiti dalla Provincia di Rimini (Euro 10.316.367,00) rispetto al valore nominale dell'aumento del capitale sociale di Rimini Congressi (Euro 8.104.190,00) che sarà assegnato al socio conferente, pari ad Euro 2.212.177,00 si propone venga imputata a riserva sovrapprezzo.

Determinazione del valore dell'aumento del capitale sociale

Lo Scrivente, preso in considerazione il valore di conferimento ed il valore economico della Società, determinata l'entità dell'aumento di capitale sociale da deliberare per effetto del conferimento da parte della Provincia di Rimini delle partecipazioni e dei diritti sopra indicati, propone di deliberare un aumento di capitale sociale da Euro **79.407.728,00** fino ad Euro

87.511.918,00, con un incremento di Euro 8.104.190,00, mediante emissione di quote societarie del valore nominale di 1 Euro cadauna, con godimento dalla data di effetto dell'operazione di aumento di capitale, da assegnare al socio conferente, oltre ad Euro **2.212.177,00** di sovrapprezzo.

Seconda proposta di Aumento di Capitale Euro 87.511.918,00 ad Euro 92.226.559,00

Una volta eseguito l'aumento di capitale con conferimento di beni in natura sopra illustrato, ai Soci nella medesima riunione assembleare, sarà sottoposta una seconda proposta di aumento di capitale sociale per complessivi Euro **6.001.583,00** consistente nell'aumento del capitale sociale di Euro **4.714.641,00** e quindi da Euro **87.511.918,00** ad Euro **92.226.559,00**, oltre ad Euro **1.286.942,00** di sovrapprezzo, da offrirsi in opzione agli attuali tre soci non in proporzione alle loro quote di partecipazione e, pertanto, con parziale esclusione del diritto di opzione, inscindibile e da liberarsi mediante conferimento da parte ciascuno dei tre soci Rimini Holding, Provincia di Rimini e Camera di Commercio della Romagna, delle azioni da loro rispettivamente e direttamente detenute nella Società del Palazzo dei Congressi S.p.A. e, pertanto: a) da parte del socio Rimini Holding, di n. 3.686.800 azioni ordinarie (di categoria A); b) da parte del socio Provincia di Rimini, di n. 3.686.800 azioni ordinarie (di categoria A); infine, c) da parte del socio Camera di Commercio della Romagna, di n. 186.800 azioni ordinarie (di categoria A).

La società che aumenta il capitale sociale

Trattandosi della seconda tranche dell'aumento di capitale precedentemente descritto, la società che aumenta il capitale sociale è sempre Rimini Congressi S.r.l., in precedenza identificata.

Le azioni da conferire nella società che aumenta il capitale sociale

Le azioni oggetto di conferimento sono rappresentative del capitale della Società del Palazzo dei Congressi S.p.A., società proprietaria dell'immobile adibito a nuovo Palazzo dei Congressi della città di Rimini.

Le azioni oggetto di conferimento, tutte ordinarie e pertanto di categoria A, sono state valutate dal medesimo Dott. Stefano Santucci, in precedenza identificato, che ha loro attribuito i valori che verranno analiticamente indicati nel prosieguo della presente relazione.

I soci Conferenti

I soci conferenti di questa seconda tranche di aumento di capitale sociale sono tutti gli attuali soci della società: si precisa che l'aumento di capitale proposto è con parziale esclusione del diritto di opzione, poiché i soci non lo sottoscriveranno in proporzione alle partecipazioni da essi possedute, bensì conferendo le intere quote di partecipazione da loro stessi direttamente detenute nella Società del Palazzo dei Congressi S.p.A., secondo quanto già detto.

Le modifiche allo statuto della Società

Per dare attuazione alla proposta di aumento di capitale sociale lo statuto della società Rimini Congressi S.r.l. subirà unicamente le modifiche conseguenti alla prevista variazione dell'entità del capitale sociale.

Le motivazioni dell'aumento del capitale sociale.

Per quanto riguarda le motivazioni di questa seconda tranche di aumento di capitale si richiamano le motivazioni già illustrate in merito alla prima tranche di aumento di capitale potendosi ben rilevare, dal loro complesso, come entrambe le operazioni di aumento di capitale qui proposte facciano parte di un disegno unitario con gli obiettivi gestionali puntualmente indicati in precedenza.

Elementi essenziali dell'aumento del capitale sociale.

Come già indicato, oggetto del conferimento relativo alla seconda tranche di aumento di capitale sociale sono esclusivamente le azioni ordinarie (ossia di categoria A) di Società del Palazzo dei Congressi S.p.A. direttamente detenute dai tre soci, Rimini Holding, Provincia di Rimini e Camera di Commercio della Romagna.

Più precisamente:

- il socio Rimini Holding conferirà n. 3.686.800 azioni ordinarie rappresentative della partecipazione al capitale sociale della Società del Palazzo dei Congressi S.p.A. rappresentanti una quota pari al 4,51% del suo capitale sociale;
- il socio Provincia di Rimini conferirà n. 3.686.800 azioni ordinarie rappresentative della partecipazione al capitale sociale della Società del Palazzo dei Congressi S.p.A. rappresentanti una quota pari al 4,51% del suo capitale sociale;
- il socio Camera di Commercio della Romagna conferirà n. 186.800 azioni ordinarie rappresentative della partecipazione al capitale sociale della Società del Palazzo dei Congressi S.p.A. rappresentanti una quota pari al 0,23% del suo capitale sociale.

Le azioni oggetto di conferimento sono state valutate, nella medesima perizia già citata, dal Dott. Stefano Santucci che, a sensi dell'art. 2465, Codice Civile, ha attribuito i seguenti valori:

- **a ciascuno dei pacchetti azionari direttamente posseduti dai soci Rimini Holding e Provincia di Rimini, un valore di Euro 2.926.649,00;**
- **al pacchetto azionario direttamente posseduto dal socio Camera di Commercio della Romagna, un valore di Euro 148.285,00.**

Alla luce dei valori attribuiti dal perito ai beni oggetto di conferimento, **il valore complessivo degli asset oggetto di conferimento ammonta ad Euro 6.001.583,00.**

L'esperto nella sua relazione di stima ha utilizzato per la valutazione del capitale economico di Società del Palazzo dei Congressi S.p.A. (corrispondente al fair value), il metodo patrimoniale semplice attribuendo, pertanto, un valore complessivo di € 64.954.617,00.

Lo scrivente amministratore ritiene corretta la scelta e l'applicazione del metodo utilizzato dal perito incaricato; va rilevato che la perizia dell'esperto stabilisce il limite superiore dell'importo dell'aumento del capitale sociale di RC comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo.

Per quanto riguarda la determinazione dell'entità dell'aumento di capitale si precisa che si sono utilizzati i medesimi criteri, metodologie e, quindi, valori sopra indicati (ai quali si fa rimando).

Conseguentemente lo scrivente Amministratore Unico propone:

- che la seconda proposta di aumento di capitale sociale sia inscindibile;
- che, facendo riferimento ai valori sopra già indicati come modificati a seguito dell'avvenuta effettuazione della prima tranche di aumento in precedenza esposto, il valore della società conferitaria Rimini Congressi S.r.l. venga assunto in Euro 111.399.790,00 a fronte di un capitale sociale di nominali Euro 87.511.918,00, con un conseguente rapporto tra valore economico e capitale sociale pari a 1,272967 (111.399.790,00/87.511.918,00);
- che per il valore delle partecipazioni oggetto di conferimento, nella seconda tranche di aumento di capitale, vengano assunti i valori espressi dall'esperto indipendente e che, sulla base di detti valori, l'apporto complessivo dei soci sia pari ad Euro 6.001.583,00, ovvero sia pari ad Euro 2.926.649,00 per il socio Rimini Holding, sia pari ad Euro 2.926.649,00 per il socio Provincia di Rimini e, infine, sia pari ad Euro 148.285 per il socio Camera di Commercio della Romagna;
- che a fronte del conferimento complessivo di Euro 6.001.583,00 Rimini Congressi S.r.l. emetta nuove quote societarie per complessivi Euro 4.714.641,00, con una differenza complessiva, rispetto al valore nominale dell'aumento di capitale, di Euro 1.286.942,00;
- che le nuove quote siano subito sottoscritte dai soci nelle seguenti entità:
 - i. Rimini Holding S.p.A.: Euro 2.299.077,00;
 - ii. Provincia di Rimini: Euro 2.299.077,00;
 - iii. Camera di Commercio di Rimini: Euro 116.487,00;
- che le nuove quote che verranno emesse siano della medesima categoria di quelle già in circolazione e che abbiano godimento regolare a partire dalla data di effetto dell'operazione di aumento di capitale.

Allocazione del sovrapprezzo generato dall'operazione di aumento di capitale

La differenza algebrica fra il valore dei conferimenti che saranno effettuati (Euro 6.001.583,00) rispetto al valore nominale dell'aumento del capitale sociale di Rimini Congressi (Euro 4.714.641,00), pari complessivamente ad Euro 1.286.942,00, si propone venga imputata a riserva sovrapprezzo e sarà assegnata ai sottoscrittori come segue:

- i. Rimini Holding S.p.A.: Euro 627.572,00 (pari ad Euro 2.926.649,00 – Euro 2.299.077,00);
- ii. Provincia di Rimini: Euro 627.572,00 (pari ad Euro 2.926.649,00 – Euro 2.299.077,00);
- iii. Camera di Commercio di Rimini: Euro 31.798,00 (pari ad Euro 148.85,00 – Euro 116.487,00) .

Determinazione del valore del secondo aumento del capitale sociale

Lo Scrivente, preso in considerazione il valore di conferimento ed il valore economico della Società, determinata l'entità dell'aumento di capitale sociale da deliberare per effetto del conferimento da parte dei soci Rimini Holding, Provincia di Rimini e Camera di Commercio della Romagna delle partecipazioni rispettivamente possedute in Società del Palazzo dei Congressi S.p.A., sopra indicati, propone di deliberare un aumento di capitale sociale da Euro **87.511.918,00** (come aumentato per effetto del primo aumento di capitale sociale) fino ad Euro **92.226.559,00**, con un incremento di Euro **4.714.641,00** mediante emissione di quote societarie del valore nominale di 1 Euro da assegnare ai soci come segue:

- una quota di nominali Euro 2.299.077,00 per Rimini Holding;
- una quota di nominali Euro 2.299.077,00 per Provincia di Rimini;
- una quota di nominali Euro 116.487,00 per Camera di Commercio della Romagna;

il tutto oltre ad Euro **1.286.942,00** a titolo di sovrapprezzo.

Nuova rappresentazione del capitale sociale di Rimini Congressi

A fronte delle prospettate due tranches di aumento di capitale sociale, al termine delle suddette, il capitale sociale della società Rimini Congressi sarà attribuito ai soci come segue:

Rimini Holding, valore nominale di Euro 32.811.435,00, pari al 35,577%;

Provincia di Rimini, valore nominale di Euro 29.438.176,00, pari al 31,919%;

Camera di Commercio della Romagna, valore nominale di Euro 29.976.948,00, pari al 32,504%.

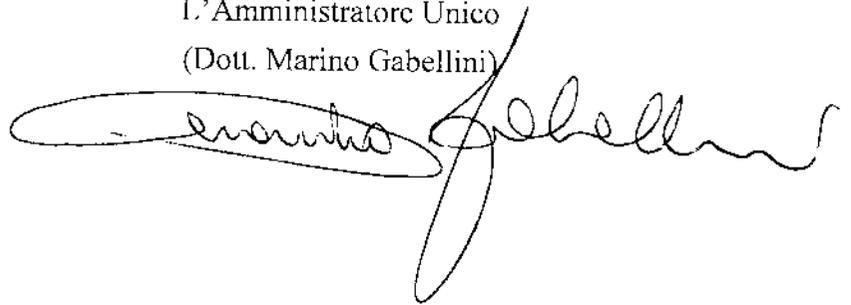
* * *

Allegati:

- a) Relazione illustrativa al prospetto contenente i dati sintetici comparati dei bilanci (conto economico e stato patrimoniale) e della relativa situazione finanziaria, di Rimini Congressi Srl, alla data del 31/12 dei seguenti anni: definitivo 2015, preconsuntivo 2016, previsionale 2017, 2018, 2019;
- b) Business Plan – Stato Patrimoniale;
- c) Business Plan – Conto Economico;
- d) Business Plan – Rendiconto Finanziario;
- e) Perizia ex art. 2465, c. 1, C.C., per la valutazione delle partecipazioni e altri diritti conferiti dalla Provincia di Rimini, dalla Camera di Commercio della Romagna e dalla società Rimini Holding S.p.A. nella società Rimini Congressi S.r.l. redatta dal Prof. Stefano Santucci ed asseverata in data 07/04/2017;
- f) Documento per la determinazione del valore di mercato di area edificabile con sovrastante fabbricato, in Rimini, via Emilia n. 129, redatto dall'Ing. Roberto Maria Brioli in data 15/02/2017, assunto dal CdA di I.E.G. S.p.A. per la proposta di deliberazione, da sottoporre all'approvazione da parte dell'assemblea dei soci, in merito alla distribuzione del dividendo straordinario 2017.

Rimini li 07/04/2017

L'Amministratore Unico
(Dott. Marino Gabellini)

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Marino Gabellini". The signature is written in a cursive style and is positioned below the typed name. A large, vertical, oval-shaped flourish extends downwards from the end of the signature.

Relazione illustrativa al prospetto contenente i dati sintetici comparati dei bilanci (conto economico e stato patrimoniale) e della relativa situazione finanziaria, di Rimini Congressi Srl, alla data del 31/12 dei seguenti anni: definitivo 2015, preconsuntivo 2016, previsionale 2017, 2018 e 2019, predisposto al fine di valutare gli impatti economici e finanziari delle operazioni di conferimento, da parte del socio Provincia di Rimini, dell'intera partecipazione detenuta in I.E.G. S.p.A., nonché di conferimento, da parte dei soci RH, Provincia di Rimini e CCIAA della Romagna, delle intere partecipazioni rispettivamente detenute in S.d.P.C. S.p.A.

Gli importi presenti sono espressi in euro.

Finalità della relazione e proposte formulate ai Soci

Signori Soci,

il prospetto qui illustrato contiene i dati sintetici comparati dei bilanci definitivi, chiusi alla data del 31/12, dei seguenti anni: definitivo 2015, preconsuntivo 2016, previsionale 2017, 2018 e 2019. Oltre ai dati di conto economico e stato patrimoniale, sono riportati nel prospetto anche quelli afferenti la situazione finanziaria della società nei medesimi anni oggetto di valutazione.

Tale prospetto, nella sua evoluzione quinquennale, permette dunque di analizzare, rispetto all'ultimo consuntivo approvato (2015), gli impatti economici, patrimoniali e finanziari prevedibili nel quadriennio 2016-2019, delle seguenti operazioni:

- a) **un aumento di capitale sociale di RC di € 2.250.882,00**, comprensivo del valore di sovrapprezzo, riservato alla Provincia di Rimini, da liberarsi mediante utilizzo dei corrispondenti crediti vantati, dalla stessa Provincia nei confronti di IEG, per quota parte del dividendo straordinario 2014 e del dividendo aggiuntivo 2016, da quest'ultima deliberati ma non ancora erogati;
- b) **un ulteriore aumento di capitale sociale di RC di € 8.065.485,00**, comprensivo del valore di sovrapprezzo, riservato alla Provincia di Rimini, da liberarsi mediante conferimento dell'intera quota azionaria di partecipazione da essa direttamente posseduta in IEG, priva del diritto alla percezione sia dei dividendi ordinari già deliberati dall'assemblea dei soci di IEG nel giugno 2015 e nell'aprile 2016, sia del dividendo ordinario che del dividendo straordinario che IEG delibererà nel 2017;
- c) **un ulteriore aumento di capitale sociale di RC di € 6.001.583,00**, comprensivo del valore di sovrapprezzo, riservato ai tre soci RH, Provincia di Rimini e CCIAA della Romagna, da liberarsi mediante conferimento delle intere quote azionarie di partecipazione dagli stessi enti soci rispettivamente possedute in SdPC.

Obiettivi gestionali da realizzare

Le predette operazioni di aumento di capitale di RC, già presentate in occasione dell'approvazione del bilancio preconsuntivo 2016 e preventivo 2017 nell'assemblea del 23/12/2016, sono propedeutiche:

- a) **al successivo aumento di capitale di SdPC, riservato unicamente al socio RC, di € 10.200.000,00, comprensivo del valore di sovrapprezzo, da liberarsi come segue:** i) quanto ad € 4.216.340,37, mediante utilizzo del credito vantato nei confronti della stessa SdPC ceduto da IEG a titolo di pagamento del dividendo aggiuntivo 2016; ii) quanto ad € 2.250.881,87, mediante utilizzo del corrispondente aumento di capitale in RC sottoscritto e liberato dal socio Provincia di Rimini, di cui in precedenza; iii) quanto ad € 3.731.805,00 mediante utilizzo delle corrispondenti risorse provenienti dall'introito del dividendo straordinario che verrà deliberato dall'assemblea di IEG, nel corso del 2017, a fronte della stipula del c.d. IV Supplemento all'accordo per la realizzazione del nuovo Centro Congressi di Rimini; iv) infine, quanto alla differenza di € 972,76, mediante utilizzo di disponibilità liquide della società. Si reputa opportuno precisare che **tale aumento di capitale è finalizzato**, in primo luogo, **all'estinzione del prestito infragruppo oggi esistente fra IEG e SdPC dell'importo di circa € 5,8 milioni**, e, in secondo luogo, **ad assicurare alla controllata SdPC le ulteriori risorse liquide, pari a circa € 4,4 milioni, indispensabili per far fronte al pagamento del saldo di quanto dovuto al costruttore del Palacongressi** (secondo quanto verrà meglio precisato nel prosieguo della presente relazione);
- b) **alla riduzione, da parte dei soci pubblici locali di RC, del numero delle partecipazioni da loro detenute direttamente**, coerentemente con quanto previsto dalla recente evoluzione della normativa in merito alle società partecipate da enti pubblici;
- c) **all'attuazione, in maniera più efficace ed economicamente più conveniente, perché nell'ambito di un unico progetto complessivo, della futura operazione di ulteriore privatizzazione del settore fieristico-congressuale, coerentemente con quanto deliberato dagli Enti Locali Soci:** infatti, il conferimento, da parte di Provincia di Rimini, dell'intera sua quota di partecipazione in IEG porterà RC a raggiungere, complessivamente, una partecipazione qualificata pari al **65,069%** dell'intero capitale sociale di IEG. Conseguentemente, **RC potrà cedere, in un prossimo futuro, fino ad una percentuale del 15,068% dell'intero capitale sociale senza perdere il controllo della società** (conservando una partecipazione comunque superiore al 50% dell'intero capitale sociale), **libera da qualsiasi vincolo** (non essendo queste quote gravate dal pegno che la società ha concesso a Unicredit su altre quote) **e senza perdere la possibilità di poter applicare la normativa sul consolidato fiscale nazionale** (permettendo quindi a RC ed a SdPC di ottenere il ristorno da IEG del credito corrispondente al minor carico fiscale gravante sul gruppo). Nelle assunzioni prese a base dell'elaborazione dei prospetti annui qui in commento, **si è considerata la concreta possibilità di ritrarre, dalla futura**

cessione di un pacchetto azionario di tale rilevante entità, una somma complessiva non inferiore ad € 17 mln, tale da poter estinguere anticipatamente per non meno di € 15 mln, il debito nei confronti di Unicredit (abbattendo quindi sensibilmente le risorse annue necessarie all'ammortamento del debito residuo ed assicurando, attraverso il flusso dei dividendi ordinari ritraibili dalla ridotta partecipazione in IEG, l'introito annuo delle risorse indispensabili a tal fine) e tale da garantire la possibilità di destinare in favore di SdPC non meno di € 2 mln al fine di provvedere alla completa estinzione delle obbligazioni contratte con l'impresa costruttrice il nuovo Palacongressi.

Ragioni e finalità degli obiettivi gestionali

Va, preliminarmente e doverosamente ricordato che, nel corso dell'anno 2014, tutti voi Enti Soci di RC avete assunto delibere con le quali si forniva a questa società (e, relativamente alle quote di partecipazione direttamente da voi possedute nel settore fieristico-congressuale, anche ai vostri rispettivi Enti) l'indirizzo di avviare un processo di privatizzazione del settore fieristico e congressuale finalizzato al perseguimento di uno specifico interesse pubblico, ossia "*... consentire a Rimini Congressi s.r.l.:*

- 1) l'anticipata estinzione, totale o parziale, del mutuo da essa contratto con Unicredit per la realizzazione del nuovo centro congressi di Rimini;*
- 2) l'adempimento degli obblighi da essa assunti con i precedenti atti (e di quelli che dovesse eventualmente assumersi in futuro) di sottoscrivere successivi aumenti del capitale sociale della "Società del Palazzo dei Congressi S.p.A." a copertura anche parziale degli oneri sostenuti dalla medesima per la realizzazione del nuovo centro congressi di Rimini..."*

Si evidenzia pertanto, tenuto anche conto di quanto si dirà nel prosieguo della presente relazione, come **la prospettata operazione, fornirà a RC, nel suo complesso, le risorse necessarie per attendere proficuamente sia al regolare ammortamento del mutuo contratto con Unicredit, sia a poter trasferire nella disponibilità della controllata SdPC le risorse necessarie per provvedere all'estinzione dei debiti contratti per l'edificazione del nuovo Palacongressi di Rimini: il tutto senza gravare ulteriormente sulle casse di voi Enti pubblici locali e senza che ricada su di voi, come sarebbe successo nel caso in cui aveste mantenuto partecipazioni dirette in IEG, il rischio connesso ad esiti non soddisfacenti di frazionate operazioni di cessione dei vostri rispettivi pacchetti di partecipazione.**

Per quanto attiene al socio Provincia di Rimini, risulta evidente che, attraverso le sopra rappresentate operazioni di sottoscrizione dell'aumento di capitale di RC, lo stesso Ente realizzerà, oltre a quanto sin qui detto, altri tre importanti obiettivi, ossia, in primo luogo, adempiere, seppur tardivamente, alle obbligazioni assunte con il richiamato Accordo per la realizzazione del Palazzo dei Congressi di Rimini e con i successivi supplementi (evitando quindi qualsiasi possibile azione da parte degli altri sottoscrittori); in secondo luogo, così come già fatto dagli altri due soci di RC,

liberarsi da qualsiasi altra obbligazione assunta al momento dell'assunzione, da parte di RC, del mutuo Unicredit; ed, infine, introitare, nel corso dell'anno 2017, risorse liquide per circa € 1,5 milioni da utilizzare per i propri fini istituzionali.

In altre parole, si può affermare che, **con l'operazione qui in commento, voi Enti pubblici locali, raggiungereste, i seguenti risultati: a) centrare, in anticipo sui tempi programmati, l'obiettivo primario, individuato a supporto della decisione di privatizzazione, di introitare, sia le risorse necessarie a garantire il regolare ammortamento del mutuo contratto con Unicredit, sia le risorse necessarie per provvedere all'estinzione dei debiti contratti per l'edificazione del nuovo Palazzo dei Congressi di Rimini; b) estinguere, in modo definitivo, ogni ulteriore obbligazione contratta precedentemente al fine di garantire le eventuali risorse necessarie agli impegni di cui al punto precedente; c) evitare che, anche a seguito di esiti non soddisfacenti degli autonomi percorsi di privatizzazione che sareste stati costretti ad avviare mantenendo partecipazioni dirette in IEG, siano richiesti, a carico dei vostri rispettivi bilanci pubblici, interventi in favore di RC e/o di SdPC; d) infine, avere la concreta possibilità di realizzare un'ulteriore fase del processo di razionalizzazione delle proprie partecipazioni facendo confluire tutte le partecipazioni del settore fieristico congressuale, precedentemente possedute, nella sub-holding RC.**

Valutazione dei rischi e formulazione di proposte integrative

Il raggiungimento degli obiettivi gestionali in precedenza descritti è soggetto a **due rischi** che vengono puntualmente esaminati nel prosieguo della relazione.

Il primo rischio è relativo all'esito del processo di privatizzazione da realizzarsi attraverso la futura cessione dei titoli della controllata IEG.

In altri termini, la somma effettivamente ritraibile dalla cessione del pacchetto di partecipazione del 15% circa in IEG, potrebbe essere inferiore all'ammontare netto complessivo preso a riferimento per realizzare gli obiettivi gestionali di ritrarre le risorse complessivamente necessarie per attendere proficuamente sia al regolare ammortamento del mutuo contratto con Unicredit, sia a poter trasferire nella disponibilità della controllata SdPC le risorse necessarie per provvedere all'estinzione dei debiti contratti per l'edificazione del nuovo Palazzo dei Congressi di Rimini.

A tal proposito occorre precisare che la somma netta che si è assunto di incassare dalla vendita della predetta partecipazione ammonta ad € 17 mln, al netto di eventuali oneri di intermediazione.

Il provento qui considerato corrisponde ad una valutazione complessiva dell'intera controllata IEG SpA pari a circa € 119 Mln: se si considera che la valutazione peritale redatta dal Prof. Stefano Santucci ai sensi dell'art. 2465, C.C., per il conferimento da parte della Provincia, quantifica il valore complessivo della società in circa € 125,6 mln e che, nella relazione redatta dal sottoscritto per illustrare l'operazione di aggregazione fra Fiera di Rimini e Fiera di Vicenza, tenuto conto dell'aggregato dei principali indicatori della nuova realtà relativo al bilancio 2017, si era assunto

come valore prudenziale della nuova realtà, la cifra di € 130 Mln, ci si rende conto che la stima qui assunta è una stima estremamente prudenziale e che il valore effettivo ritraibile dalla cessione di questo pacchetto azionario potrebbe portare, più facilmente, ad incassare una cifra superiore a quella ipotizzata, si può concludere che questo rischio è minimo.

In ogni caso, al verificarsi di tale evenienza negativa, si propone ai Soci, fin d'ora, di dare preminenza all'abbattimento del debito residuo con Unicredit, per l'importo massimo che sarà concretamente possibile, al fine di mettere definitivamente in sicurezza l'ammortamento del mutuo in essere.

Il secondo rischio attiene all'esito della causa in corso tra SdPC e la società costruttrice il nuovo Palazzo dei Congressi di Rimini: il debito attualmente iscritto nel bilancio di SdPC ammonta ad € 9,9 milioni circa ma, a seconda dell'esito della causa, potrà aumentare ovvero diminuire.

Tenuto conto delle risultanze della perizia del CTU, depositata nello scorso mese di ottobre, il **team di legali di SdPC reputa realistico un esito favorevole per la vostra società con conseguente diminuzione del predetto debito complessivo.**

In considerazione: i) delle risorse liquide che RC sarà in grado di conferire a SdPC a fronte delle operazioni prospettate nella presente relazione (€ 4,4 Mln); ii) della restituzione a SdPC di risorse temporaneamente trattenute da RC per circa € 1 Mln e iii) delle risorse residue (una volta estinto anticipatamente in modo sostanzioso il mutuo Unicredit) da poter destinare a SdPC, ritraibili dalla cessione dell'intero pacchetto azionario in precedenza descritto (prudenzialmente assunte in circa € 1,6 Mln anziché € 2 Mln), ne deriva che la società sarà in grado, con risorse autonome, di provvedere all'integrale pagamento di un debito residuo complessivo non superiore ad € 7 Mln.

Assumendo, prudenzialmente, l'ipotesi negativa che, a fronte di quanto verrà deciso dal Tribunale (la cui sentenza di primo grado è attesa entro la fine del corrente esercizio), le residue risorse messe a disposizione di SdPC, con le operazioni in precedenza illustrate, non fossero sufficienti a pagare integralmente il debito contratto per la costruzione del Palazzo dei Congressi (perché questo debito residuo risulti maggiore di € 7 Mln), l'amministratore unico di SdPC potrà intervenire (grazie alle risorse comunque introitate) mediante: i) un ulteriore ricorso al credito bancario che permetta di introitare la differenza occorrente per l'estinzione del predetto debito; ii) la formulazione al creditore di una proposta transattiva, anche al fine di evitare ulteriori gradi di giudizio, estinguibile con le risorse a disposizione; iii) in alternativa all'ipotesi precedente, la formulazione al creditore di una proposta di pagamento dilazionato del debito residuo.

Si evidenzia, in ogni caso, che queste ultime ipotesi ora formulate saranno concretamente possibili in quanto SdPC, come risultante dalla serie storica dei bilanci approvati, ha una gestione finanziariamente positiva, ossia tale da assicurare un ammontare complessivo di entrate superiore rispetto alle uscite complessive (tale soluzione si ritiene possibile fino ad un debito residuo complessivo pari a quello oggi risultante in bilancio di € 9,9 Mln).

Da ultimo, nella denegata ipotesi che il debito residuo complessivo risulti superiore ad € 9,9 Mln e,

pertanto, nel caso in cui anche le sopra rappresentate ipotesi non fossero sufficienti a garantire l'estinzione del debito contratto per la costruzione del Palazzo dei Congressi di Rimini (evenienza che al momento, per quanto detto, si tende ad escludere), nel richiamato intento di evitare il ricorso a risorse pubbliche, così come indicato nel testo del IV Supplemento, si è chiesto a voi Soci di impegnarvi, fin da ora, ad autorizzare l'amministratore unico di RC a procedere con la vendita di un'altra quota di partecipazione al capitale di IEG, anche se ciò dovesse portare la residua partecipazione di RC alla maggioranza relativa (ossia inferiore al 50% del capitale), al fine di trasferire a SdPC le risorse occorrenti alla totale estinzione del richiamato debito.

Si può pertanto concludere che:

- a) **le prospettate operazioni, pur a fronte dei rischi gravanti sulle assunzioni sviluppate per il raggiungimento degli obiettivi indicati, non possono essere considerate imprudenti, ovvero azzardate, ovvero ancora tali da compromettere l'integrità patrimoniale della società;**
- b) **sono stati diligentemente e compiutamente valutati i rischi delle medesime operazioni, individuando anche ipotesi alternative tali da permettere, comunque, il raggiungimento degli obiettivi perseguiti;**
- c) **in definitiva, le prospettate operazioni vengono sottoposte alla vostra approvazione nell'interesse stesso della vostra società.**

Principali assunzioni per l'anno 2017

I prospetti allegati di Stato Patrimoniale, Conto Economico e Rendiconto Finanziario, relativi all'anno 2017, sono stati predisposti tenuto conto delle seguenti principali assunzioni:

1. sottoscrizione, entro il 31/07/2017, di un aumento di capitale sociale da parte del Socio Provincia di Rimini conferendo il credito per dividendi vantati nei confronti di IEG per totali € 2,25 milioni circa.
2. sottoscrizione, entro il 31/07/2017, di un aumento di capitale sociale da parte del Socio Provincia di Rimini conferendo l'intera propria partecipazione direttamente posseduta in IEG, per un controvalore totale complessivo di circa € 8,065 milioni (fermo rimanendo, come detto, che la quantificazione puntuale del conferimento è stata demandata ad un esperto indipendente) e con mantenimento in capo alla Provincia del diritto alla riscossione di € 1 milione circa a titolo di dividendi già deliberati ma non ancora erogati, comprensivo dei dividendi relativi all'annualità 2016 e di circa € 0,5 milioni a titolo di dividendi straordinari da deliberarsi nel corso del 2017;
3. sottoscrizione, entro il 31/07/17, di un aumento di capitale sociale da parte di tutti i Soci di RC con contestuale conferimento delle intere partecipazioni dagli stessi rispettivamente detenute nel capitale sociale di SdPC, per un controvalore totale complessivo di circa € 6,00 milioni (fermo rimanendo, come detto, che la quantificazione puntuale del

- conferimento è stata demandata ad un esperto indipendente);
4. sottoscrizione dell'aumento del capitale sociale della controllata SdPC, per circa € 10,2 milioni, attraverso l'utilizzo delle risorse come illustrato nella prima parte della presente relazione;
 5. regolare ammortamento del mutuo, con un esborso finanziario nel corso dell'esercizio complessivamente quantificabile (tenuto conto anche dell'onere di copertura del contratto accessorio) in € 3,2 milioni circa;
 6. conseguente incasso, nel corso dell'anno, di un dividendo pari a circa € 3,15 milioni (al netto di € 30K da riversare a Banca Intesa Sanpaolo) da parte della controllata IEG, sulla base della previsione che quest'ultima proceda alla distribuzione di dividendi per complessivi € 5,5 milioni, in linea con le previsioni di utile netto riportate nel Business Plan presentato ai soci;
 7. imputazione a bilancio della quota annua di svalutazione della partecipazione in SdPC al fine di tener conto della perdita annua prevista in relazione alla nuova percentuale di partecipazione effettivamente detenuta a partire dalla fine del 2017 prevista in circa € 0,86 milioni;
 8. pagamento alla Società del Palazzo del debito nei suoi confronti derivante dal consolidato fiscale per € 1,2 milioni circa, al fine di permettere alla stessa un parziale pagamento di quanto dovuto al costruttore per effetto della sentenza che verrà emessa relativamente alla causa in precedenza richiamata;
 9. regolare andamento delle altre spese di gestione della società, comprensive di quelle quantificabili per le operazioni straordinarie ipotizzate, per un totale complessivo di circa € 200K;
 10. riconoscimento di un credito nei confronti di IEG, di circa € 130K, per effetto del consolidato fiscale (quantificato in termini più contenuti rispetto a quello dell'anno precedente);
 11. intervenuta rinegoziazione, con Unicredit, del derivato in essere a copertura del rischio di variazione tassi di interesse sul mutuo ed allungamento della relativa copertura sino al 31/12/2031 (liquidità aggiuntiva per il 2017, per il 2018 e per il 2019 pari a circa € 0,18 Mln annui);
 12. per effetto dell'intervenuta variazione del criterio d'imputazione dei dividendi (nuovo OIC n. 21), iscrizione del dividendo che verrà deliberato da IEG nel 2017, per competenza, nello stesso anno (corrispondenza fra imputazione a conto economico e incasso dello stesso). Il dividendo atteso è pari a circa € 3,15 milioni (al netto di € 30K da riversare a Banca Intesa Sanpaolo), sulla base della previsione che la controllata IEG proceda alla distribuzione di dividendi per complessivi € 5,5 milioni, in linea con le previsioni di utile netto riportate nel Business Plan presentato ai soci;
 13. per effetto della stipula del IV supplemento relativo agli impegni assunti per il nuovo

Palacongressi, approvazione da parte dei soci di IEG, nel corso del 2017, di una delibera rettificativa della precedente delibera del 10/02/2010 e conseguente distribuzione di un ulteriore dividendo straordinario: tenuto conto della proposta approvata dal CdA di IEG in data 21/02/17 di distribuire un dividendo di € 0,117 per ogni azione, secondo le partecipazioni detenute al 10/02/2010, l'incasso stimato per Rimini Congressi sarà di circa € 3.730.000 (che sommati ai circa € 650.000 di liquidità aggiuntiva apportata dalla Provincia con il conferimento delle azioni e sblocco dei dividendi rimasti in sospeso, permetterà a RC, nel 2017, di trasferire liquidità a SdPC pari a circa € 4,4 Mln);

14. riconoscimento di interessi infragruppo a favore di SdPC nel 2017 (fino estinzione prestito – data presumibile 30 aprile) circa € 20K;
15. aumento della quota di svalutazione di SdPC per effetto dell'intervenuto conferimento, da effettuarsi nel corso dell'anno, delle partecipazioni dirette attualmente detenute dai tre Soci pubblici di RC.

Principali assunzioni per l'anno 2018

I prospetti allegati di Stato Patrimoniale, Conto Economico e Rendiconto Finanziario, relativi all'anno 2018, sono stati predisposti tenuto conto delle seguenti principali assunzioni:

1. incasso di un dividendo ordinario, da parte della controllata IEG, per circa € 3,575 Mln (aumentato rispetto all'anno precedente per l'intervenuto conferimento della quota ora detenuta dal socio Provincia di Rimini);
2. regolare ammortamento del mutuo, con un esborso finanziario nel corso dell'esercizio complessivamente quantificabile (tenuto conto anche dell'onere di copertura del contratto accessorio e dell'estinzione anticipata di € 15 Mln) in € 2,80 Mln circa;
3. sostenimento di ordinarie spese di gestione e ammortamenti per circa € 0,130 Mln;
4. imputazione di una quota di svalutazione di SdPC per circa € 0,61 Mln;
5. intervenuta ulteriore fase di privatizzazione nel corso del secondo semestre, post approvazione bilancio e relativa distribuzione ed incasso dividendo, e conseguente cessione di un pacchetto azionario per un controvalore netto di € 17 Mln;
6. destinazione di € 15 Mln del netto ricavo cessione azioni ad estinzione anticipata parziale del debito residuo mutuo Unicredit, con effetto dalla rata in scadenza al 31/12 dell'anno;
7. destinazione di € 2 Mln del netto ricavo cessione azioni a SdPC per garantire il pagamento del saldo al costruttore del Palazzo dei Congressi, Cofely;
8. destinazione di € 0,895 Mln del netto ricavo cessione azioni a pagamento debili con CCIAA a seguito conferimento azioni;
9. differimento al 2020 dell'eventuale operazione di fusione per incorporazione con SdPC;
10. riconoscimento di un credito nei confronti di IEG, di circa € 380K, per effetto del consolidato fiscale.

Principali assunzioni per l'anno 2019

I prospetti allegati di Stato Patrimoniale, Conto Economico e Rendiconto Finanziario, relativi all'anno 2019, sono stati predisposti tenuto conto delle seguenti principali assunzioni:

1. incasso di un dividendo ordinario, da parte della controllata IEG, tenuto della nuova quota di partecipazione ridottasi nel frattempo a circa il 50%, per € 2,75 Mln;
2. regolare ammortamento del mutuo, con un esborso finanziario nel corso dell'esercizio complessivamente quantificabile (tenuto conto anche dell'onere di copertura del contratto accessorio) in € 2,50 Mln circa;
3. sostenimento di ordinarie spese di gestione e ammortamenti per circa € 0,130 Mln;
4. imputazione di una quota di svalutazione di SdPC per circa € 0,60 Mln;
5. differimento al 2020 dell'eventuale operazione di fusione per incorporazione con SdPC;
6. riconoscimento di un credito nei confronti di IEG, di circa € 80K, per effetto del consolidato fiscale.

Conto Economico

Il prospetto in commento riporta il Conto Economico della società nella rappresentazione classica con evidenza del risultato lordo della gestione operativa e la separata indicazione dei risultati della gestione finanziaria, della gestione straordinaria e l'impatto della fiscalità prima dell'indicazione del risultato netto complessivo.

Dall'analisi dei risultati netti complessivi dei singoli anni si evidenzia quanto segue:

1. anche l'esercizio 2015, così come già quello 2014, si è chiuso con un utile d'esercizio (€ 0,75 Mln): si reputa opportuno ricordare che tale risultato non è stato influenzato dall'iscrizione in bilancio di proventi straordinari (come, viceversa, lo fu quello del 2014 con l'iscrizione del dividendo straordinario connesso alla vendita dell'area di Via della Fiera in Rimini);
2. il risultato 2016 è fortemente positivo (€ 5,96 Mln) per effetto, come già illustrato nella relazione accompagnatoria al preconsuntivo 2016 e preventivo 2017, dell'iscrizione del dividendo aggiuntivo (da considerarsi elemento straordinario in quanto non ripetibile in futuro) introitato dalla controllata IEG Spa (deliberato in occasione dell'operazione di aggregazione con Fiera di Vicenza);
3. il risultato 2017 si mantiene su alti livelli di utile (€ 4,79 Mln), come già spiegato nella presentazione del preventivo relativo a tale anno, per effetto della contemporanea iscrizione in bilancio sia del dividendo ordinario deliberato dalla controllata IEG (relativo agli utili 2016: dividendo iscritto per competenza nell'anno di deliberazione come previsto dal nuovo testo dell'OIC n. 21), sia del dividendo straordinario che verrà deliberato nell'anno in corso dalla medesima IEG a fronte della proposta approvata dal CdA della società nella seduta del 21/02/2017 (complessivi € 4,95 Mln a favore dei soci in rapporto

- alle partecipazioni dagli stessi possedute alla data del 10/02/2010);
4. anche il risultato 2018 (utile di circa € 4,08 Mln) sarà fortemente influenzato da un'operazione straordinaria, ovvero la cessione di un pacchetto azionario della controllata IEG a fronte della prospettata quotazione al mercato borsistico nazionale dei titoli della medesima (come più volte relazionato ai Soci e ripreso in questa relazione);
 5. nel 2019, infine, la gestione si assesterà, non essendo previste ulteriori operazioni di carattere straordinario, e permetterà, a regime, il conseguimento di risultati operativi positivi (€ 1,4 Mln circa) tali da sopportare sia il nuovo gravame di interessi passivi sul mutuo (ridotto a seguito dell'estinzione anticipata di parte del debito residuo), sia l'effetto negativo dato dalla maggior partecipazione alle perdite gestionali della partecipata SdPC;
 6. in ogni caso ed in breve sintesi, si può affermare che il conto economico della società, per tutto il periodo considerato nel presente prospetto, presenta risultati netti positivi (utili d'esercizio) a conferma del raggiunto equilibrio della sua gestione operativa.

Quanto agli anni successivi, per effetto del ridotto gravame di interessi passivi sul mutuo, pur considerando la quota parte delle perdite d'esercizio della partecipata SdPC, è previsto il conseguimento di risultati netti positivi, avendo assunto il differimento al 2020 dell'operazione di eventuale fusione per incorporazione di SdPC in RC. Al termine dell'esercizio 2018, ossia una volta effettuata la cessione del pacchetto di partecipazione nella controllata IEG, sarà possibile esaminare, con maggiore precisione, gli effetti economici, finanziari e patrimoniali di un'eventuale operazione di fusione per incorporazione di SdPC in RC da porre in essere, come detto, nel 2020. Si ricorda, come già fatto in sede di presentazione del bilancio preventivo relativo al 2017, che quest'ultima operazione di fusione, pur se fortemente auspicabile per una serie di motivi (in primis, la razionalizzazione effettiva delle società a partecipazione pubblica nel settore fieristico congressuale del riminese, con concentrazione della funzione di holding e di proprietà immobiliare del Palazzo dei Congressi in un'unica realtà ed, in secondo luogo, una razionalizzazione effettiva dei costi complessivi di gestione), al momento non è possibile a causa della partecipazione incrociata che si verrebbe a realizzare fra società controllante (RC) e società controllata (IEG) che, per effetto delle varie norme e regolamenti applicabili in materia societaria e finanziaria, creerebbe non pochi problemi ad entrambe le società.

Stato Patrimoniale

Nello Stato Patrimoniale sono riflesse le risultanze delle operazioni sopra stimate con particolare riguardo alle seguenti voci:

Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate variano, nel corso del quinquennio analizzato, in relazione alle operazioni straordinarie qui illustrate (conferimento in RC di ulteriori quote di partecipazione in

IEG e sottoscrizione, da parte di RC, di ulteriori aumenti di capitale nella controllata SdPC) che saranno formalizzate nel corso del corrente esercizio.

Le due partecipazioni avranno, come illustrato, destini diversi: infatti, la partecipazione in IEG sarà destinata a scendere, nel corso del 2017, a fronte della prospettata cessione (al momento si è assunta l'ipotesi che la partecipazione in questione resti una partecipazione di maggioranza assoluta, ossia superiore al 50% dell'intero capitale sociale della partecipata ma, come spiegato, potrebbe anche essere necessario, nel corso del quinquennio in esame, procedere ad ulteriori cessioni tali da far diminuire il valore della partecipazione al di sotto del 50%, quindi a livello di maggioranza relativa). Viceversa, la partecipazione in Società del Palazzo dei Congressi, sarà destinata a rimanere iscritta fra le immobilizzazioni finanziarie (salvo il caso in cui si addivenisse alla concretizzazione della prospettata operazione di fusione per incorporazione della società nella controllante RC) e verrà annualmente svalutata per effetto delle perdite d'esercizio, secondo quanto già in precedenza segnalato.

Crediti

I crediti già iscritti nella situazione patrimoniale saranno destinati a liberazione del sottoscrittendo aumento di capitale nella partecipata SdPC e, pertanto, verranno meno.

Debiti

I debiti ordinari presenti nella situazione patrimoniale iniziale (prestito infragruppo con SdPC e debito nei confronti del socio CCIAA della Romagna) saranno estinti come indicato nelle assunzioni precedentemente illustrate.

Patrimonio Netto

All'interno della macro voce vanno separatamente considerate le singole poste:

1. il patrimonio netto della società aumenterà per tener conto delle prospettate operazioni di aumento di capitale da liberarsi: i) da parte del socio Provincia di Rimini, con conferimento dei crediti per dividendo straordinario 2014 e dividendo aggiuntivo 2016; ii) sempre da parte del socio Provincia di Rimini, con conferimento dell'intera partecipazione diretta detenuta in IEG e iii) da parte di tutti i Soci, con conferimento delle rispettive intere partecipazioni dagli stessi direttamente possedute nella controllata SdPC;
2. la riserva di sovrapprezzo (costituente parte del Patrimonio Netto) si formerà a seguito delle operazioni di conferimento di cui si è ampiamente detto;
3. non sono previsti, nel corso delle annualità considerate in questo prospetto (ma anche delle annualità successive) ulteriori apporti finanziari da parte dei Soci.

Mutuo

Il saldo del debito residuo del mutuo passivo, originariamente di € 46,5 milioni, scenderà nel corso del 2017 a circa € 36,1 milioni per effetto dell'ordinario pagamento, nei termini convenuti, delle rate in scadenza secondo l'attuale piano di ammortamento. Nel corso del secondo semestre 2018, per effetto del pagamento ordinario della rata in scadenza al 30/06/18, nonché per effetto dell'ipotizzato introito netto derivante dalla cessione di una parte del pacchetto di partecipazione in IEG e della conseguente estinzione anticipata di € 15 milioni, scenderà ulteriormente a circa € 18,9 milioni. Successivamente, negli anni a venire, diminuirà in relazione al nuovo piano di ammortamento che verrà concordato con l'istituto erogante.

Tenuto conto della politica di rendimento del titolo che realisticamente potrà intraprendere la controllata IEG e dell'ammontare spettante a Rimini Congressi in funzione della residua detenuta quota di partecipazione complessiva, si può ragionevolmente prevedere che, successivamente alla rinegoziazione del nuovo piano di ammortamento del mutuo, la società avrà sempre a disposizione le risorse finanziarie sufficienti a coprire sia il rimborso del nuovo debito residuo, che gli interessi annualmente gravanti su quest'ultimo, nonché le quote di progressiva estinzione del contratto stipulato a copertura del rischio di oscillazione del tasso di interessi gravanti sul predetto mutuo.

Rendiconto finanziario

Quanto al rendiconto finanziario del periodo considerato nella presente relazione si evidenzia quanto segue:

- a) dopo le difficoltà finanziarie del 2015 che, come è noto ai Soci, hanno causato un parziale slittamento al 2016 di parte della quota capitale della rata di mutuo in scadenza al 31/12 (regolarmente pagata a fine giugno 2016 compresi i relativi interessi), il risultato finanziario del periodo 2016 è risultato ampiamente positivo per effetto della corrispondente riscossione (dalla controllata IEG) della parte in denaro dei dividendi (ordinario relativo agli utili 2015 ed aggiuntivo) deliberati nello stesso anno (si ricorda, come già evidenziato nel corso della presente relazione, che parte del dividendo aggiuntivo è stato introitato non in denaro bensì con cessione del credito infragruppo vantato da IEG nei confronti di SdPC);
- b) nel corso del 2017, principalmente per i programmati trasferimenti di liquidità a favore di SdPC di cui si è ampiamente detto nella presente relazione e per il regolare ammortamento del mutuo e del derivato, il risultato finanziario atteso consisterà in un dimezzamento della liquidità complessiva a breve (che resterà, in ogni caso, ampiamente positiva);
- c) l'esercizio 2018 sarà caratterizzato, per le assunzioni contenute nella presente relazione (alle quali si fa rimando), dalla cessione di un importante pacchetto della quota di partecipazione detenuta nella controllata IEG e dal conseguente realizzo di un importante flusso di liquidità a breve che verrà utilizzata, in particolare per: i) abbattere in modo sensibile il debito residuo del mutuo (oltre che pagare regolarmente la rata di giugno); ii) fornire ulteriore liquidità a SdPC per far fronte all'integrale pagamento del debito residuo con la società costruttrice il Palazzo dei Congressi di Rimini; iii) affrontare regolarmente le

uscite relative alla gestione ordinaria della società e iv) incrementare lo stock finale di liquidità a breve rispetto al residuo dell'anno precedente;

- d) infine, nel corso del 2019, a fronte di una gestione più ordinaria, ossia non più influenzata dalle tante operazioni straordinarie che, nel frattempo, avranno permesso di completare il progetto di "messa in sicurezza" della società, si riterrà un risultato finanziario ampiamente positivo che renderà decisamente più importante lo stock finale di liquidità a breve e darà possibilità ai Soci di valutare, con la necessaria serenità, la progettata operazione di fusione per incorporazione della controllata SdPC.

In sintesi, dal presentato prospetto di rendiconto finanziario, emerge chiaramente come, a fronte delle scelte compiute dai Soci e delle corrispondenti operazioni straordinarie che avranno definitivamente permesso, nel 2019, alla società di superare le gravissime difficoltà degli esercizi passati (caratterizzate dall'impossibilità di ammortizzare regolarmente il mutuo contratto con Unicredit) e di ripristinare una regolare gestione, questo risultato sarà stato possibile nel pieno rispetto del "principio di legalità finanziaria", dato che la società non necessiterà di immissioni di capitale da parte dei Soci.

Conclusioni

Il prospetto qui illustrato evidenzia ai Soci gli effetti benefici delle prospettate operazioni straordinarie in parte già deliberate ed in parte in corso di delibera da parte degli Organismi deliberativi degli stessi e dimostra, pur nella prudenza con la quale sono state effettuate le proiezioni economico-finanziarie, la piena sostenibilità sia economica che finanziaria della società negli esercizi a venire.

Rimini, 07 aprile 2017

L'Amministratore Unico

Marino Gabellini



Allegati:

1. Stato Patrimoniale 2015 – 2019;
2. Conto Economico 2015 – 2019;
3. Rendiconto Finanziario 2015 – 2019.

1. The first part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice G. D. C. O'Connell, Chief Justice of the Supreme Court of the State of New South Wales" and "The Hon. Mr. Justice G. D. C. O'Connell, Chief Justice of the Supreme Court of the State of New South Wales".

RIMINI CONGRESSI SRL

STATO PATRIMONIALE	2015	2016	2017	2018	2019
Immobilizzazioni immateriali nette	121	111	101	91	81
Fiera	72.917	73.737	81.802	65.600	65.600
Immobilizzazioni finanziaria Partecipazione in Società del Palazzo dei Congressi	50.551	50.003	65.293	66.679	66.065
Totale immobilizzazioni nette	123.589	123.851	147.197	132.371	131.747
Credit	35			-	-
Credito vs Società del Palazzo per finanziamento infruttifero		4.216	-	-	-
Credito vs Rimini Fiera per dividendo	3.957	-	-	-	-
Credito vs Rimini Fiera per Ires di Gruppo		772	103	385	78
Debiti	(437)	(36)		-	-
Debito per Swap		(1.701)	(1.602)	(1.502)	(1.399)
Debito vs Società del Palazzo dei Congressi Spa	(1.189)	(1.189)	-		
Debito accollato per imposte camera di Commercio	(895)	(895)	(895)	-	-
Fondo Imposte differite	(39)	-	-	-	-
CCN (crediti/debiti)	1.432	1.167	(2.394)	(1.117)	(1.321)
Totale impieghi	125.021	125.018	144.803	131.254	130.426
Capitale sociale	79.408	79.408	92.227	92.227	92.227
Conferimenti dei soci		-	-	-	-
Riserva per sovrapprezzo	10.755	10.755	14.255	14.255	14.255
Riserva per Swap		(1.701)	(1.602)	(1.502)	(1.399)
Dividendo straordinario conferito dai soci					
Utile (perdite) a nuovo	(6.883)	(6.132)	(172)	4.618	8.699
Utile (perdita) dell'esercizio	751	5.960	4.790	4.082	1.418
Patrimonio Netto	84.031	88.290	109.496	113.679	115.199
Credito vs Rimini Fiera per dividendo		-	-	-	-
Debito per oneri finanziari					
Anticipazione finanziaria	-				
Mutuo garantito da pegno	41.007	38.163	36.142	18.873	17.584
Debito Finanziario (disponibilità)	(16)	(1.432)	(833)	(1.296)	(2.356)
Posizione finanziaria Netta	40.991	36.731	35.309	17.577	15.229
Totale fonti	125.022	125.021	144.805	131.256	130.428

RIMINI CONGRESSI SRL	2015	2016	2017	2018	2019
CONTO ECONOMICO					
Dividendi	4.262	7.141	6.883	3.575	2.750
TOTALE RICAVI	4.262	7.141	6.883	3.575	2.750
Costi di Gestione (organi societari e vari)	(327)	(119)	(202)	(119)	(119)
Costi della Procedura di OPV				(1.428)	
COSTI DI GESTIONE	(327)	(119)	(202)	(1.547)	(119)
MOL	3.935	7.022	6.681	2.028	2.631
ammortamenti	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)
RISULTATO OPERATIVO	3.925	7.012	6.671	2.018	2.621
Oneri finanziari mutui	(1.480)	(1.363)	(1.125)	(1.027)	(668)
Oneri finanziari	(1.480)	(1.363)	(1.125)	(1.027)	(668)
Svalutazione partecipazione SdP	(2.212)	(461)	(859)	(614)	(614)
Gestione straordinaria (plus OPV)				3.320	
Gestione Straordinaria	(2.212)	(461)	(859)	2.706	(614)
RISULTATO ANTE IMPOSTE	233	5.188	4.686	3.697	1.339
Imposte correnti			(32)		(2)
Proventi da consolidato fiscale	466	772	135	385	80
Imposte differite	52				
Imposte	518	772	103	385	78
RISULTATO NETTO COMPLESSIVO	751	5.960	4.790	4.082	1.418

RENDICONTO FINANZIARIO	2015	2016	2017	2018	2019
Utile	751	5.960	4.790	4.082	1.418
(+) Ammortamenti/Acc.ti	10	10	10	10	10
svalutazione partecipazioni	2.212	461	859	614	614
Autofinanziamento	2.973	6.431	5.659	4.706	2.041
Crediti	3.820	(997)	4.885	(282)	307
Debiti	1.739	1.261	(1.225)	(895)	-
Delta di CCN	5.559	265	3.660	(1.177)	307
Risultato finanziario della gestione ordinaria	8.532	6.696	9.318	3.529	2.348
Immobilizzazioni immateriali					
Immobilizzazioni finanziaria Partecipazione Rimini Fie	(22.302)	(820)	(8.065)	16.203	-
Immobilizzazioni finanziaria Partecipazione Società de	(9.187)	87	(16.149)	(2.000)	(0)
Credito Immobilizzato verso Società del Palazzo	-				
Gestione investimenti	(31.489)	(733)	(24.214)	14.203	(0)
Capitale sociale e riserve	39.615	(1.701)	16.318	-	-
Conferimenti dei soci	(15.000)	-	-	-	-
Dividendo straordinario conferito dai soci	-	-	-	-	-
Anticipazione Bancaria (Bullet)	-	-	-	-	-
Debiti fin pregressi	(1.057)	-	-	-	-
Mutuo garantito da pegno	(1.008)	(2.844)	(2.021)	(17.269)	(1.289)
Finanziamenti/capitale	22.550	(4.545)	14.297	(17.269)	(1.289)
RISULTATO FINANZIARIO DEL PERIODO	(406)	1.418	(599)	463	1.060
SITUAZIONE FINANZIARIA A BREVE INIZIALE	421	15	1.432	833	1.296
SITUAZIONE FINANZIARIA A BREVE FINALE	15	1.432	833	1.296	2.356

**PERIZIA EX ART. 2465, C. 1 C.C.
PER LA VALUTAZIONE
DELLE PARTECIPAZIONI E ALTRI DIRITTI CONFERITI
DALLA PROVINCIA DI RIMINI
DALLA CAMERA DI COMMERCIO DI RIMINI
E
DALLA SOCIETÀ RIMINI HOLDING S.P.A.
NELLA SOCIETÀ RIMINI CONGRESSI S.R.L.**

ESPERTO

**DOTTOR STEFANO SANTUCCI
COMMERCIALISTA E REVISORE CONTABILE
STUDIO:
VIA SPADOLINI GIOVANNI, 12/D
20141 MILANO
TEL. 02.89055103
FAX 02.89055103
MOB. 335.5222691
E-MAIL STEFANO.SANTUCCI@UNIPV.IT**



SS

PERIZIA EX ART. 2465, C. 1 C.C.
PER LA VALUTAZIONE
DELLE PARTECIPAZIONI E ALTRI DIRITTI CONFERITI
DALLA PROVINCIA DI RIMINI
DALLA CAMERA DI COMMERCIO DI RIMINI
E
DALLA SOCIETÀ RIMINI HOLDING S.P.A.
NELLA SOCIETÀ RIMINI CONGRESSI S.R.L.

INDICE

1. PREMESSA	1
2. LO SCHEMA DELL'OPERAZIONE	3
3. LA DESCRIZIONE DELLE PARTECIPAZIONI OGGETTO DI CONFERIMENTO	5
3.1 IEG S.P.A.	6
3.2. SOCIETÀ DEL PALAZZO DEI CONGRESSI S.P.A.	16
3.3. IL CREDITO PER IL DIVIDENDO STRAORDINARIO DELLE AZIONI DI IEG	19
3.4. IL CREDITO PER IL DIVIDENDO AGGIUNTIVO 2016 DELLE AZIONI DI IEG	20
4. I CRITERI DI VALUTAZIONE SEGUITI	21
4.1. LA VALUTAZIONE DI PARTECIPAZIONI AZIONARIE	21
4.2. LA NOZIONE DI CAPITALE ECONOMICO	25
4.3 LE METODOLOGIE DI VALUTAZIONE DEL CAPITALE ECONOMICO	28
4.4. I CRITERI DI VALUTAZIONE UTILIZZATI NELLA VALUTAZIONE DELLE SINGOLE PARTECIPAZIONI/CREDITI ED IL VALORE ALLE STESSE ATTRIBUITO	41
4.4.1. LA VALUTAZIONE DELLA PARTECIPAZIONE IN IEG S.P.A.	43
4.4.2 LA VALUTAZIONE DELLE PARTECIPAZIONI IN SOCIETÀ DEL PALAZZO DEI CONGRESSI	46
4.4.3. LA VALUTAZIONE DEL CREDITO PER IL DIVIDENDO STRAORDINARIO DELLE AZIONI DI IEG	47
4.4.4. LA VALUTAZIONE DEL CREDITO PER IL DIVIDENDO AGGIUNTIVO DELLE AZIONI DI IEG	48
5. CONCLUSIONI	49



SS

1. PREMESSA

In data 14 gennaio 2017, lo scrivente Stefano Santucci, Dottore Commercialista e Revisore contabile, con studio in Milano, Via Spadolini Giovanni 12/d, revisore legale iscritto al n. (indicare) riceveva dal Dottor Marino Gabellini, A.U. della società Rimini Congressi S.r.l., con sede in Rimini, Corso d'Augusto n. 231, l'incarico di stendere una relazione giurata di stima ai sensi dell'art. 2465 C.C. in relazione al conferimento nella società:

- 1) da parte dei soci Rimini Holding S.p.A., Camera di Commercio della Romagna e Provincia di Rimini delle rispettive partecipazioni al capitale sociale della Società del Palazzo dei Congressi S.p.A., interamente costituite da azioni ordinarie di tipo A;
- 2) da parte della Provincia di Rimini: a) delle partecipazioni al capitale sociale della IEG S.p.A.; b) del credito della Provincia di Rimini per il dividendo straordinario connesso alle azioni di IEG S.p.A. come da delibera dell'assemblea ordinaria di quest'ultima società del 29 dicembre 2014, pari ad € 0,296 per azione; c) del credito della Provincia di Rimini per il dividendo aggiuntivo connesso alle azioni di IEG S.p.A., come da delibera dell'assemblea ordinaria di quest'ultima società in data 28 ottobre 2016, pari ad € 0,40 per azione.

La presente relazione ha quindi per oggetto la redazione della relazione giurata di stima ai sensi dell'art. 2465 c.c. in merito al valore della partecipazione in Società del Palazzo dei Congressi S.p.A. da parte dei soci Provincia di Rimini, Camera di Commercio della Romagna e Rimini Holding S.p.A., oltre che in merito al valore della

SS

partecipazione in IEG S.p.A. di proprietà della Provincia di Rimini che l'Ente intende conferire nella società Rimini Congressi S.r.l., nonché dei suddetti crediti per dividendi.

Lo scrivente, una volta ricevuto l'incarico, si metteva subito in contatto con l'Amministratore Unico della Società Rimini Congressi che gli metteva a disposizione la seguente documentazione che è stata esaminata nell'ambito dello svolgimento del presente incarico:

- 1) bilanci di IEG S.p.A. per gli esercizi 2014, 2015 e 2016 (preconsuntivo economico dell'esercizio 2016)
- 2) bilanci di Società del Palazzo dei Congressi di IEG S.p.A. per gli esercizi 2014, 2015 e 2016 (preconsuntivo e progetto di bilancio approvato dal CdA);
- 3) relazione semestrale consolidata di IEG S.p.A. al 30 giugno 2016;
- 4) Relazione semestrale per i soci circa l'andamento della Società del Palazzo dei Congressi S.p.A. nel primo semestre 2016;
- 5) Budget per l'esercizio 2017 di IEG S.p.A.;
- 6) Delibera dell'assemblea ordinaria dei Soci di IEG S.p.A. del 29 dicembre 2014 in merito alla erogazione del Dividendo straordinario di euro 0,294 per azione;
- 7) Delibera dell'assemblea ordinaria di IEG S.p.A. del 28 ottobre 2016;
- 8) Documentazione societaria relativa all'operazione di aggregazione fra IEG S.p.A. e Fiera di Vicenza;
- 9) Relazione Illustrativa al bilancio di previsione riferito alla data del 31/12/2017 dell'Amministratore Unico di Rimini Congressi;



SS

10) Bozza del IV supplemento all'accordo fra i soci per la realizzazione del Palazzo dei congressi di Rimini.

2. LO SCHEMA DELL'OPERAZIONE.

Nell'ambito degli accordi fra i soci pubblici fondatori di IEG S.p.A., nuova denominazione assunta dalla Società Rimini Fiera S.p.A. a seguito della operazione di aggregazione con Fiera di Vicenza, rappresentati da Rimini Holding S.r.l., Camera di Commercio della Romagna e Provincia di Rimini, sanciti nel documento denominato "IV supplemento all'accordo per la realizzazione del Palazzo dei congressi di Rimini" si prevede la realizzazione delle seguenti operazioni straordinarie:

1. Provincia di Rimini si impegna a conferire nel capitale di Rimini Congressi le proprie azioni di IEG spa pari al 7,23% dell'intero capitale sociale per un numero 2.230.165 di azioni ordinarie, prevedendo nell'atto di conferimento che i dividendi ordinari spettanti alle azioni conferite, deliberati in data 29/06/2015, relativo all'esercizio 2014, in data 15/04/2016, relativo all'esercizio 2015 e quello riferito all'esercizio 2016 che verrà deliberato nel 2017, nonché il Dividendo straordinario relativo all'area di Via Emilia (che sarà oggetto di ulteriore illustrazione nel prosieguo della presente relazione) non saranno oggetto di conferimento in Rimini Congressi e rimarranno di spettanza della Provincia di Rimini.
2. Provincia Rimini si impegna altresì a conferire i propri crediti vantati verso IEG per il Dividendo Straordinario (a seguito della vendita di Via della Fiera) ammontante ad euro 1.358.815,87 e Aggiuntivo pari a euro 892.066,00, deliberati e non distribuiti, nel capitale di Rimini Congressi;
3. Provincia di Rimini, Rimini Holding (società interamente posseduta dal Comune di Rimini e titolare delle principali



SS

partecipazioni del Comune medesimo nelle società pubbliche) e Camera di Commercio della Romagna si impegnano a conferire nel capitale di Rimini Congressi le proprie azioni di Società del Palazzo dei Congressi spa rispettivamente pari al 4,51% dell'intero capitale sociale per un numero 3.686.800 di azioni ordinarie per la Provincia, pari al 4,51% dell'intero capitale sociale per un numero di azioni ordinarie 3.686.800 per Rimini Holding e pari al 0,23% dell'intero capitale sociale per un numero di azioni ordinarie di 186.800 per la Camera di Commercio della Romagna.

Per effetto della suddetta serie di operazioni di conferimento, si ristabilisce, almeno parzialmente, la situazione di assetto societario che era stata definita nel terzo supplemento all'accordo per la realizzazione del Palazzo dei congressi di Rimini e che era stata disattesa in particolare dal Socio Provincia di Rimini, per la situazione di difficoltà finanziaria allo stesso derivante dalla mutazione di tali enti territoriali in enti pubblici di secondo livello e la successiva loro ipotetica eliminazione per effetto dell'eventuale passaggio del referendum costituzionale del 4 dicembre 2016, circostanza poi non manifestatasi, come ben noto.

Il presente conferimento si inserisce nel percorso individuato dei soci pubblici delle imprese del polo fieristico riminese per proseguire il processo di privatizzazione del settore fieristico e congressuale riminese, vale a dire IEG S.p.,A. e Società del Palazzo dei Congressi S.p.A., e dare corpo alla conseguente riorganizzazione della *governance* e dell'assetto economico-finanziario di tale importante comparto dell'economia locale, secondo le linee guida dagli stessi condivise, vale a dire l'avvio del processo di privatizzazione del polo ed il perseguimento di ben precise finalità di interesse pubblico.



SS

Tali finalità sono rappresentate dalla riduzione, totale o parziale di debiti finanziari accessi dalla Società Rimini Congressi S.r.l. per la realizzazione del nuovo centro congressi di Rimini e dall'adempimento degli obblighi assunti dalla medesima società in relazione alla sottoscrizione degli aumenti di capitale della "Società del Palazzo dei Congressi S.p.A." a parziale copertura dei fabbisogni finanziari connessi alla realizzazione del suddetto palazzo.

3. LA DESCRIZIONE DELLE PARTECIPAZIONI E DEGLI ALTRI ELEMENTI OGGETTO DI CONFERIMENTO.

Nelle pagine seguenti lo scrivente procederà, ai sensi dell'articolo 2465 del codice civile, alla descrizione delle partecipazioni oggetto di conferimento da parte di Rimini Holding S.p.A. e di Camera di Commercio della Romagna, nonché degli altri elementi oggetto di conferimento.

Ovviamente la descrizione concerne le caratteristiche delle aziende di pertinenza dei soggetti giuridici di cui gli enti citati detengono detiene una partecipazione al capitale e viene effettuata soprattutto sulla base delle informazioni indicate negli ultimi bilanci regolarmente approvati dalle rispettive assemblee, in situazioni infrannuali più recenti, quali quella al 30 giugno 2016, o nei dati desumibili da preconsuntivi o da progetti di bilancio approvati dai consigli di amministrazione o dagli amministratori unici delle società oggetto di valutazione, quando disponibili.

Si ritiene peraltro che questa modalità di indagine sia coerente con la tipologia di beni formanti oggetto di conferimento, vale a dire partecipazioni in società di capitali, per le quali è prassi consolidata fare

SS

riferimento ai dati ed alle informazioni indicati nei documenti ufficiali della società.

In ogni caso lo scrivente ha richiesto all'organo amministrativo delle società oggetto di stima un riscontro in merito ai principali fatti di gestione accaduti fino alla data di riferimento della presente relazione di stima, onde escludere che tali fatti potessero recare pregiudizio alcuno alle proprie elaborazioni di stima, la cui data di validità, anche per le metodologie di stima utilizzate, coincide con quella di sottoscrizione della presente relazione.

3.1. ITALIAN EXHIBITION GROUP (IEG) S.p.A.

La Provincia di Rimini detiene una partecipazione di n. 2.230.165 azioni ordinarie in Italian Exhibition Group S.p.A. (IEG S.p.A. nel prosieguo della relazione), con sede in Rimini, Via Emilia 155, C.F. e P.I. 00139440408. Essendo il numero complessivo delle azioni della Società attualmente in circolazione pari a n. 30.864.197, la percentuale di partecipazione al capitale di IEG S.p.A. detenuta dalla Camera di Commercio di Rimini ammonta complessivamente a 7,22573% del Capitale sociale.

La società ha assunto tale denominazione a seguito dell'Assemblea Straordinaria del 28 ottobre 2016 che ha determinato il conferimento in Rimini Fiera del ramo di azienda delle attività operative di Fiera di Vicenza.

IEG S.p.A. è da oltre 60 anni una realtà importante sia per il mercato fieristico nazionale che per quello internazionale.

L'attività della Società si è sviluppata nel medio-lungo periodo su due aree di business fra loro complementari, costituite dalle manifestazioni fieristiche e dalle attività di natura congressuale.



SS

L'attività fieristica.

Le manifestazioni fieristiche sono svolte per la maggior parte a cadenza annuale e solo in minima parte a cadenza biennale. Solitamente gli eventi fieristici sono organizzati direttamente o in partnership e da questa tipologia di eventi deriva la maggior parte del fatturato della Società; in alcuni casi le stesse sono gestite da organizzatori terzi.

Le attività fieristiche sono suddivise in quattro *Business unit*, che raggruppano le manifestazioni in settori di specializzazione che spaziano da eventi legati alle caratteristiche specifiche del comprensorio socio-economico riminese, quali ad esempio l'ospitalità ed il divertimento, a manifestazioni aventi ad oggetto i settori delle tecnologie e dei beni di investimento che hanno scelto la città di Rimini quale sede di svolgimento di eventi fieristici alla luce della completezza e della professionalità del sistema dei servizi presente nella Città a supporto del quartiere fieristico.

In particolare, le *Business unit* e le principali manifestazioni fieristiche ad esse afferenti sono indicate di seguito:

- **Business Unit 1:** Beer Attraction (salone internazionale dedicato a specialità birrarie, birre artigianali, tecnologie, attrezzature e materie prime per la produzione), Flora Trade Show (Salone internazionale dedicato al Florovivaiismo), RHEX (Salone internazionale della ristorazione professionale), Rimini Wellness (Fiera del Fitness e del Benessere), SIGEP (Salone Internazionale della Gelateria e Pasticceria artigianali), SUN (Salone internazionale dell'arredamento ed attrezzature per esterni),;
- **Business Unit 2:** Ecomondo (Fiera Internazionale del Recupero di Materia ed Energia e dello Sviluppo), Enada (Mostra



Internazionale degli Apparecchi da intrattenimento e da Gioco), H2R (Salone dedicato alla mobilità sostenibile), Key Energy (Salone dedicato al mondo delle Energie Sostenibili), M.I.R. Music Inside Rimini (Tecnologie per eventi, spettacolo e locali), Tecnargilla (salone dedicato alle tecnologie per la ceramica e i laterizi).

- **Business Unit Turismo:** TTG incontri (Fiera business to business del settore turistico), SIA Guest (Salone Internazionale dell'Ospitalità).
- **Business Unit Congressuale:** nata a seguito della incorporazione della controllata Convention Boureau, si occupa della organizzazione dell'Attività congressuale.
- **Business Unit Vicenza:** raggruppa le manifestazioni del polo fieristico vicentino, recentemente aggiuntosi alle attività della Società, le cui principali manifestazioni sono rappresentate da Vicenza Oro (salone internazionale della gioielleria e manifestazioni collegate quali T-Gold, salone internazionale dei macchinari e delle tecnologie per la lavorazione dei metalli preziosi), Abilmente (Mostra-Atelier di riferimento a livello nazionale ed europeo dedicata alla manualità creativa), Koinè (evento fieristico per la filiera internazionale del settore religioso).

Di seguito si procede ad una breve descrizione dell'attività svolta dalle singole società controllate (fra parentesi viene indicata la percentuale di partecipazione al capitale sociale detenuta nella società stessa dalla Capogruppo IEG S.p.A. direttamente o per il tramite di altre imprese controllate).



SS

EXMEDIA S.r.l. (51%)

La Società è stata oggetto di ristrutturazione con la cessazione delle attività precedentemente esercitate e conferimento nell'aprile del 2016 della manifestazione «Gluten Free Expo», svoltasi a Novembre 2016 presso il Quartiere Fieristico di Rimini.

CONCEPTAGE S.r.l. (78%)

La Società ha per oggetto la promozione, l'organizzazione e la commercializzazione della manifestazione fieristica "H2r mobility for sustainability", salone dedicato alla mobilità sostenibile che si tiene in contemporanea con le due manifestazioni Ecomondo e KeyEnergy.

FIERA SERVIZI S.p.A. (100%)

Fiera Servizi S.p.A. è controllata al 100% da IEG S.p.A., cui fornisce una serie di prestazioni di servizio direttamente connesse allo svolgimento delle manifestazioni fieristiche.

L'attività di Fiera Servizi è pertanto relativa:

- alla gestione dei parcheggi presso il Nuovo Quartiere Fieristico e presso l'attuale Palazzo dei Congressi;
- alla gestione del servizio casse durante le manifestazioni presso il Nuovo Quartiere Fieristico;
- alla fornitura di servizi tecnici vari a IEG (gestione parco auto, servizio assistenza tecnica espositori, ecc.).
- all'organizzazione di manifestazioni fieristiche.

Fiera Servizi funge inoltre da Sub-Holding nel settore dei servizi, detenendo le partecipazioni nelle società indicate di seguito:

- Prime Servizi S.r.l. (51%), società costituita nel 2005 e operante nel campo delle pulizie e del facchinaggio;
- Prostand Exhibition Services S.r.l. (51%), operante nel campo degli allestimenti e della pubblicità;

SS

- Summertrade S.r.l. (53%), operante nel campo della ristorazione;

Di seguito si procede ad illustrare sinteticamente l'attività svolta da ciascuna delle imprese controllate da Fiera Servizi.

PRIME SERVIZI S.r.l. (51%, tramite Fiera Servizi)

La Società è attiva nel settore delle pulizie generali e speciali, del facchinaggio, e del giardinaggio, attività caratterizzate da forte impiego di mano d'opera. Essa svolge una funzione prevalentemente commerciale, in quanto acquisisce contratti e li subappalta ad altri soggetti, prevalentemente al socio Prime Cleaning Scarl (49%).

PROSTAND EXHIBITION SERVICES S.r.l. (51%, tramite Fiera Servizi S.p.A)

Ha per oggetto la commercializzazione e vendita di allestimenti fieristici e congressuali e la commercializzazione, vendita e messa in opera di impianti pubblicitari. E' l'allestitore ufficiale di IEG e gestisce la pubblicità in esclusiva presso il quartiere. Ha inoltre l'appalto per la pubblicità sui mezzi di trasporto pubblici di Rimini.

SUMMERTRADE S.r.l. (53%, tramite Fiera Servizi S.p.A)

La Società opera nel campo della ristorazione a favore del gruppo (gestione dei ristoranti e dei bar presenti nel Nuovo Quartiere Fieristico e nell'attuale Palazzo dei Congressi, erogazione dei servizi di *banqueting* in occasione delle manifestazioni fieristiche e congressuali) o rivolgendosi al pubblico. In tale ambito la società gestisce alcune mense industriali e diversi locali (ristoranti e "free-flow") in provincia di Rimini e Forlì-Cesena. Summertrade opera infine nel settore del *banqueting* e del *catering* (organizzazione di ricevimenti, cerimonie, cocktails, ecc.). Ad oggi gli altri soci sono rappresentati da CAMST Scarl e da persone fisiche riminesi.



SS

EXPO ESTRATEGIA S.A. (50%)

La società è una joint venture che è utilizzata dal gruppo IEG per espandere la propria attività all'estero secondo il ricordato modello della "clonazione geografica" degli eventi fieristici. Fra le manifestazioni organizzate infatti, vi è Fimai Ecomondo Brasil a San Paolo.

GFI S.R.L. (69,58%)

Game Fair è la società che si occupa di organizzare l'omonima manifestazione dedicata a tutte le attività all'aria aperta, che si svolge annualmente nella location di Grosseto.

DVD GLOBAL LINK (49%)

La società organizza la manifestazione VOD (Vicenza Oro Dubai) che si tiene presso il World Trade Center di Dubai ed è un ulteriore esempio della clonazione geografica delle manifestazioni fieristiche che il gruppo IEG S.p.A. è in grado di esprimere, in questo caso attraverso l'organizzazione all'estero di una delle più importanti manifestazioni fieristiche nel settore della gioielleria a livello sia di operatori di settore che di settore consumer.

L'attività Congressuale.

L'attività congressuale rappresenta il naturale completamento dell'attività fieristica e si concretizza nell'organizzazione di congressi, *convention* aziendali ed eventi di tipo sportivo o concertistico caratterizzati da platee di partecipanti e durate generalmente inferiori rispetto a quelle delle manifestazioni fieristiche.

L'evoluzione dell'attività congressuale segue di pari passo lo sviluppo del business fieristico. Fino a quando gli spazi espositivi erano limitati ai padiglioni cittadini situati in Via della Fiera, l'attività congressuale è stata sostanzialmente complementare a quella fieristica,



potendo la stessa svolgersi solo nei periodi intercorrenti fra le diverse fiere organizzate dalla Società.

L'attività del gruppo IEG nel business congressuale ha avuto benefiche ricadute sull'immagine del gruppo, per effetto delle sinergie con il business fieristico e infine per l'indotto generato nel territorio dallo stimolo impresso al turismo congressuale.

Le prospettive dell'attività del Gruppo nel settore fieristico.

Il gruppo IEG appartiene al settore MICE, acronimo che sta per *Meetings, Incentives, Conventions and Exhibitions*.

I player del Settore sono molti ciò lo rende un settore ad operatività molto frammentata per cui i primi 10 operatori non arrivano ad avere più del 20% delle quote di mercato globali, anche se sono caratterizzati da dimensioni operative elevate e trend di crescita dei ricavi negli ultimi anni, nonostante le difficili condizioni economiche generali

A livello mondiale il settore appare in leggera crescita complessiva, dopo il periodo di crisi degli anni a cavallo del 2010, con forte traino da parte dei paesi emergenti (media intorno al 9%) ed una sostanziale stagnazione europea (crescita media fra il 2% e il 3%).

Le prospettive di evoluzione del modello di business portano ad un arricchimento progressivo dell'attività attraverso l'ampliamento e la diversificazione del sistema d'offerta (affiancando all'attività tradizionale ad esempio l'organizzazione di Eventi, il Congressuale, il Match Making, l'E-commerce e l'Entertainment), che per effetto di questi movimenti si sposterà dalla organizzazione di manifestazioni fieristiche, soprattutto in Europa, al mercato del cd. *venue management*.



SS

Ulteriori prospettive di sviluppo del business, desumibili dalle strategie dichiarate dai principali operatori del settore sono rappresentate:

- dalla cosiddetta "clonazione geografica", vale a dire attraverso lo sfruttamento di sinergie derivanti dalla replicazione di modelli o eventi di successo in altri luoghi;
- dalla valorizzazione del *brand* di evento con un particolare focus su grandi eventi caratterizzati da maggiore marginalità (effetto scala);
- dalla internazionalizzazione intesa come creazione e gestione di eventi globali mediante l'appartenenza a networks internazionali.

In Italia, la capacità espositiva è attualmente di circa 3,5 milioni di metri quadrati con in testa la Fiera di Milano, seguita, per dimensioni e fatturato, dai quartieri fieristici di Bologna, Verona e Rimini (che però è terzo per fatturato). La superficie espositiva offerta è cresciuta notevolmente in quanto, oltre alle nuove Fiere di Milano e di Roma, anche i principali dieci centri espositivi italiani hanno attivato piani di investimento destinati all'ampliamento e all'ammodernamento delle strutture.

Il Gruppo IEG si caratterizza nel panorama fieristico nazionale per essere fra i pochi operatori proprietari dei padiglioni fieristici ad organizzare direttamente le manifestazioni espositive.

Per IEG, quindi, l'attività di noleggio degli spazi espositivi a organizzatori terzi è attività residuale. Infatti, la titolarità delle manifestazioni fieristiche, oltre a garantire una marginalità di gran lunga superiore, permette il controllo dei marchi e il governo dei prodotti in calendario nel proprio quartiere.



SS

Di seguito si espongono i conti economici riclassificati di IEG S.p.A. del triennio 2014-2016 (situazione economica al 30 giugno):

IEG S.p.A. Voci (in €)	2016 (30.06)	%	2015	%	2014	%
Ricavi caratteristici	39.914.240	98,02%	71.990.949	96,10%	65.342.256	96,04%
Altri ricavi	808.072	1,98%	2.917.871	3,90%	2.693.556	3,96%
Valore della Produzione	40.722.312	100,00%	74.908.820	100,00%	68.035.792	100,00%
Costi operativi esterni	23.633.011	-58,04%	46.815.381	-62,50%	40.050.899	-58,87%
Valore Aggiunto	17.087.301	41,96%	28.093.439	37,50%	27.984.893	41,13%
Costi del personale	8.496.895	-20,87%	16.075.989	-21,46%	15.755.797	-23,16%
Margine Operativo Lordo	8.590.406	21,10%	12.017.450	16,04%	12.229.096	17,97%
Ammortamenti ed Accantonamenti	2.460.868	-6,04%	6.881.105	-9,19%	6.111.263	-8,98%
Reddito Operativo	6.129.538	15,05%	5.136.345	6,86%	6.117.833	8,99%
Proventi e Oneri finanziari	43.704	-0,11%	163.426	-0,22%	324.355	-0,48%
Reddito ordinario	6.085.834	14,94%	4.972.919	6,64%	5.793.478	8,52%
Proventi e Oneri da partecipazioni	53.656	0,13%	430.205	0,57%	27.901	-0,04%
Risultato ante imposte	6.139.490	15,08%	5.403.124	7,21%	5.765.577	8,47%
Imposte	2.507.846	-6,16%	1.677.694	-2,24%	2.375.696	-3,49%
Utile (perdita)	3.631.644	8,92%	3.725.430	4,97%	3.389.881	4,98%

L'analisi dei conti economici evidenzia un trend di ricavi crescente, con la notazione che per la società gli anni "dispari" sono sempre stati caratterizzati da un calo fisiologico dei ricavi rispetto agli anni "pari" per il mancato contributo alla produzione economica delle manifestazioni a cadenza biennale (la sola manifestazione "Tecnargilla" ha apportato circa 4,5 milioni di euro di ricavi nel 2014).

Il confronto è meglio conducibile fra 2016 (pur se relativamente alla situazione economica al 30 giugno) e 2014, da cui si nota che il trend dei ricavi aziendali è fortemente aumentato, per la presenza di alcuni nuovi eventi all'interno di manifestazioni fieristiche consolidate.

Il consolidamento dei ricavi, confermato anche dal raggiungimento a consuntivo degli obiettivi fino ad ora fissati nel piano economico 2014-2016 e con il budget 2017, dopo un periodo passato a fronteggiare la crisi economica mondiale, sembra confermare la capacità del Gruppo IEG di cogliere appieno le nuove prospettive offerte dall'espansione del ciclo economico alla luce della qualità del quartiere fieristico, dell'integrazione fra offerta fieristica e congressuale, del bacino di ricettività presente nel territorio su cui insiste la Fiera e dei fondamentali economico-finanziari.



SS

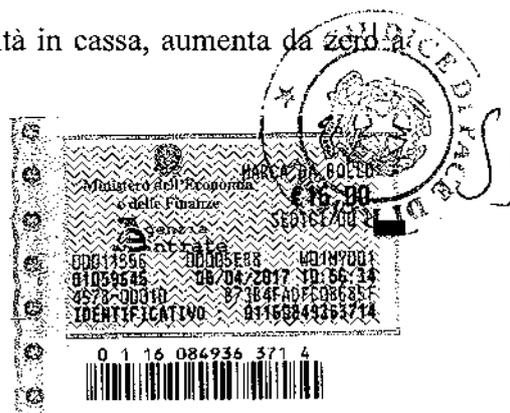
In ogni caso la Società, per fronteggiare la contrazione dei margini ha posto in essere una attenta attività di monitoraggio dei costi e delle risorse che ha portato a significative economie di gestione, che, in ultima analisi hanno consentito il miglioramento non solo dei fatturati ma anche dei risultati aziendali.

Si riportano alla pagina seguente gli stati patrimoniali degli esercizi 2014-2016 (situazione patrimoniale al 30 giugno):

IEG S.p.A. Voci (in €)	Stato patrimoniale					
	30.06.2016	%	31.12.2015	%	31.12.2014	%
Immobilizzazioni Immateriali	93.201.337	62,86%	5.095.072	3,26%	5.544.380	3,17%
Immobilizzazioni Materiali	5.198.726	3,51%	94.202.841	60,24%	112.132.391	87,35%
Immobilizzazioni Finanziarie	10.672.337	7,20%	10.481.397	6,70%	9.802.762	7,64%
Altre attività non correnti	1.771.625	1,19%	2.620.273	1,68%	887.188	0,69%
Totale immobilizzazioni	110.844.025	74,76%	112.399.583	71,87%	128.366.721	73,29%
Magazzino, Ratei e risconti	3.397.211	2,29%	2.902.698	1,86%	1.744.726	1,00%
Liquidità differite	23.593.321	15,89%	25.711.472	16,44%	34.032.395	19,43%
Liquidità immediate	10.452.083	7,05%	15.373.259	9,83%	11.011.081	6,29%
Totale attivo	148.256.640	100,00%	156.387.012	100,00%	175.154.923	100,00%
Passività non correnti	19.517.396	13,16%	21.205.916	13,56%	17.777.459	10,15%
Passività correnti	35.916.794	24,23%	42.025.455	26,87%	66.195.782	37,79%
Totale passività	55.434.190	37,39%	63.231.371	40,43%	83.973.241	47,94%
Patrimonio netto	92.822.450	62,61%	93.155.641	59,57%	91.181.682	52,06%
Totale fonti di finanziamento	148.256.640	100,00%	156.387.012	100,00%	175.154.923	100,00%

Traspare la funzione di holding mista svolta dalla società, che è attiva nel business fieristico e congressuale sia direttamente, attraverso l'utilizzo del quartiere fieristico, che indirettamente, attraverso l'attività svolta dalle partecipate, soprattutto nel campo dei servizi fieristici accessori.

La società appare fortemente patrimonializzata e il rapporto fra i debiti finanziari ed i mezzi propri si colloca intorno al 15% e ciò è sintomo di una elevata solidità patrimoniale. Tale dato è stato in parte modificato per effetto dell'operazione di concentrazione aziendale derivante dal conferimento del ramo operativo della Società Fiera di Vicenza, che ha apportato oltre alle attività anche debiti finanziari per i recenti investimenti nei propri padiglioni fieristici. Infatti la posizione finanziaria netta al 31.12.2016, vale a dire la differenza fra l'indebitamento finanziario e la liquidità in cassa, aumenta da zero a circa 40 milioni di euro.



3.2. SOCIETÀ DEL PALAZZO DEI CONGRESSI S.p.A..

La Camera di Commercio della Romagna detiene una partecipazione di n. 186.800 azioni di tipo A nella società "Società del Palazzo dei Congressi S.p.A." con sede in Rimini, Via della Fiera 52, C.F. 03552260402, P.I. 03552260402, Rea RN 297893. Essendo il numero complessivo delle azioni attualmente in circolazione pari a 81.825.549, di cui n. 81.684.374 ordinarie o di tipo A e n. 141.175 azioni speciali o di tipo B, la percentuale di partecipazione al capitale detenuta dalla Camera di Commercio di Rimini nella Società ammonta complessivamente allo 0,22829%.

Il totale delle azioni che la Camera di Commercio intende conferire nella Rimini Congressi S.r.l. è pari all'intera partecipazione in Società del Palazzo dei Congressi S.p.A..

La società Rimini Holding S.p.A. e la Provincia di Rimini detengono invece una partecipazione di n. 3.686.800 azioni ordinarie di tipo A ciascuna nella medesima società per una percentuale di partecipazione al capitale complessivamente pari al 4,50568%.

Il totale delle azioni che la società Rimini Holding S.p.A. e la Provincia di Rimini intendono conferire nella a Rimini Congressi S.r.l. è pari all'intera partecipazione in Società del Palazzo dei Congressi S.p.A..

Complessivamente pertanto sono n. 7.560.400 le azioni di società del Palazzo che formano oggetto della presente valutazione di stima.

Costituita nel 2005, con lo scopo di gestire il business congressuale nell'area riminese, Società del Palazzo è la società partecipata dagli enti locali che detiene la struttura del Palacongressi di Rimini.



SS

Il business della società si basa principalmente sulla locazione del centro congressi a IEG che attraverso una propria *business unit* gestisce l'attività congressuale.

I ricavi della società sono costituiti pertanto dall'incasso del canone per l'affitto della struttura (inclusi alcune attività commerciali) e dall'incasso di alcune *royalty* riconosciute dall'associazione degli albergatori riminesi.

Il Palazzo dei congressi di Rimini ha una superficie di circa 38.000 mq, di cui 29.000 di area calpestabile. La capienza complessiva in termini di posti è di circa 9.000 persone, di cui 4.700 nella sala principale.

L'analisi dei conti economici degli esercizi 2014-2016 è riportata di seguito:

Conti economici degli esercizi 2014-2016						
Società del Palazzo dei Congressi S.p.A. Voci (in €)	2016 *	%	2015	%	2014	%
Ricavi caratteristici	1.646.997	100,00%	1.666.683	100,00%	1.666.603	101,19%
Altri ricavi	-	0,00%	-	0,00%	4	0,00%
Valore della Produzione	1.646.997	100,00%	1.666.683	100,00%	1.666.607	101,19%
Costi operativi esterni	386.307	-23,46%	392.870	-23,57%	411.065	-24,96%
Valore Aggiunto	1.260.690	76,54%	1.273.813	76,43%	1.255.542	76,23%
Costi del personale	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Margine Operativo Lordo	1.260.690	76,54%	1.273.813	76,43%	1.255.542	76,23%
Ammortamenti ed Accantonamenti	2.129.616	-129,30%	2.157.734	-129,46%	2.309.437	-140,22%
Reddito Operativo	868.926	-52,76%	883.921	-53,03%	1.053.895	-63,99%
Proventi e Oneri finanziari	341.112	-20,71%	653.162	-39,19%	1.096.572	-66,58%
Reddito ordinario	1.210.038	-73,47%	1.537.083	-92,22%	2.150.467	-130,57%
Proventi e Oneri Straordinari	86.134	5,23%	524	0,03%	2.210	-0,13%
Risultato ante imposte	1.123.904	-68,24%	1.536.559	-92,19%	2.152.677	-130,70%
Imposte	465.022	28,23%	627.247	37,63%	557.001	21,68%
Utile (perdita)	658.882	-40,01%	909.312	-54,56%	1.795.676	-109,03%

* dati da Progetto di bilancio

Si deve osservare che l'attuale struttura dei costi e dei ricavi della società è fortemente penalizzante in termini di marginalità, soprattutto per l'incidenza degli ammortamenti, che rendono sistematicamente negativo il margine operativo lordo. Tuttavia la società si presenta in equilibrio finanziario soprattutto dal punto di vista prospettico, allorquando, a seguito della riduzione del debito finanziario contratto per la realizzazione del Palazzo stesso, il servizio del debito sarà meno oneroso.

SS

Si deve peraltro osservare che il cui valore di realizzo del Fabbricato si mantiene stabilmente al di sopra del valore contabile, come meglio precisato in sede di analisi dei criteri di valutazione delle azioni oggetto di conferimento.

Si riportano di seguito gli stati patrimoniali degli esercizi 2014-2016:

Società del Palazzo dei Congressi S.p.A. Voci (in €)	Stato patrimoniale					
	31.12.2016*	%	31.12.2016	%	31.12.2014	%
Immobilitazioni Immateriali	71.292	0,07%	74.714	0,07%	79.247	0,07%
Immobilitazioni Materiali	107.163.645	97,81%	109.284.839	98,73%	111.361.941	99,73%
Immobilitazioni Finanziarie		0,00%		0,00%		0,00%
Totale immobilizzazioni	107.234.936	97,87%	109.359.553	98,80%	111.441.188	99,80%
Magazzino, Resteri e risconti	1.553	0,00%	1.560	0,00%	3.174	0,00%
Liquidità differite	2.225.332	2,03%	1.266.487	1,14%	727.069	0,65%
Liquidità immediate	105.365	0,10%	64.941	0,06%	304.802	0,27%
Totale attivo	109.567.184	100,00%	110.692.541	100,00%	112.476.533	100,00%
Passività consolidate	32.588.294	29,74%	32.611.787	29,46%	33.278.476	29,54%
Passività correnti	12.024.274	10,97%	12.603.132	11,39%	22.088.841	19,64%
Totale passività	44.612.568	40,72%	45.214.919	40,85%	55.317.317	49,18%
Patrimonio netto	64.954.617	59,28%	65.477.622	59,15%	57.159.216	50,82%
Totale fonti di finanziamento	109.567.184	100,00%	110.692.541	100,00%	112.476.533	100,00%

*Dati da progetto di bilancio

Il capitale investito alla data del 31.12.2016 è principalmente costituito dall'immobile del palacongressi e terreni circostanti (€102 mln), impianti e macchinari per €5 mln, €6,2 mln di debiti verso l'impresa che ha effettuato i lavori per opere ancora da pagare e € 7 mln di fondi relativi al contenzioso con l'impresa appaltatrice dei lavori di costruzione dell'immobile.

La Società ha avanzato una richiesta di risarcimento danni per oltre ventuno milioni di Euro a titolo di:

- penale per ritardo nella consegna dell'opera;
- danno emergente e lucro cessante;
- per danni attinenti all'esecuzione delle opere;
- danni all'immagine sofferti.

Viceversa, il General Contractor, regolarmente costituitosi in giudizio, ha rivendicato il riconoscimento di n° 12 riserve iscritte dall'impresa per oltre 44 milioni di Euro oltre al pagamento di quanto



SS

da lei ritenuto dovuto a seguito delle opere eseguite e così chiedendo il pagamento di complessivi Euro 54,5 milioni circa.

La posizione finanziaria netta alla medesima data è costituita da un finanziamento concesso dalla controllante IEG e dal mutuo ipotecario erogato dal gruppo Monte Paschi nel 2010 di € 24,9 mln, garantito anche da Rimini Congressi tramite lettera di patronage.

Le conseguenze della conclusione del contenzioso con Cofely sono state dettagliatamente descritte nella relazione al bilancio previsionale al 31.12.2017 dell'Amministratore Unico della Società, Dotto. Marino Gabellini, prevedono una serie di azioni della società per fare fronte alla copertura dei fabbisogni collegati alla conclusione del contenzioso e in ogni caso non pregiudicano il perseguimento del requisito fondamentale della continuità aziendale.

3.3 IL CREDITO PER IL DIVIDENDO STRAORDINARIO DELLE AZIONI DI IEG.

In data 29 dicembre 2014, l'assemblea ordinaria di IEG deliberava l'assegnazione di un dividendo straordinario di € 0,296 per azione di IEG S.p.A., conseguente alla conclusione della vendita delle aree di Via della Fiera da parte della Società.

Tale dividendo straordinario, con specifico riferimento al Socio Provincia di Rimini, non è ancora stato pagato a causa della sospensione degli impegni finanziari indicati nell'Accordo e relativi supplementi legati alla costruzione del nuovo Palazzo dei Congressi di Rimini, mentre agli altri soci della Società IEG S.p.A. lo stesso è stato già corrisposto nel corso del 2016.



A seguito del parziale riavvio dei suddetti impegni finanziari da parte della Provincia, il credito per il dividendo in questione formerà oggetto di conferimento in Rimini Congressi.

3.4 IL CREDITO PER IL DIVIDENDO AGGIUNTIVO DELLE AZIONI DI IEG.

Nell'assemblea dei soci di IEG S.p.A. del 28/10/2016 è stato deliberato e distribuito un dividendo definito negli accordi fra i soci fondatori come "**Dividendo Aggiuntivo**" destinato agli azionisti formanti la compagine sociale di IEG anteriormente alla formalizzazione dell'aumento di capitale per l'ingresso in società di Fiera di Vicenza. Tale dividendo ha comportato la corresponsione di € 10.000.000,00 complessivi, pari a 0,40 euro per azione, attingendo tali risorse dalla Riserva Straordinaria di IEG S.p.A..

Nell'ambito dei medesimi accordi di cui al paragrafo precedente, la Provincia di Rimini si è impegnata a conferire il credito per la sua quota parte del suddetto dividendo, pari ad € 892.066,00 (ammontare risultante dal prodotto fra il numero delle azioni costituenti la partecipazione in IEG S.p.A. di proprietà della Provincia di Rimini, n. 2.230.164 azioni il dividendo unitario ad esse spettante, pari a 0,4 euro per azione) alla società Rimini Congressi S.r.l. che lo utilizzerà per ridurre i debiti verso i propri finanziatori.



SS

4. I CRITERI DI VALUTAZIONE SEGUITI

4.1. LA VALUTAZIONE DELLE PARTECIPAZIONI OGGETTO DI CONFERIMENTO.

L'oggetto dell'incarico è relativo alla valutazione del valore attribuibile alle azioni delle società sopra descritte che il Camera di Commercio della Romagna e Rimini Holding S.p.A. intendono conferire a Rimini Congressi S.r.l..

Dal punto di vista della natura, le azioni/quote costituiscono strumenti finanziari rappresentativi di patrimonio netto, cioè, secondo quanto indicato all'interno dei principi contabili internazionali IAS-IFRS (Cfr IAS 39 - strumenti finanziari: rilevazione e valutazione, paragrafo 9), "*...qualsiasi contratto che rappresenti una quota ideale di partecipazione residua nell'attività di un'impresa dopo aver estinto tutte le sue passività...*".

Nell'ottica del soggetto detentore, le azioni configurano tipicamente attività finanziarie e sono caratterizzate dal regime della circolazione; di conseguenza, il loro trasferimento determina il cambiamento della composizione del soggetto giuridico dell'impresa, con effetti analoghi, in caso di compravendita di pacchetti di azioni di maggioranza assoluta o relativa, a quelli derivanti dalla compravendita dell'azienda ad esse afferente. Considerazioni analoghe, ma temperate dalla considerazione in merito alla mancanza di quel regime di circolazione che intrinsecamente caratterizza le azioni, possono essere effettuate con riferimento alle quote rappresentative di capitale delle società a responsabilità limitata.

Alla luce delle considerazioni appena svolte, per determinare il *fair value* delle partecipazioni, tradotto in italiano con il termine "valore equo", si è ricorsi alla definizione di cui principi contabili internazionali

SS

IAS-IFRS (Cfr. IFRS 13, paragrafo 9), secondo cui esso rappresenta “...il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un’attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione”.

In particolare, il par. 27 sottolinea come “una valutazione del *fair value* di un’attività finanziaria considera la capacità di un operatore di mercato di generare benefici economici impiegando l’attività nel suo massimo e migliore utilizzo o vendendola a un altro operatore di mercato che la impiegherebbe nel suo massimo e migliore utilizzo”.

A commento di tale definizione, si deve innanzitutto osservare che la transazione deve essere libera, quindi non forzata, cioè, ad esempio, non deve avvenire in fattispecie quali la liquidazione o il sensibile ridimensionamento dell’attività aziendale. Lo IAS 39 prima e l’IFRS 13 poi, infatti, precisano che il *fair value* deve essere configurato nell’ipotesi di impresa in funzionamento e pienamente operativa, come è appunto il caso delle imprese relative alle partecipazioni oggetto di valutazione. Si rinvia in proposito a quanto indicato nella presente relazione in sede di descrizione delle vicende societarie delle società oggetto di valutazione (Cfr. paragrafi 3.1, 3.2 e 3.3).

Il principio contabile individua tre principali tecniche di valutazione del *fair value* nel metodo basato sulla valutazione di mercato, nel metodo del costo e nel metodo reddituale. Tali tecniche di valutazione devono massimizzare l’utilizzo di input osservabili rilevanti e ridurre al minimo l’utilizzo di input non osservabili.

L’IFRS 13, par. 87 sottolinea che gli input non osservabili devono essere utilizzati per valutare il *fair value* nella misura in cui gli input osservabili rilevanti non siano disponibili. Tuttavia la finalità della valutazione del *fair value* resta la stessa, ossia un prezzo di chiusura alla



SS

data di valutazione dal punto di vista di un operatore di mercato che possieda l'attività o la passività.

L'IFRS 13 individua una gerarchia di cosiddetti "elementi di input" per la determinazione del *fair value* attraverso le tecniche di valutazione.

In particolare, se esiste un mercato attivo nel quale lo strumento oggetto di valutazione è quotato, il *fair value* coincide con il prezzo indicato nel mercato principale o nel mercato più vantaggioso per lo specifico strumento finanziario (cosiddetti input osservabili di primo livello secondo i paragrafi 72, 76, 77, 78 dell'IFRS 13).

Se non è possibile configurare un mercato attivo per la rarefazione o l'assenza totale di quotazioni, il *fair value* deve essere determinato ricorrendo ad altri elementi, fra cui il principio ammette i seguenti:

1. valore di mercato di strumenti finanziari sostanzialmente analoghi a quello oggetto di valutazione, valore di mercato di strumenti finanziari identici o simili su mercati non attivi, elementi diversi da prezzi di mercato ma osservabili (cosiddetti input osservabili di secondo livello secondo i paragrafi 81-85 dell'IFRS 13);
2. valori determinati in base a elementi di input non osservabili sul mercato, ma tenuti in considerazione dai partecipanti al mercato nella determinazione del prezzo dell'attività finanziaria in una operazione corrente di mercato (cosiddetti input di terzo livello).

Nell'ambito della valutazione del capitale economico/*fair value* delle società le cui partecipazioni sono oggetto di conferimento, lo scrivente ha utilizzato le metodologie di determinazione del *fair value*



differenti a seconda dei dati e delle informazioni disponibili, ricorrendo a tecniche di valutazione con input non osservabili sul mercato o di terzo livello quando non erano disponibili prezzi fatti in mercati attivi o in transazioni recenti di strumenti finanziari identici a quelli oggetto di valutazione ma su mercati non attivi.

Tali tecniche sono finalizzate alla determinazione del valore del capitale economico dell'azienda, quale valore attribuibile al patrimonio dell'impresa nell'ipotesi che l'azienda stessa sia oggetto di cessione. Ovviamente nel caso di partecipazioni non totalitarie il valore ad esse attribuibile risulta dal prodotto tra il valore economico unitario di ogni azione/quota (pari al rapporto fra il valore economico riferito all'intera azienda e il numero di azioni/quote in cui è suddiviso il capitale sociale, arrotondato alla quinta cifra decimale) ed il numero di azioni/quote costituenti la partecipazione detenuta.

La determinazione del capitale economico è funzione dei valori attribuibili agli elementi del patrimonio, dei flussi reddituali o finanziari che la gestione è in grado di generare e dei tassi di attualizzazione/capitalizzazione di tali flussi.

Ad una sintetica rassegna delle tecniche di valutazione, utilizzate in assenza di valori equi determinati con riferimento alle categorie *sub.1* e *sub.2*, sono dedicate le pagine seguenti della relazione.



SS

4.2. LA NOZIONE DI CAPITALE ECONOMICO.

La teoria economico-aziendale ha configurato tre principali nozioni di capitale-valore, cioè del valore attribuibile al patrimonio aziendale.

Le tre configurazioni di capitale di cui si argomenta si connettono alle ipotesi assunte per la loro determinazione e sono di seguito indicate:

- capitale di gestione;
- capitale di liquidazione;
- capitale economico.

Il capitale di gestione è normalmente inteso come l'insieme dei fattori di produzione (attività) a disposizione dell'impresa, nell'ipotesi di continuazione della gestione tipica, e dei vincoli (passività) che ne condizionano il suo svolgimento. La raffigurazione del capitale di gestione mediante il sistema dei valori del bilancio ci dà la nozione di capitale di bilancio o di funzionamento, costituito dagli elementi dell'attivo e del passivo; la loro differenza evidenzia il capitale netto che, a sua volta, può essere suddiviso nelle parti ideali costituite dal capitale sociale e dalle riserve. Il capitale di bilancio o di funzionamento è dunque il sistema dei valori attribuito al patrimonio dell'impresa in funzione della corretta configurazione periodica dei redditi di esercizio. La determinazione di tali valori è regolata dagli artt. 2423 e seguenti del codice civile.

Nell'ipotesi che l'azienda, per qualsivoglia motivo, non continui l'attività di gestione tipica, ma sia destinata a cessare, si ha il capitale di liquidazione. Questa nozione di capitale-valore riferita al patrimonio dell'impresa è determinata attribuendo i presunti futuri ricavi di

SS

realizzo e i costi di estinzione rispettivamente alle attività e alle passività del patrimonio aziendale.

Il capitale di liquidazione può dunque essere inteso come un aggregato di valori determinato configurando la liquidazione per stralcio dell'impresa.

La terza nozione di capitale-valore è riferita al patrimonio dell'impresa nell'ipotesi che l'azienda stessa sia oggetto di cessione.

La sua determinazione è funzione dei valori attribuibili agli elementi del patrimonio, dei flussi reddituali o finanziari che la gestione è in grado di generare e dei tassi di attualizzazione/capitalizzazione di tali flussi.

Il valore del patrimonio di impresa, in ipotesi di cessione, è inteso dalla teoria economico-aziendale come un valore unico ed è denominato capitale economico.

La determinazione del capitale economico può avvenire seguendo metodologie operative tra loro alternative, modellate sulla base degli aspetti nei quali può essere indagata la gestione aziendale; si hanno così metodologie orientate a privilegiare o a mediare l'aspetto patrimoniale, economico e finanziario.

Nella valutazione del capitale economico di un'azienda i metodi utilizzati devono rispettare i seguenti principi:

- **generalità:** la valutazione deve prescindere da elementi contingenti quali ad esempio le particolari situazioni di domanda e di offerta, le caratteristiche delle parti interessate alla negoziazione (di acquisizione, apporto, fusione, ecc.) e le rispettive forze contrattuali;
- **razionalità:** il valore di stima del capitale economico deve basarsi su uno schema logico, chiaro e condivisibile, che



SS



normalmente correla il valore dell'azienda in un dato momento ai flussi di risultati attesi (flussi di reddito, flussi di cassa), alla loro distribuzione nel tempo, al valore d'uso dei mezzi finanziari espresso dai tassi di investimenti alternativi, al rischio che si associa all'investimento;

- **dimostrabilità:** le quantità economiche impiegate nella metodologia valutativa prescelta devono avere un accettabile grado di credibilità (e quindi di obiettività). I flussi di reddito ed i flussi di cassa del passato, ad esempio, sono dati certi (o relativamente certi); mentre gli stessi flussi riferiti ad anni a venire assumono un crescente grado d'incertezza. In generale, dunque, la dimostrabilità appare spesso associata alla natura obiettiva, anziché stimata o presunta, delle quantità accolte nelle formule valutative ed al rigore con cui si conduce il processo di previsione dei flussi reddituali o finanziari futuri;
- **stabilità:** la stima deve garantire la determinazione di un valore tendenzialmente stabile nel tempo. Ciò implica, ad esempio nella determinazione dei flussi reddituali o finanziari presi a riferimento per la valutazione, l'esclusione dei componenti straordinari e difficilmente ripetibili, nonché l'esecuzione di ulteriori rettifiche tese alla determinazione di valori medi-normali di riferimento. La stima del capitale economico deve quindi tendere per quanto possibile a esprimere valori non modificabili nel tempo se non in presenza di un mutamento sostanziale delle premesse che li originano.

Dai principi cardine di valutazione discende anche che, nella determinazione del capitale economico di un'azienda, si deve fare esclusivo riferimento alle condizioni di gestione in essere nell'azienda,



SS

senza considerare l'effetto di eventuali interventi attuabili da specifici potenziali acquirenti.

Il processo di valutazione, quindi, è un processo razionale che porta a sintetizzare, nel giudizio di valore, gli apprezzamenti di tipo quantitativo e qualitativo circa le prospettive economiche dell'azienda nel contesto in cui opera.

4.3. LE METODOLOGIE DI VALUTAZIONE DEL CAPITALE ECONOMICO.

La determinazione del capitale economico può avvenire seguendo metodologie operative fra loro alternative o complementari, modellate sulla base degli aspetti nei quali può essere indagata la gestione aziendale. Le metodologie utilizzate sono orientate a privilegiare l'aspetto reddituale piuttosto che quello patrimoniale così come criteri che cercano di mediare tra le teoriche di specie redditualistiche e quelle patrimonialistiche. Si applica infatti un metodo misto quando si tende a contemperare la prospettiva reddituale con quella patrimoniale, cioè la razionalità ipotetica derivante dalla prima impostazione concettuale con la maggior concretezza e verificabilità delle determinazioni risultanti dalla seconda.

Il procedimento di valutazione è infatti un processo razionale che porta a sintetizzare, nel giudizio di valore, gli apprezzamenti di tipo quantitativo e qualitativo circa la situazione patrimoniale ed economica dell'azienda nel contesto in cui opera.

I METODI PATRIMONIALI

Le metodologie patrimonialistiche si fondano sul principio di valutazione analitica dei singoli elementi dell'attivo e del passivo che compongono il capitale.



SS

Principio base di ogni metodologia di stima patrimoniale è l'espressione a valori correnti dei singoli elementi attivi e passivi che compongono il patrimonio dell'azienda, prendendo come punto di partenza il capitale netto espresso da una situazione contabile.

Con riguardo ai criteri utilizzati, si fa riferimento, quando possibile, al prezzo corrente di mercato. La stima secondo il valore corrente di mercato è applicabile ai componenti del patrimonio aziendale per i quali siano disponibili quotazioni considerate significative e comunemente accettate.

Qualora, invece, fosse necessario adottare un criterio differente da quello che si basa sul valore - prezzo di mercato, la dottrina economico-aziendale indica, due opzioni, rappresentate dalla stima del costo di ricostruzione dell'elemento patrimoniale in oggetto, nel caso sia possibile ricreare un bene avente caratteristiche analoghe a quelle del cespite oggetto di valutazione, oppure dalla determinazione del cosiddetto valore di sostituzione, ovverosia del costo di un cespite svolgente funzioni analoghe a quello oggetto di valutazione ma intrinsecamente diverso da quello per le variazioni nel frattempo intervenute nella modalità costruttiva o nella tecnologia di riferimento.

Quale che sia il criterio utilizzato, si determina dapprima il costo "a nuovo" del bene e lo si abbatte successivamente fino al livello di vetustà del bene oggetto di valutazione, sempre che la vetustà sia causa di deperimento fisico e/o di obsolescenza tecnica. Mentre il grado di deperimento fisico specifica la perdita di valore conseguente all'uso, l'obsolescenza è collegata invece tanto a fattori generali, quale ad esempio l'evoluzione tecnologica, quanto ad elementi specifici del cespite, come nel caso di inadeguatezza funzionale del bene oggetto di valutazione rispetto al nuovo corrispondente.

SS

Infine, quando si vuole attribuire un valore agli elementi immateriali che sono parte costituente del patrimonio aziendale e si sono formati nel tempo a seguito del normale funzionamento dell'impresa (quali ad esempio il know-how tecnologico, i marchi, le autorizzazioni, le concessioni, le licenze, i brevetti, le reti di vendita, il portafoglio clienti e via dicendo) ma che non trovano rappresentazione all'interno del sistema dei valori patrimoniali registrati nella contabilità dell'impresa, si utilizza il metodo patrimoniale complesso. Tale metodo procede alla stima del valore dei beni immateriali "intangibili" attraverso l'utilizzo di criteri analitici, cioè in base ad una costruzione logica fondata su dati documentati, oppure tramite l'impiego di criteri empirici, basati su parametri e formule dedotti dal comportamento negoziale degli operatori sul mercato.

I metodi patrimoniali analitici sono spesso soggetti alla cosiddetta "verifica reddituale", vale a dire all'accertamento del tasso di redditività del capitale determinato con la stima analitico patrimoniale. Se, infatti, a seguito del rapporto fra il reddito normale atteso quale flusso derivante da quello stock di capitale (si anticipano qui concetti che saranno ripresi in tema di analisi dei metodi reddituali e misti reddituali-patrimoniali) ed il capitale medesimo come sopra determinato, si ottiene un tasso di remunerazione del capitale allineato al costo del capitale proprio (per i riferimenti a tale grandezza si veda quanto indicato nelle pagine successive della presente relazione), allora si considera superata la verifica e si mantiene il valore così determinato quale stima analitico-patrimoniale. Se, invece, il tasso di redditività ottenuto non è soddisfacente, si procede alla correzione della stima patrimoniale per effetto di un *badwill* derivante dall'insoddisfacente redditività.



SS



In molte situazioni, per evitare costose stime analitico-patrimoniali che, confrontate con il reddito normale atteso da esse generato, sarebbero successivamente vanificate dalla verifica reddituale, si procede preventivamente ad effettuare il test di redditività a partire dal capitale netto contabile. Solo se il test viene ampiamente superato con il riferimento a tale grandezza capitale si procede alla rideterminazione del valore corrente con le metodologie proprie della stima patrimoniale. Vi possono essere inoltre situazioni intermedie nelle quali è possibile procedere ad una rivalutazione del valore degli asset aziendali per effetto della stima economico-patrimoniale, che ne collochi il valore al di sotto del loro teorico valore corrente pieno in considerazione della insufficiente redditività che deriverebbe dal confronto fra i redditi attesi ed i valori di stima. In tal caso la migliore dottrina aziendalistica in tema di valutazioni di azienda (L. Guatri, M. Bini, Trattato sulla valutazione delle aziende, EGEA, 2005) ha introdotto la nozione di "rivalutazione controllata" dei cespiti aziendali in sede di stima analitico patrimoniale, onde esprimere la porzione del valore corrente degli elementi attivi tale da consentire il superamento della verifica reddituale.

Nonostante le indubbie caratteristiche del metodo patrimoniale in termini di obiettività, legato com'è solo all'accertamento di fatti e di considerazioni storiche od attuali, e di generalità, per i suoi tipici riferimenti al mercato, lo schema logico ad esso relativo si allontana dalla definizione di capitale economico quale valore attuale dei frutti futuri complessivamente prodotti dalla gestione di una impresa. La carenza accertata di razionalità ne sconsiglia quindi l'utilizzo quale unico metodo di valutazione di un'azienda effettivamente operante sul mercato.



Ciò non toglie, peraltro, che in situazioni del tutto peculiari, che si incontreranno anche nelle successive elaborazioni di valutazione, il metodo patrimoniale possa essere utilizzato come unico elemento di valutazione del compendio patrimoniale di un'azienda, come ad esempio nel caso di società immobiliari impegnate nella sola attività di concessione in locazione di immobili di proprietà o nel caso delle holding pure. In tali circostanze è intuitivo che il valore economico della società è necessariamente legato al solo valore di mercato dei beni di proprietà o delle partecipazioni, e non, in generale, a elementi di diversa natura.

I METODI REDDITUALI.

Le metodologie redditualistiche di valutazione del capitale economico di un'azienda si fondano sull'idea che il valore dell'azienda dipende dai redditi che si ritiene questa sarà in grado di produrre. Si collega quindi il valore dell'azienda (W) al flusso di redditi attesi (R).

In generale, per applicare correttamente tali metodi di valutazione occorre quindi determinare:

- la grandezza del reddito che l'azienda è in grado di produrre stabilmente;
- l'orizzonte temporale da prendere in esame;
- il tasso di capitalizzazione dei flussi reddituali futuri corrispondente al saggio prospettico di remunerazione del capitale proprio.

Il metodo reddituale maggiormente diffuso si basa sulla formula della "rendita perpetua" di seguito indicata:

$$W = R / i$$

dove:

W = valore dell'azienda



SS

R = reddito medio atteso

i = tasso di capitalizzazione

Il metodo in questione presuppone che l'azienda perduri all'infinito e che sia in grado di generare lungo tutta la sua vita un flusso reddituale medio.

Il valore dell'azienda coincide quindi con il valore attuale della rendita perpetua avente come rata costante il reddito medio "R" della formula.

Una seconda metodologia reddituale presuppone invece la limitazione della durata della vita dell'azienda ed esprime il valore del capitale economico in funzione di una rendita limitata agli anni indicati nell'orizzonte previsionale prescelto.

La misura del reddito medio-normale da utilizzare nella formula della rendita perpetua o di quella limitata può essere determinata in base alla media aritmetica o ponderata delle serie reddituali considerate in sede di determinazione dei risultati storici e/o prospettici.

Un'ulteriore analisi concerne la determinazione del tasso in base al quale deve essere effettuata la capitalizzazione del reddito. In genere si tende ad assumere un tasso composito che tenga conto del rendimento medio corrente di un investimento privo di rischio e di un tasso incrementale per il rischio specifico di impresa, come meglio specificato in sede di analisi dei metodi misti patrimoniali-reddituali.

Ove vi siano capitali accessori (*extra-asset* nella denominazione anglosassone) che non abbiano contribuito alla configurazione dei redditi attesi utilizzati per la valutazione, gli stessi devono essere aggiunti al risultato degli algoritmi di calcolo, al netto dell'eventuale imposizione fiscale latente sugli stessi.

SS

I METODI MISTI REDDITUALI – PATRIMONIALI

Esistono molte combinazioni possibili per considerare l'influsso che la valutazione patrimoniale e quella reddituale debbono avere sulla determinazione del capitale economico.

I metodi di valutazione "misti" fondono i principi essenziali dei procedimenti patrimoniali e reddituali. Loro caratteristica principale è la ricerca di un risultato finale che consideri contemporaneamente sia l'elemento di obiettività e verificabilità proprio dell'aspetto patrimoniale, sia le attese reddituali, che sono concettualmente una componente primaria del valore del capitale economico determinato secondo uno schema razionale.

Con l'applicazione di una metodologia "mista", il valore del patrimonio netto rettificato dalla valutazione analitico-patrimoniale ed il valore derivato dalla capitalizzazione del reddito medio normalizzato prospettico concorrono, secondo diversi livelli di ponderazione, a determinare il valore del capitale economico dell'azienda.

Le metodologie utilizzate più frequentemente determinano il capitale economico quale somma algebrica del patrimonio netto rivalutato e di un valore per avviamento (positivo o negativo) ovvero considerano un "valore medio" dato dalla media semplice o ponderata del valore attribuito al capitale economico utilizzando rispettivamente la metodologia patrimoniale e quella reddituale.

Una forma particolare di metodo misto patrimoniale-reddituale è quella che consente la stima autonoma dell'avviamento (*goodwill* nella letteratura anglosassone), qui inteso come sistema di condizioni produttive immateriali – possedute in quantità maggiori o in qualità migliori – che genera un soprareddito attribuibile all'azienda da valutare rispetto al rendimento normale del capitale netto rettificato



SS



della medesima determinato secondo il metodo analitico patrimoniale (semplice o complesso).

Anche se nulla osta, sul piano concettuale, alla capitalizzazione del soprareddito per un periodo illimitato, più spesso essa viene calcolata per un numero finito di esercizi.

E' intuitivo che il metodo in esame può anche condurre a un avviamento negativo (*badwill* o *negative goodwill* nella letteratura anglosassone), qualora i futuri flussi di risultato attribuibili all'impresa siano inferiori al rendimento degli investimenti alternativi e/o vi siano prospettive di perdite future.

Una delle varianti più utilizzate del metodo misto con stima autonoma dell'avviamento è stata elaborata dall'U.E.C. (*Union des Experts Comptables*) e prevede l'applicazione della formula seguente:

$$W = K + (R - iK) a n^{-i'}$$

dove:

W = valore del capitale economico;

K = capitale netto rettificato a valori correnti;

R = reddito annuo atteso

n = orizzonte temporale considerato;

i = rendimento ipotetico attribuibile ad investimenti alternativi;

i' = tasso di attualizzazione del soprareddito.

In tale accezione, quindi, il sopra o sotto reddito che rettifica il risultato della valutazione analitico patrimoniale si ottiene dal confronto fra la redditività medio normale attesa dell'azienda di cui si deve stimare il capitale economico e il cosiddetto "costo opportunità" del capitale, cioè il rendimento normale che si perde decidendo di investire



un ammontare di risorse finanziarie pari al capitale netto rettificato nell'azienda considerata piuttosto che in altre forme di investimento.

Tale rendimento medio-normale è solitamente espresso dalla formula indicata di seguito :

$$i = r + s$$

Esso quindi si compone di due diversi elementi:

- il tasso di rendimento "r" di investimenti privi di rischio di durata comparabile (ed al netto dell'imposizione fiscale sui medesimi);
- la maggiorazione "s" per il rischio dell'investimento specifico, che può essere riferito rispettivamente o all'impresa considerata o al settore di appartenenza della medesima.

Il tasso deve essere depurato in tutto o in parte dall'inflazione ove si ritenga che la misura del sovra/sotto reddito sia espressa rispettivamente in termini reali, cioè al riparo dal processo di erosione del potere di acquisto causato dal fenomeno inflattivo.

Con riferimento alla stima dell'addendo "K" si possono fare considerazioni analoghe a quelle già indicate per le stime analitico-patrimoniali in relazione all'eventuale rivalutazione controllata dei cespiti aziendali o alla utilizzazione, nella formula, del capitale netto contabile. Infatti, ove la componente K sia manifestamente sovrastimata rispetto alle prospettive di reddito futuro derivanti da quello stock di risorse, essa verrebbe comunque depressa dalla successiva correzione reddituale conseguente alla determinazione di un sottoreddito $(R - iK)$ a $n - i'$ negativo. In tali circostanze si ritiene opportuno non sottoporre a rivalutazione piena le attività, ma esporle o ad un valore inferiore al loro valore teorico pieno o al valore netto



SS

contabile, evitando il ricorso a stime costose e prive di un adeguato rapporto costi-benefici.

Il reddito annuo atteso "R" viene considerato in base alla misura-medio normale di redditività attesa per il futuro e può essere determinato o in base ai risultati storici conseguiti dall'impresa o come risultato dell'attività di pianificazione formalizzata dell'impresa o attraverso una ponderazione fra dati storici e dati prospettici.

Il processo di normalizzazione prevede essenzialmente la rettifica delle plus o minusvalenze aventi carattere di infrequenza ed eccezionalità e l'eliminazione di politiche di bilancio tese a non evidenziare correttamente i risultati aziendali (es. politiche di conguaglio temporale dei redditi, pianificazione fiscale e quant'altro).

Inoltre vi deve essere necessaria coerenza fra le grandezze di capitale e di reddito prese a riferimento per la determinazione del valore con il metodo misto, nel senso che, ad esempio, se si determina un valore di capitale netto rettificato K che tiene conto di incrementi di valore delle immobilizzazioni materiali o immateriali ammortizzabili, la determinazione del reddito medio normale atteso R deve necessariamente considerare gli ammortamenti sui valori differenziali delle immobilizzazioni rispetto a quelli contabili;

Ove vi siano capitali accessori (*extra-asset* nella denominazione anglosassone) che non abbiano contribuito alla configurazione dei redditi attesi utilizzati per la valutazione, gli stessi devono essere aggiunti al risultato degli algoritmi di calcolo, al netto dell'eventuale imposizione fiscale latente sugli stessi.

L'orizzonte temporale "n" preso a riferimento per apprezzare la prospettiva reddituale deve coincidere con il periodo di tempo per il quale si presume permangano le condizioni di sovra o sottoreddito e

SS

comunque si ritiene che, salvo giustificazioni oggettive, non possa spingersi oltre gli 8-10 anni. Nel caso di imprese operanti in regime di concessione si deve anche verificare che l'orizzonte temporale prescelto non sia superiore alla durata residua della concessione, a meno che non sia ragionevole ipotizzarne il rinnovo.

Infine il tasso di attualizzazione "i" viene determinato differentemente a seconda che si debbano attualizzare sopraredditi (*goodwill*) o sottoredditi (*badwill*). Nel primo caso, infatti, esso può essere determinato secondo due diverse impostazioni:

- in base al tasso che serve a esprimere il valore finanziario del tempo ed è quindi determinato in misura corrispondente al rendimento di titoli aventi durata comparabile all'orizzonte previsionale di manifestazione del sovrareddito, depurato o meno del fattore inflativo per opportuna omogeneità con il tipo di flusso considerato;
- incorporando nella misura del tasso il rischio economico specifico dell'impresa cioè il rischio di non conseguire la redditività attesa.

In tale seconda ipotesi, la misura del tasso di attualizzazione può essere sensibilmente superiore alla prima.

Con riferimento al caso del *badwill*, tuttavia, la fissazione di un tasso di attualizzazione del secondo tipo (comprendente anche la misura del rischio economico specifico relativo all'impresa) avrebbe un effetto paradossale, poiché diminuirebbe, a parità di altri elementi, l'ammontare del *badwill* in seguito al maggiore fattore di correzione derivante dalla attualizzazione dei flussi reddituali negativi attesi in base al rischio.



SS



In altre parole, la considerazione del rischio economico specifico farebbe aumentare il valore del capitale economico, invece di diminuirlo. Pertanto, in tale ipotesi si è soliti utilizzare tassi di attualizzazione molto bassi o, addirittura, non considerare fattori di attualizzazione delle singole componenti del complessivo *badwill*.

In caso di imprese che hanno dato in affitto a terzi la propria azienda è ragionevole pensare che la componente di rischio specificamente attribuibile all'impresa oggetto di valutazione si trasferisca interamente o quasi in capo all'affittuario. Pertanto il tasso di rendimento utilizzato dovrebbe essere logicamente composto:

- dalla remunerazione degli impieghi di capitale privi di rischio, normalmente indicato dal rendimento pro-tempore di titoli di Stato la cui scadenza sia coerente con l'orizzonte temporale di riferimento per la durata del contratto di locazione;
- da una porzione residuale del rischio economico specifico che rimane comunque in capo al locatore. Tale componente, definita in un intervallo compreso fra il 10 ed 25% del premio al rischio pieno, si riferisce ai possibili danneggiamenti dei beni materiali costituenti l'azienda e, soprattutto, alla possibilità che l'affittuario possa pregiudicare l'avviamento dell'azienda affittata per effetto delle diverse modalità di gestione da questi attuate.

I METODI FINANZIARI.

La logica sottostante i metodi finanziari è altamente razionale in quanto, secondo queste metodologie, il valore di un'azienda è pari al valore attualizzato di tutti i flussi di cassa che la stessa genererà in futuro. I metodi finanziari, infatti, considerano l'impresa come un



qualsiasi bene produttivo di frutti futuri e applicano ad essa principi sviluppati per la valutazione degli investimenti. I metodi finanziari possono essere suddivisi in tre grandi categorie.

- a) *metodi finanziari analitici*: si caratterizzano per una previsione dei flussi di cassa effettuata analiticamente “anno per anno”, sino al termine della durata attesa dell’azienda;
- b) *metodi finanziari sintetici*: si qualificano come tali in quanto si fondano sulla costanza di alcuni parametri, almeno per certi orizzonti temporali allo scopo di snellire il processo di previsione analitica su archi temporali molto protratti;
- c) I *metodi finanziari misti o analitico - sintetici* (metodi finanziari analitici con *terminal value*): sono metodi in cui, data la difficoltà di elaborare previsioni di flusso oltre il medio termine, il valore del capitale economico è dato dalla somma fra il valore attuale dei flussi di cassa analiticamente determinati entro un orizzonte esplicito di previsione ed il valore attuale dei flussi di cassa determinati in modo sintetico con riferimento al successivo periodo della vita dell’azienda (c.d. *terminal value*).

La dottrina prevalente, inoltre, è solita operare una distinzione tra metodi basati sui flussi di cassa complessivi disponibili (approccio *levered*) e metodi basati sui flussi di cassa prima degli oneri finanziari (approccio *unlevered*).

Con il primo metodo si determina direttamente il valore del capitale economico (c.d. *equity side*) come attualizzazione dei flussi monetari attesi disponibili per gli azionisti, che si configurano come flussi di cassa netti generati dalla gestione nel suo complesso ivi inclusa l’area finanziaria. Con il secondo metodo si determina in primo luogo



SS

il valore economico del capitale investito operativo (c.d. *asset side*) quale valore attuale dei flussi di cassa operativi attesi derivanti dalla gestione caratteristica, a prescindere dalle modalità con cui tale attività è stata finanziata, per giungere poi alla definizione del valore del capitale economico quale somma algebrica fra il valore economico del capitale investito operativo e il valore dell'indebitamento finanziario netto (c.d. posizione finanziaria netta). Esistono anche varianti reddituali di tali metodi, che sostituiscono alle grandezze dei flussi di cassa disponibili per gli investitori o per gli azionisti, il reddito operativo al netto delle tasse nel caso di metodologia di stima *asset side* ed il reddito netto in caso di metodologia di stima *equity side*.

4.4. I CRITERI DI VALUTAZIONE UTILIZZATI NELLA VALUTAZIONE DELLE SINGOLE PARTECIPAZIONI ED IL VALORE ATTRIBUITO ALLE STESSE E AGLI ALTRI DIRITTI OGGETTO DI CONFERIMENTO.

La valutazione delle partecipazioni oggetto di conferimento è stata effettuata in base ai criteri illustrati nei paragrafi 4.1 e seguenti della presente relazione, in quanto, a parere dello scrivente, il compito assegnato all'esperto nominato *ex art.* 2343-ter, c.2, lett. b, c.c. (art. 2465 c.c.), è rappresentato dalla determinazione del valore economicamente attribuibile alle azioni oggetto di valutazione, corrispondente al *fair value* delle stesse alla data di riferimento della stima (Cfr. in particolare il paragrafo 4.1).

Pertanto il criterio di determinazione del valore delle singole partecipazioni segue la gerarchia di fonti utilizzabili nella determinazione del *fair value* precedentemente indicata.

In caso di esistenza di un mercato attivo nel quale lo strumento oggetto di valutazione è quotato, con il prezzo indicato nel mercato

SS

principale o nel mercato più vantaggioso per lo specifico strumento finanziario (cosiddetti input osservabili di primo livello secondo i paragrafi 72, 76, 77, 78 dell'IFRS 13) o con il valore di mercato di strumenti finanziari sostanzialmente analoghi a quello oggetto di valutazione, o di strumenti finanziari identici o simili a quello oggetto di valutazione negoziati su mercati non attivi, o con valore basato su elementi diversi da prezzi di mercato ma osservabili (cosiddetti input osservabili di secondo livello secondo i paragrafi 81-85 dell'IFRS 13)

Se, invece, non è possibile configurare un mercato attivo per la rarefazione o l'assenza totale di quotazioni, il *fair value* deve essere determinato ricorrendo ad altri elementi, fra cui le ricordate tecniche di valutazione.

Di seguito si fornisce l'elenco delle Società per le quali è stata necessaria la stima del valore del capitale economico e la metodologia utilizzata per la stima del capitale economico di ciascuna azienda, nonché il criterio di determinazione dei crediti per dividendi di IEG S.p.A. oggetto di conferimento da parte della Provincia di Rimini:

Società	Metodologia utilizzata
IEG S.p.A.	Prezzi fatti in transazioni precedenti opportunamente rettificati per tenere conto di elementi intervenuti successivamente alla determinazione del prezzo di cui sopra
Società del Palazzo dei Congressi S.p.A.	Metodo patrimoniale semplice
Credito per il dividendo straordinario delle	Valore nominale determinato in base al prodotto fra il dividendo straordinario per azione (euro 0,296) ed il numero di azioni detenute dalla Provincia di Rimini al



SS

Lo scrivente ha poi rettificato in aumento il valore sopra indicato per tenere conto del risultato per azione in corso di formazione di IEG S.p.A. per il 2017, risultante dal rapporto fra il risultato previsionale della Società per il 2017, pari ad € 6.188.000,00 ed il numero di azioni in cui il capitale sociale di IEG S.p.A. è suddiviso, pari a n. 30.894.167 azioni. La maggiorazione del valore unitario delle azioni di IEG da ciò risultante è pari ad € 0,2005 per azione e quindi il valore complessivo unitario delle azioni di IEG S.p.A. risulta essere pari a € 4,07005 per azione.

Tale valore, moltiplicato per il numero complessivo delle azioni di IEG S.p.A. oggetto di conferimento da parte della Provincia di Rimini, pari a n. 2.230.165 azioni determina un valore complessivo della partecipazione pari a € 9.077.886,63 che lo scrivente approssima a € 9.000.000 (leggonsi euro novemilioni/00).

Da tale valore, poiché ancora parte integrante del patrimonio netto della società alla data di riferimento della presente valutazione, devono dedursi:

- 1) Il valore del dividendo ordinario 2016 di IEG S.p.A. da deliberarsi nel 2017 e determinato sulla base di una politica attesa di dividendo minimo di IEG S.p.A. di € 5.500.000,00 pari ad € 0,1782 per azione e quindi pari complessivamente con riferimento alla partecipazione di IEG di proprietà della Provincia di Rimini ad € 397.415,41 (quale prodotto fra il dividendo per azione sopra indicato e le n. 2.230.165 azioni di IEG S.p.A. detenute dalla Provincia di Rimini);
- 2) Il valore del dividendo straordinario 2016 di IEG S.p.A. connesso al valore delle aree di Via Emilia che non formano oggetto di dismissione da parte del Consiglio di



SS

Amministrazione di IEG spa, in quanto ritenute oggi strategiche nell'ambito della previsione dello sviluppo dell'attività sociale. Tale dividendo straordinario sarà erogato in quanto divenuto esigibile in relazione alla definitiva determinazione del valore dell'area medesima stimata da un perito a ciò debitamente incaricato ed ammontante ad euro 5.100.000,00. Il Dividendo straordinario da ciò derivante, al netto della fiscalità latente, è stato determinato in € 0,117 per azione e spetta ai soggetti iscritti a libro soci ed in proporzione alla quota detenuta alla data del 10/2/2010 (vale alla data della della originaria delibera di erogazione del dividendo conseguente alla dismissione delle aree di Via della Fiera e di Via Emilia di proprietà di IEG S.p.A.) e quindi pari complessivamente, con riferimento alla partecipazione di IEG di proprietà della Provincia di Rimini ad € 537.099,50 (quale prodotto fra il dividendo straordinario 2016 per azione di € 0,117 ed il numero di azioni formanti la quota di IEG S.p.A. detenuta dalla Provincia di Rimini alla data del 10/02/2010, pari a n. 4.590.594 azioni).

In conclusione lo scrivente, a seguito dell'applicazione degli algoritmi di stima sopra descritti, è pervenuto alle conclusioni indicate nel prospetto riportato di seguito:

Valorizzazione azioni IEG S.p.A. di proprietà della Provincia di Rimini	
Numero delle azioni	2.230.165
Valore teorico partecipazione	9.000.000,00
A dedurre:	
Dividendo ordinario 2016	- 397.415,41
Dividendo straordinario 2016	- 537.099,50
Totale dividendi da portare in detrazione perché di competenza Provincia	- 934.514,91
Valore della partecipazione al netto dei dividendi	8.065.485,09

SS

Pertanto il valore delle azioni di IEG S.p.A. oggetto di conferimento da parte della Provincia di Rimini nella società Rimini Congressi S.r.l. ammonta ad € 8.065.485,09 che lo scrivente arrotonda ad € **8.065.485,00** (leggonsi € **ottomilionesessantacinquemilaquattrocentottantacinque/00**)

4.4.2 La valutazione delle partecipazioni in Società del Palazzo dei Congressi S.p.A..

La valutazione della Società del Palazzo dei congressi S.p.A. è stata effettuata utilizzando il metodo analitico patrimoniale semplice, alla luce dell'attività svolta dalla società, di carattere immobiliare, come si evince dall'illustrazione delle vicende societarie, e delle caratteristiche del metodo patrimoniale espresse nel precedente paragrafo 4.3 della relazione.

Nel caso della Società del Palazzo dei Congressi, il valore del capitale economico determinato con metodo analitico-patrimoniale coincide sostanzialmente con il valore del patrimonio netto contabile alla data del 31.12.2016 (dati preconsuntivi).

Tale valore, pari ad € 64.822.712, quale differenza fra il totale attivo di € 109.467.970 ed il valore delle passività, pari ad € 44.645.258.

Di conseguenza il valore del capitale economico attribuibile al 100% delle azioni della Società del Palazzo dei Congressi S.p.A. è pari al valore emergente dal patrimonio netto contabile alla data del 31 dicembre 2016, pari ad € **64.954.617,00** (leggonsi euro **sessantaquattromilioninovecentocinquaquattromilaseicentodiciassette/00**), da suddividere sulle n. 81.825.549 azioni che formano il capitale sociale della Società, di cui n. 81.684.374 ordinarie di classe A e n.141.175 azioni speciali di classe B, così da determinare un valore



SS

economicamente attribuibile per azione pari ad € **0,793818285**
(leggonsi euro zero/0,793818285).

Tale valore deve essere moltiplicato:

- per il numero delle azioni di classe A costituenti la partecipazione diretta della Camera di Commercio della Romagna, pari n. 186.800 azioni, ottenendo così il valore economicamente attribuibile alla partecipazione, pari a € 148.285,26 arrotondato per difetto ad € **148.285,00** (leggonsi euro **centoquarantottomiladuecentoottantacinque/00**).
- per il numero delle azioni di classe A costituenti rispettivamente le partecipazioni diretta della società Rimini Holding e della Provincia di Rimini in Società del Palazzo dei Congressi, pari n. 3.686.800 azioni cadauna, ottenendo così il valore economicamente attribuibile a ciascuna delle due partecipazioni, pari a € 2.926.649,25 arrotondato dallo scrivente ad € **2.926.649,00** (leggonsi euro **duemilioninovecentoventiseimilaseicentoquarantanove/00**).

4.4.3 La valutazione del credito per il dividendo straordinario delle azioni di IEG oggetto di conferimento.

La valutazione del credito per il dividendo straordinario di IEG S.p.A. conferito dalla Provincia di Rimini e legato alla dismissione delle aree di proprietà di IEG S.p.A. site in Via della Fiera a Rimini deriva dal prodotto fra il valore del dividendo ordinario unitario per azione, pari a € 0,296 per azione e le azioni di proprietà della provincia di Rimini ed iscritte a Libro soci alla data della originaria deliberazione del dividendo, vale a dire alla data del 10 febbraio 2010, pari a n. 4.590.594 azioni per complessivi € **1.358.815,87** che lo scrivente



arrotonda a € 1.358.816,00 (leggonsi euro unmilionetrecentocinquattontomilaottocentosedici/00);

4.4.4 La valutazione del credito per il dividendo aggiuntivo 2016 delle azioni di IEG oggetto di conferimento.

La valutazione del credito per il dividendo aggiuntivo 2016 IEG S.p.A. conferito dalla Provincia di Rimini a Rimini Congressi S.r.l. deriva dal prodotto fra il valore del dividendo aggiuntivo 2016 per azione, pari a € 0,40 per azione e le azioni conferite, pari a n. 2.230.165 azioni, per complessivi € 892.066,00 (leggonsi euro ottocentonovantaduemilasessantasei/00).

SS



5. CONCLUSIONI

A seguito delle valutazioni effettuate lo scrivente è giunto alla determinazione dei valori esposti nel seguente prospetto:

Ammontare del conferimento della Provincia di Rimini	
Valore della partecipazione in IEG S.p.A.	8.065.485,00
Dividendo straordinario da vendita aree Via della Fiera	1.358.816,00
Dividendo aggiuntivo 2016	892.066,00
Valore della Partecipazione in Società del Palazzo dei congressi S.p.A. della Provincia di Rimini	2.926.649,00
Totale	13.243.016,00
Ammontare del conferimento di Rimini Holding S.p.A.	
Valore della Partecipazione in Società del Palazzo dei congressi S.p.A. di Rimini Holding	2.926.649,00
Ammontare del conferimento della Camera di Commercio della Romagna	
Valore della Partecipazione in Società del Palazzo dei congressi S.p.A. della Camera di Commercio di Rimini	148.285,00
Totale complessivo	16.317.950,00

Il sottoscritto determina quindi il valore complessivamente attribuito agli elementi di cui sopra in **€ 16.317.950,00 (leggonsi euro sedicimilionitrecentodiciassettemilamilanovecentocentocinquanta/00)**.

Pertanto ai sensi degli articoli 2465 del codice civile, tenuto conto che l'aumento capitale sociale della società Rimini Congressi S.r.l. determinerà un valore di complessivi **euro 16.317.950,00** per effetto dell'assegnazione ai soci conferenti di nuove quote di capitale sociale di valore pari a complessivi **euro 12.818.831,00** più sovrapprezzo di emissione di complessivi **euro 3.499.119,00**, il sottoscritto attesta che il valore complessivamente attribuito alle partecipazioni ed ai crediti oggetto di conferimento è almeno pari a quello ad essi attribuito ai fini della determinazione dell'aumento di capitale sociale.

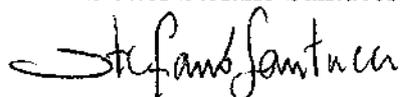
Con la valutazione delle partecipazioni da conferire ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2465 del codice civile e dei connessi crediti e debiti, il sottoscritto reputa di aver esaurientemente adempiuto all'incarico affidatogli, rimane a disposizione per ogni chiarimento o

SS

delucidazione in merito al contenuto della perizia, ringrazia per la fiducia che gli è stata accordata e porge ossequio.

Milano, il 6 aprile 2017

Dottor Stefano Santucci



Ufficio del Giudice di Pace di Rimini

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DELLA RELAZIONE DI STIMA EX
ART. 2465, C. 1 C.C. PER LA VALUTAZIONE DELLE
PARTECIPAZIONI E ALTRI DIRITTI CONFERITI DALLA
PROVINCIA DI RIMINI, DALLA CAMERA DI COMMERCIO DI
RIMINI E DALLA SOCIETÀ RIMINI HOLDING S.P.A.
NELLA SOCIETÀ RIMINI CONGRESSI S.R.L.

CRON. 762/17

L'anno duemiladiciassette, il giorno 7 del mese di aprile in Rimini e negli Uffici dell'Intestato Ufficio, innanzi al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il Dottor STEFANO SANTUCCI, Dottore Commercialista e Revisore Legale, nato a Rimini il 7 giugno 1968, CF. SNTSFN68H07112940, residente in Milano, Via Spadolini Giovanni 12/d, identificato da C.I. n. AV6234012 emessa dal Comune di Milano in data 8 ottobre 2014, il quale chiede di asseverare con giuramento la suesposta relazione, giusta designazione con conferimento di incarico in data 14 gennaio 2017, da parte dell'amministratore unico di Rimini Congressi S.r.l., Dottor Marino Gabellini.

Pertanto, fatte le ammonizioni ai sensi di Legge, il comparente presta giuramento ripetendo la formula:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate, con il solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità".

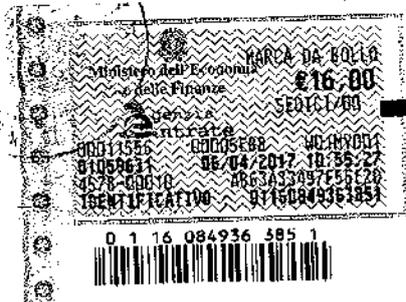
Letto confermato e sottoscritto.

Il Direttore di cancelleria
Giorgio Tonini

L'Esperto
Dottor Stefano Santucci



Stefano Santucci



Determinazione del valore di mercato di area edificabile con sovrastante fabbricato, in Rimini, Via Emilia 129

CONFERIMENTO DELL'INCARICO

L'incarico conferito allo scrivente ing. Roberto Maria Brioli, con studio in Rimini, Piazza Tre Martiri 43, riguarda la determinazione del "valore di mercato", **riferito alla data della presente valutazione**, dell'immobile (area e sovrastante fabbricato) in Comune di Rimini, con accesso dal civico 129 della Via Emilia, individuato con contorno rosso nelle foto aeree del frontespizio e meglio identificato nelle descrizione catastale di cui al paragrafo seguente.

Il valore di mercato è una definizione riconosciuta a livello internazionale. Rappresenta l'importo che apparirebbe in un ipotetico contratto di compravendita alla data di valutazione, e non prende in considerazione nessuna ipoteca o altro gravame relativo alla proprietà.

Nell'applicazione del valore di mercato è necessario tenere in considerazione che **il valore stimato deve rispecchiare lo stato e la situazione effettiva del mercato alla data di valutazione**.

Per valore di mercato, secondo gli standard internazionali di valutazione, si intende:

“L'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni.”

Poiché l'immobile non è utilizzato secondo l' "Highest and best use"¹, il valore è condizionato dai modi e dai tempi della "trasformazione" (cfr infra, situazione urbanistica) per cui verrà fatto uso di "assunzioni speciali" per la individuazione del probabile lasso temporale entro il quale l'area de quo potrà essere concretamente trasformata secondo la normativa urbanistica ad essa applicabile.

¹ The highest and best use è "il più conveniente e migliore uso che produce il più alto valore della proprietà", vedi oltre per maggiori dettagli.

Limiti della presente valutazione

Il documento di valutazione presenta alcuni limiti che riporto qui di seguito:

- per la valutazione degli immobili, non ho effettuato la due diligence tecnica per la verifica delle conformità edilizia ed urbanistica del fabbricato esistente, ritenendo valida la documentazione fornitami dal committente; segnalo in proposito che comunque sarebbe stata una verifica non particolarmente utile ai fini della valutazione, in quanto, come verrà precisato in seguito, l'High and best use prevede la demolizione del fabbricato;
- non ho effettuato la due diligence sulla legittimità della provenienza dell'immobile, ritenendo anche in questo caso valida la documentazione fornitami dal committente;
- le consistenze degli immobili inserite nel presente documento sono state desunte dalla documentazione catastale di sintesi fornitami dalla committenza;
- ho consultato gli strumenti urbanistici sul sito internet del Comune di Rimini, oltre ad aver sentito direttamente, per avere conferma della corretta interpretazione delle norme, i dirigenti preposti del Comune;
- i valori di riferimento (prezzi di mercato) sono stati attinti da fonti indirette (rilevazioni di quotazioni, offerte di vendita di agenzie immobiliari. Nel segmento di mercato considerato non esistono (o non si sono rintracciate) fonti dirette (le compravendite di aree edificabili nel libero mercato sono pressoché assenti, ci sono sporadici casi di vendite in aste giudiziarie, ma si tratta di valori "di immediato realizzo" e non di "valori di mercato");
- non sono state effettuate analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive né nei terreni né nel fabbricato, e neppure verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA

L'immobile de quo è così identificato nel Catasto del Comune di Rimini:

Catasto terreni, foglio 56, particella 2104, ente urbano, mq 35472

Catasto Fabbricati, foglio 56 particella 2014 subalterno n. 3, Via Emilia 129 pT-1, Zona censuaria 3, categoria D/7 rendita catastale 19.884,00

Intestazione catastale, Rimini Fiera S.p.a. (ora Italian Exhibition Group S.p.a.)

La consistenza, così come riportata nell'ultima variazione catastale, è la seguente:

	Fabbricati	Terreni
Area complessiva, terreno e fabbricato, superficie catastale m ²		35.742
Magazzino e locali di deposito al piano terra, superficie lorda m ²	2586	
Uffici e ripostigli, al piano primo del capannone m ²	455	
Sommano	3.041	35.742

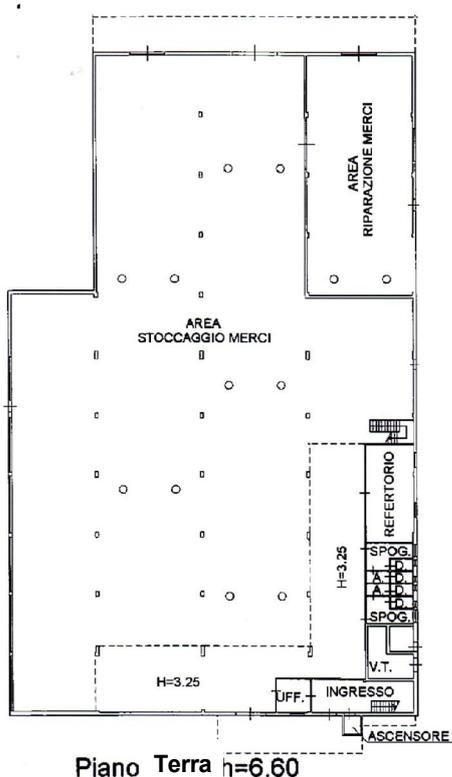
DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'EDIFICIO E DEL TERRENO

Ho effettuato un sopralluogo agli immobili in data 9 febbraio 2016, ed in tale data ho acquisito la documentazione fotografica dell'immobile. L'edificio è un capannone di discreta fattura, la struttura è in cemento armato in discrete condizioni di conservazione. Peraltro la costruzione non è antisismica, né risultano effettuati lavori di rinforzo o di miglioramento sismico. La copertura pare semplicemente appoggiata, senza vincoli per eventuali carichi orizzontali.

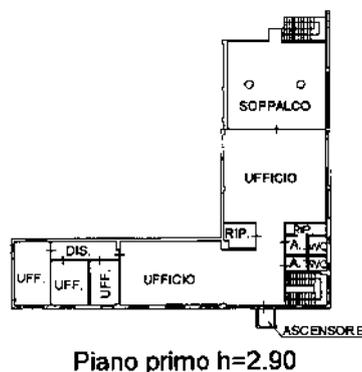
L'altezza interna al piano terreno di 6,6 m: il piano è caratterizzato dalla presenza di numerosi pilatri interni che ne limitano la fruibilità. Gli impianti appaiono obsoleti.

Sempre al piano terra sono stati ricavati un ufficio, un vano refettorio, gli spogliatoi dei dipendenti.

All'interno del capannone è stato realizzato un piano soppalcato in cui sono stati realizzati degli uffici, con finiture discrete ma anch'esse verosimilmente con impiantistica non più a norma. L'accesso agli uffici può avvenire anche tramite un ascensore



A fianco, la planimetria catastale del piano terra, sotto la planimetria catastale del piano primo





Il fabbricato visto dall'esterno, fronte sulla via Emilia: notare il piano di carico e scarico dei camion e (a destra) l'ascensore per gli uffici



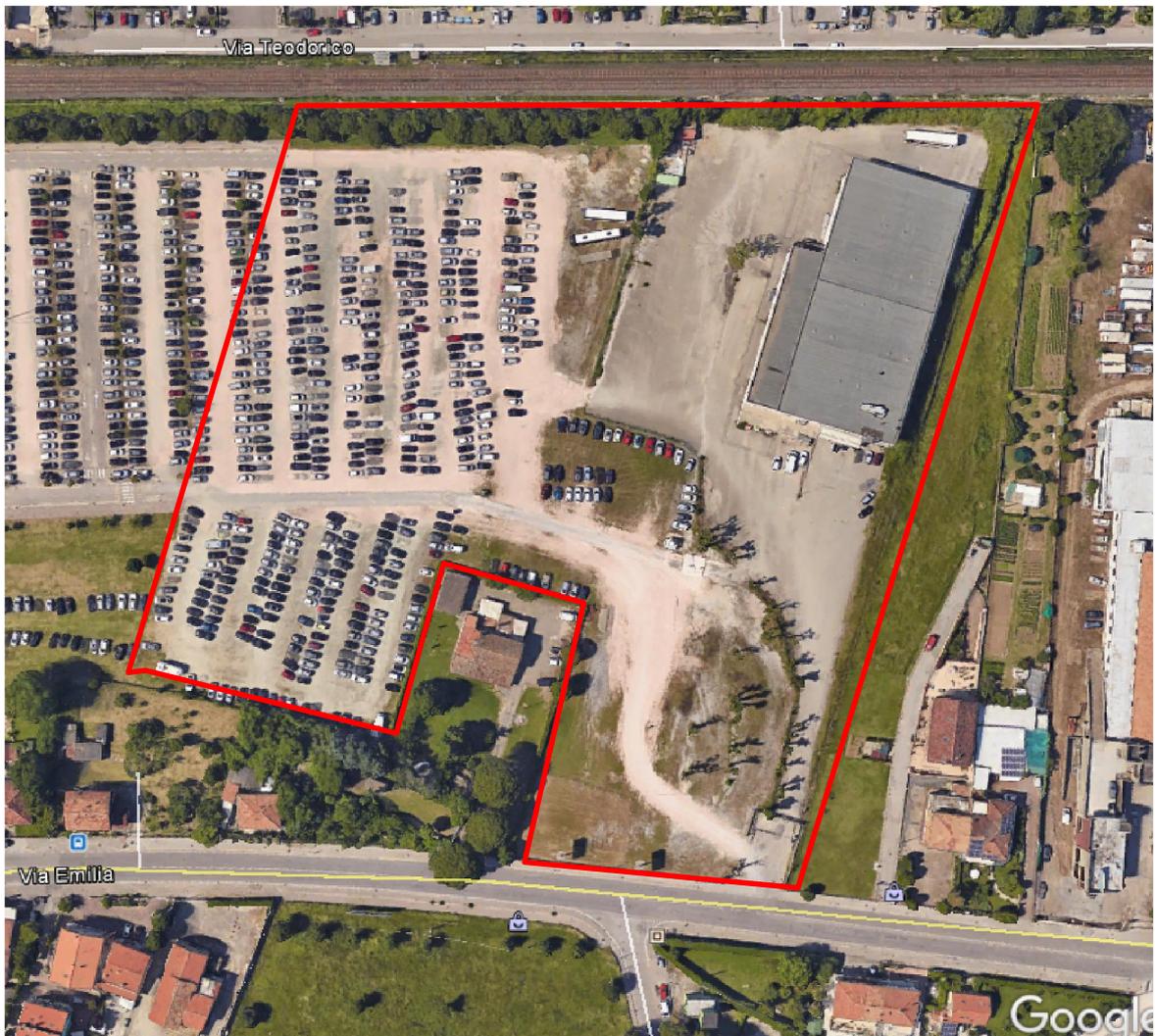
L'interno del capannone: notare la selva di pilastri e la struttura di copertura semplicemente appoggiata



L'interno del capannone al piano soppalcato, adibito ad uffici



Il retro del capannone



Stato dei luoghi durante una manifestazione fieristica: il terreno è in buona parte utilizzato a parcheggio

Il terreno di pertinenza è di giacitura pianeggiante, ma di conformazione irregolare, come evidente dalle foto riportate sopra. Molto appetibile è l'accesso diretto dalla via Emilia, su cui il terreno prospetta con un ampio fronte di oltre 80 metri.

SITUAZIONE URBANISTICA

La situazione è piuttosto complicata, per il sovrapporsi dei nuovi strumenti urbanistici approvati dal Comune di Rimini al preesistente "accordo di programma inerente la realizzazione del nuovo centro congressi di Rimini", oggetto di modifiche e integrazioni nel tempo (da ultimo, per la realizzazione del progetto "acqua arena").

Nel PSC, l'area è in "ASP2"

 ASP2 - Ambiti specializzati per attività prevalentemente terziarie e commerciali (art. 4.4.3)

Art. 4.4.3 - Sub-ambiti Asp.2

1. *Descrizione: ambiti consolidati specializzati per attività produttive prevalentemente terziarie, commerciali e di servizio.*

2. *Obiettivi: consolidamento e sviluppo dell'apparato produttivo locale; qualificazione dell'offerta commerciale, completamento delle dotazioni infrastruttura[^] sviluppo delle attività di servizio alle imprese.*

3. *Tipi di intervento edilizio ammessi: Fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sugli altri edifici:*

a) *sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D,*

b) *gli interventi AM, NC e DR sono ammessi con i seguenti limiti:*

UF max = 0,6 mq./mq. (oppure = a UF preesistente se superiore);

H max = 17 m. (oppure = a H preesistente se superiore)

Q max = 50% della SF (oppure = a Q preesistente se superiore);

Sp min = 25% della SF (oppure = a Sp preesistente se inferiore).

Destinazioni d'uso e cambi d'uso: sono ammessi in generale i seguenti tipi d'uso:

- b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10.1, b13, M4.1, b14.2, b15, b16, c3, c4, d6, e1, f1, f2, f3, f4, f5, f6, f8.

Gli usi b11.1 n e b11.2n sono ammissibili entro i limiti stabiliti dalla normativa vigente per le aggregazioni commerciali di rilevanza comunale, fatte salve eventuali specifi-

che previsioni della pianificazione provinciale o contenute in PUA vigenti

Sono considerati inoltre ammissibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme: -b11.1a, b11.2a, b11.3a, c1,c2.

L'uso residenziale (a1) è ammesso limitatamente ad un alloggio pertinenziale per ciascuna unità edilizia (lotto), anche in forma di foresteria (uso a2), della dimensione massima di 175 mq di SC e comunque non eccedente il 20% della SC dell'intera unità edilizia. Per le superfici ad uso residenziale (a1 o a2) eccedenti i limiti suddetti che siano legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme è ammesso il mantenimento di tale destinazione d'uso ma non il frazionamento in un maggior numero di unità immobiliari.

Nel RUE, l'area è sempre in "ASP2"



ASP2 - Ambiti specializzati per attività prevalentemente terziarie e commerciali (art. 69)

Art. 69 - Sub-ambiti Asp.2 - Ambiti consolidati specializzati per attività produttive prevalentemente terziarie, commerciali e di servizio

1. Tipi di intervento edilizio ammessi:

a) con MO, MS, RRC, RE;

• H max (in caso RE): m. 14,5 (o preesistente se superiore);

b) con NC, AM e DR;

• UF max: 0,6 mq./mq.;

• Q max: 50% della SF;

• H max: m. 14,5 (o preesistente se superiore).

Nelle aree costituite dall'insieme dei lotti contigui individuati nelle tavole dalla 1.1 alla 1.18 del RUE con apposito tematismo, già destinate nel PRG pre-vigente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, è consentito l'intervento NC, DR, a condizione che venga realizzato mediante Permesso di Costruire convenzionato che coinvolga l'intera area, subordinato alla cessione di parte della ST complessiva in intervento da destinarsi a dotazioni territoriali, secondo i seguenti parametri:

• UT max: 0.3 mq./mq.;

• H max: m. 14,5;

• cessione del 50% della St complessiva.

In ogni caso potrà essere attribuito un diritto edificatorio in sede di POC, ai sensi dell'art. 4.4, comma 4 delle norme del PSC.

2. Tipi d'uso ammessi: b1.1, b3.1, b3.2, b4, b5, b6, c1, c2, c3, c5, c6, c7 (ad esclusione delle attività di degenza), c8, e1; tali tipi d'uso non potranno essere complessivamente inferiori al 60% della Sc dell'intera unità edilizia.

Sulla restante Sc sono inoltre considerati ammissibili gli ulteriori usi alle seguenti condizioni:

a1, fino ad un massimo di tre unità immobiliari per ciascuna unità edilizia, entro il limite di 120 mq. di Se per ogni unità immobiliare;

d1 solo nelle unità edilizie ove già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme.

Gli usi b1.2n e b1.3n sono consentiti entro i limiti stabiliti dalla normativa vigente per le aggregazioni commerciali di rilevanza comunale, fatte salve eventuali specifiche previsioni della pianificazione provinciale o contenute in PUA vigenti.

Entro i medesimi limiti sono considerati inoltre compatibili i seguenti usi, solo nelle unità edilizie ove già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme: b1.2a, b1.3a, b1.4a.

Semberebbe quindi che sull'area fosse consentita una edificazione con un indice fondiario di 0,6 mq/mq, con destinazioni di discreto pregio (commerciale e direzionale, con la possibilità di realizzare tre alloggi per ogni unità edilizia).

Invece non è così, perché l'articolo 7 del RUE (disposizioni di raccordo) stabilisce che **le normative e cartografiche previste negli accordi di programma già stipulati prevalgono sulle prescrizioni del RUE, per cui valgono le disposizioni degli accordi di programma.**



 Atti negoziali: Perimetri di Accordi di Programma

Art. 7 - Disposizioni di raccordo

1. I titoli abilitativi per i quali sia stato presentato l'inizio lavori prima della data di entrata in vigore del presente strumento urbanistico, nonché le successive varianti inessenziali, mantengono il regime normativo previgente.

2. In merito all'applicazione dei parametri edilizi, sono fatti salvi i principi e i criteri espressi nella Deliberazione di Consiglio Comunale n°8 del 23/01/2014.

3. **Le tavole di RUE individuano con apposita grafia i perimetri degli Accordi negoziali (Accordi di Programma, Accordi con i privati, Programmi Integrati di Intervento) ai sensi dell'art. 1.7 del PSC, nonché i perimetri dei PUA, definitivamente approvati e/o con convenzione sottoscritta alla data di approvazione delle presenti norme.**

Le disposizioni normative e cartografiche previste in tali Accordi negoziali e PUA prevalgono sulle prescrizioni del RUE fino alla scadenza della convenzione; pertanto fino a tale data, gli interventi edilizi andranno ricondotti alle tavole degli Atti attuativi.

4. Successivamente alla scadenza entrerà in vigore la disciplina normativa del RUE, secondo le indicazioni cartografiche riportate nelle Tavole di RUE.

In caso di mancata rispondenza cartografica tra il presente strumento urbanistico e quello di dettaglio, in attesa degli opportuni aggiornamenti, la norma del RUE andrà applicata seguendo gli azzonamenti

Nelle norme tecniche d'attuazione recepite dal PRG in attuazione del citato accordo di programma, l'area de quo è inserita come tavola 3.7, cui si applicano le seguenti norme:

L'accordo di programma non prevede scadenza per quanto riguarda la trasformazione del terreno de quo, individuato nella tavola 3.7, per cui in realtà l'edificazione ammessa è quella prevista all'art 3.7.a del precedente PRG, e **cioè di 14.200 mq, con destinazione prevalentemente (75%) direzionale (è la destinazione meno appetibile sul mercato di Rimini, che sovrabbonda di offerta di destinazioni direzionali che non trovano acquirenti) che può essere ridotta al 50% realizzando il 25% di produttivo-artigianale mentre il restante 25% di commerciale può avere una discreta appetibilità, dato l'ampio fronte sulla Via Emilia.**

TAVOLA 3.7

7.3a - Zona omogenea: D5

Area disciplinata dall'art. 35, punto 35.2.3 Su = 14.200 mq Destinazioni ammesse:

a) *Produttive, artigianali e industriali: fino al 25% della Su.*

b) *Direzionali: fino al 75% della Su.*

c) *Residenziali: non ammesse.*

d) *Commerciali: fino al 25% della Su.*

In sede d'attuazione del P.R.G. tramite permesso di costruzione convenzionato dovrà essere prodotto uno studio che stabilisca gli interventi più idonei per la qualificazione ambientale (impianti arborei, superfici permeabili minime, ecc.) ed urbanistica (dotazioni di servizi, parcheggi, accessibilità) delle aree.

L'HIGHEST AND BEST USE (HBU)

L' Highest and Best Use (l'uso più conveniente e migliore dell'immobile) ricerca quella utilizzazione del bene che presenta il valore massimo tra il valore di mercato nell'uso attuale (terreno parte a parcheggio con capannone inutilizzabile nello stato in cui si trova) ed i valori di trasformazione per gli usi prospettati dell'immobile (realizzazione di 14.200 mq di Su). L'HBU indica la destinazione maggiormente redditizia tra quelle possibili, che comunque devono essere:

- Urbanisticamente consentite
- Fisicamente e tecnicamente realizzabili
- Finanziariamente sostenibili
- Economicamente convenienti

Il dato di fatto da cui partire è che il terreno ha una potenzialità edificatoria di 14.200 mq, molto maggiore della edificazione presente di $2586 + 455 = 3041$ mq. Si tratta quindi in primo luogo di verificare se il fabbricato esistente può essere mantenuto. Si osserva in proposito che la destinazione attuale a capannone di deposito non è tra quelle più appetibili, per cui andrebbe modificata. Altri problemi che ne sconsigliano il mantenimento con una trasformazione sono: la necessità di adeguamento sismico; l'altezza interna molto elevata; la presenza di molti pilastri all'interno; l'impiantistica da rifare completamente; la posizione decentrata nella parte meno appetibile del lotto, vicino alla ferrovia (dalle foto aeree sembra anche che parte del capannone sia stato edificato nella fascia di rispetto ferroviario, che è di 30 m dalla rotaia più esterna, lo spigolo nord del capannone sembra disti invece 25 m).

Quindi, anche se la trasformazione del capannone attuale può essere fisicamente e tecnicamente realizzabile, non è economicamente conveniente e la valutazione verrà fatta nell'ipotesi di demolizione del capannone e di possibile trasformazione dell'area edificabile in quanto ora urbanisticamente consentito, e cioè fino al 25% della Su 25% di Produttivo, artigianale e industriali; il 50% di Direzionale ed il 25% di Commerciale. La scelta di ridurre al minimo del 50% la destinazione direzionale (che potrebbe arrivare sino al 75%) deriva dalla grande "sovrabbondanza" di offerta di immobili con destinazione "Direzionale" sul mercato di Rimini.

INDAGINI DI MERCATO

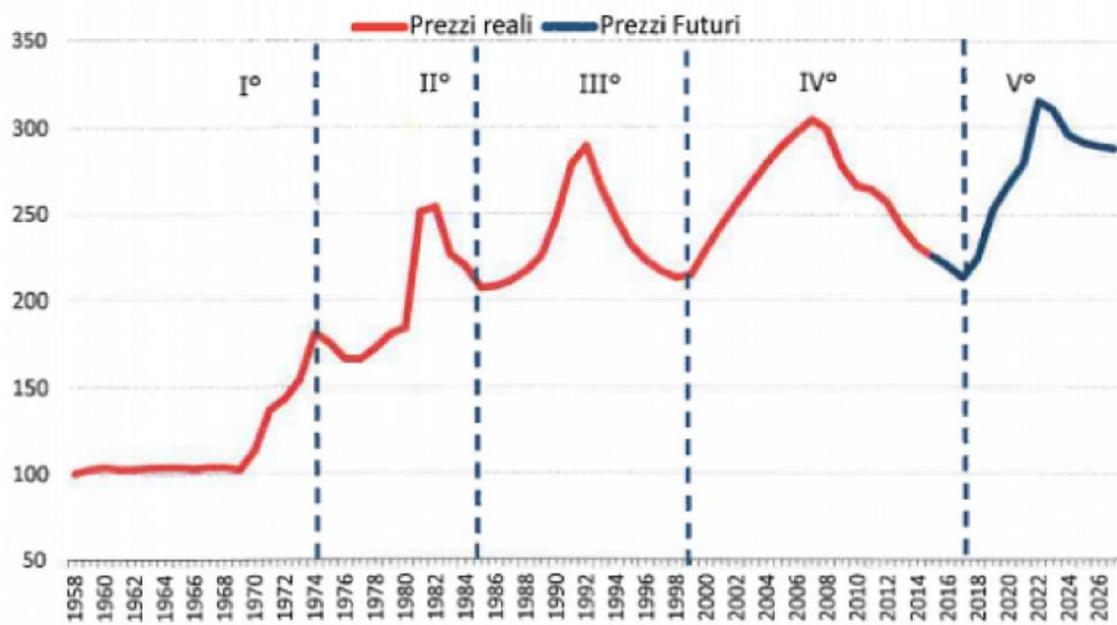
Il terzo trimestre del 2016 conferma la tendenza nazionale ad un deciso rialzo del numero delle compravendite, già evidenziata nei due trimestri precedenti, con tassi stabilmente a doppia cifra. Peraltro i prezzi sono stabili o ancora in lieve calo, il che spiega l'incremento delle compravendite, ed il permanere di tassi di interesse sui mutui particolarmente bassi e il contesto economico nel suo complesso, fattori che accrescono l'attrattività relativa dell'investimento immobiliare, soprattutto in una fase del ciclo che sembra propizia (grazie anche alla discesa dei prezzi nominali registrata dall'ISTAT negli ultimi trimestri).

La crescita coinvolge tutti i segmenti del mercato, con il terziario (+31,1%, oltre il doppio rispetto al tasso di crescita del trimestre precedente) ed il commerciale (da +12,9% a +23,3%) che registrano delle forti accelerazioni; gli altri settori presentano invece una crescita in decelerazione, a partire dal residenziale, che passa dal +22,9% del semestre precedente, che rappresentava il massimo incremento percentuale nella serie storica considerata, ad un comunque significativo +17,4%, che consente al settore di raggiungere il volume di compravendite più alto dal 2012.

Var %	III trim 14-15	IV trim 14-15	I trim 15-16	II trim 15-16	III trim 15-16
Residenziale	10,8%	9,4%	20,6%	22,9%	17,4%
Terziario	0,9%	0,9%	1,3%	14,7%	31,1%
Commerciale	7,3%	-2,8%	14,5%	12,9%	23,3%
Produttivo	2,2%	-1,3%	7,0%	28,7%	24,5%
Pertinenze	9,0%	5,6%	17,3%	23,2%	17,2%
Altro	3,2%	0,5%	8,5%	16,1%	18,3%
Totale	8,8%	6,2%	17,3%	21,8%	17,8%

Verosimilmente si sta chiudendo una epoca di fasi cicliche legate alle varie congiunture storico-economiche, per cui si è avuta una prima fase di eccessivi cali di prezzi, che erano divenuti a fine 2006 troppo alti a causa di un numero di compravendite troppo elevate tra il 2003 ed il 2007, favorite dal “credito facile”: NTN, IMI e prezzi “viaggiano in sintonia”, sia pure con “sfasamento” nei tempi, per cui è probabile che si sia vicini ad seconda fase di assestamento dei valori nel medio periodo, anche se prima del ritorno “a regime” del mercato occorrerà una diecina di anni, come evidente dalle “ipotesi di previsione” riportate nelle figure sottostanti.

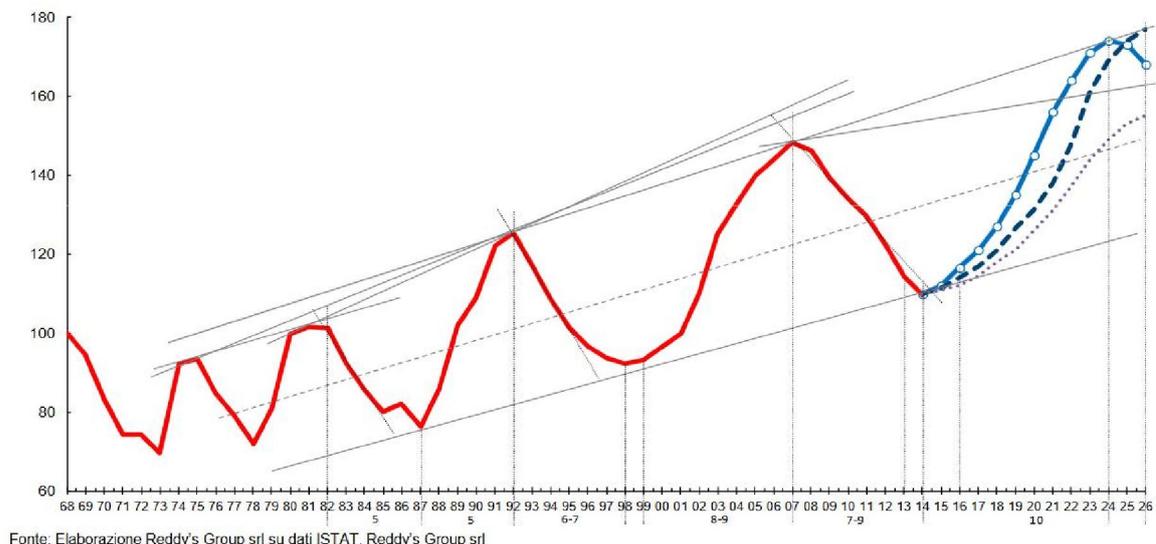
Fig.10 – Andamento dei cicli immobiliari al 2018 e tendenze di lungo periodo – Valori



Fonte: elaborazione © RUR, 2016

Indice dei prezzi immobiliari reali

e depurati dalla variazione del potere d'acquisto reale dell'impiegato medio italiano in Italia dal 1968 al 2014 con ipotesi di previsioni per 2015-2026



Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su dati ISTAT, Reddy's Group srl

La previsione più ottimistica è rappresentata dalla linea azzurra della elaborazione Rddy's Group, con il punto massimo nel 2024. La previsione più realistica è rappresentata dalla linea punteggiata nera, in cui nel 2024 (tra sette anni) si raggiunge la “tendenza media” dell’ultimo cinquantennio.

Secondo gli studi dell’ANCE (associazione nazionale dei costruttori edili) il credito “facile” ha consentito a molti di anticipare l’acquisto ed ha avvicinato alla proprietà immobiliare tantissimi aspiranti compratori compromettendo le possibilità di vendita per i periodi successivi.

È verosimile (vedi grafico a pagina seguente) che le quote di vendite superiori alla media nel periodo 2000-2010 (grosso modo corrispondenti alla parte eccedente la soglia delle 600 mila unità) siano anticipazioni di vendite che sarebbero avvenute nel decennio successivo (quello attuale).

Ciò consente di ritenere che l’intervento nell’area de quo non potrà verosimilmente concludersi prima di otto anni a partire dal 2016.



Fig.8: il numero di compravendite dal 1985 al 2026 stimato (elaborazione di “ANCE” su dati “agenzia del territorio”: l’eccesso di vendite dal 2000 al 2010 viene “compensato” con un calo di vendite nel periodo successivo sino al 2022, poi riprende la salita)

INDAGINE DI MERCATO RIFERITA A RIMINI.

Nonostante a livello nazionale i dati del numero di compravendita siano in forte aumento in tutto il comparto non residenziale, a Rimini capoluogo (dati Agenzia del Territorio): **nel settore terziario** sono stati venduti 3 (tre) immobili nel primo trimestre 2016 e 2 (due) immobili nel secondo semestre; **nel settore commerciale** sono stati venduti 17 (diciassette) immobili nel primo trimestre 2016 e solo 6 (sei) immobili nel secondo semestre; **nel settore produttivo** sono stati venduti 2 (due) immobili nel primo trimestre 2016 e 3 (tre) immobili nel secondo semestre.

Rimini è quindi in controtendenza rispetto al mercato regionale, che vede invece incrementi notevoli in tutti e tre i segmenti di mercato considerati.

Inoltre, **non esiste, allo stato, un mercato delle aree edificabili (la domanda è praticamente assente)**, per cui la valutazione può essere al momento eseguita solo con il valore di trasformazione.

Nel caso di aree edificabili e progetti di sviluppo e di riqualificazione, il valore può essere determinato tenendo conto dei **flussi di cassa generati dalla trasformazione dell'area**, e quindi dalla futura vendita degli spazi realizzati e dai relativi costi di realizzazione. Particolare importanza assume sia la stima dei tempi necessari alla realizzazione sia la determinazione dei tempi di commercializzazione del prodotto finito, oltre che la individuazione del saggio di attualizzazione che riporti tutti i flussi di cassa alla data di riferimento della stima.

I flussi di cassa determinati saranno quindi attualizzati ad un tasso di attualizzazione in linea con il profilo di rischio insito nell'investimento immobiliare. Ritengo di potere riferimento (come normalmente si usa per tali studi) al WACC (costo medio ponderato dei capitali di rischio e dei capitali di debito) tipico del settore delle costruzioni: nel caso di specie, ho quindi utilizzato il saggio di attualizzazione pari al 5,5%, ipotizzando l'1,5% di tasso risk free ed il 4% di premio di rischio per l'utilizzo di capitale proprio.

La condizione di fondo per l'applicabilità di tale criterio è che il bene immobiliare possa essere considerato come un bene di investimento permettendo così di riferirsi nella valutazione ai principi di razionalità economica e di anticipazione dei benefici attesi. Si tratta in pratica di un piano di trasformazione industriale, in cui però il valore dell'area a data attuale è l'incognita, che coincide con il VAN (Valore Attualizzato Netto) dei flussi di cassa per costruzione e vendita.

L'utilizzo di questo metodo è corretto quando è possibile definire, su un idoneo arco temporale, i benefici economici attesi in termini di flussi di cassa e la rischiosità associata agli stessi.

Si costruisce quindi un foglio di calcolo con i dati di ingresso certi o stimati con buona approssimazione, si valutano i possibili tempi di realizzazione e di vendita del prodotto finito (l'arco temporale, nel caso di specie, è stato assunto pari a otto anni, per i motivi indicati in precedenza), si considerano i tempi necessari per la progettazione

esecutiva, l'ottenimento dei permessi, la realizzazione delle opere, e sia i costi che i ricavi si ripartiscono nei vari anni, imputandoli a ciascun anno per le quote di competenza secondo le previsioni di mercato indicate in precedenza.

Preliminarmente viene riportata un'analisi S.W.O.T., che evidenzia le particolari debolezze e minacce del progetto, connessi a tempi di realizzazione e di vendita molto lunghi.

S.W.O.T. (Strength, Weakness, Opportunities, Threats)

FORZE

Posizione buona-ottima
Viabilità buona
Insediamento di completamento di zona fieristica e commerciale esistente
Autostrada facilmente raggiungibile

DEBOLEZZE

Mercato debolissimo per aree edificabili
Mercato quasi nullo per terziario
Notevole esposizione finanziaria
Grande investimento iniziale
Tempi di vendita molto lunghi

OPPORTUNITA'

Nuove strutture con elevate prestazioni energetiche
Possibilità di Utilizzo di energie rinnovabili

MINACCE

Ulteriore prolungamento della crisi del settore

L'ipotesi è quindi di potere "partire" con le progettazioni esecutiva a fine 2020, poi di iniziare i lavori di urbanizzazione nel 2021 (tempo stimato, 12 mesi), e di realizzare le costruzioni tra il 2021 e il 2023: gli incassi potrebbero iniziare già nel 2023 (è una ipotesi prudente, probabilmente si potrebbe iniziare la vendita "sulla carta" anche nel 2022, per cui al 2023 si ipotizza un 30% degli incassi, un 40% nel 2024, e il restante 30% nel 2025), in accordo con lo "scenario" elaborato da Reddy's Group.

I costi ed i valori sono tutti riferiti a data attuale: per i costi si è fatto riferimento al prezzario DEI "opere compiute", realizzato dal Collegio degli Ingegneri di Milano e tratti da costruzioni "reali", e quindi con elevata affidabilità. Per i valori si è fatto riferimento alle offerte in vendita di alcuni immobili in zone di pari appetibilità. I dati sono molto volatili e dispersi, a conferma del perdurare della crisi, comunque la sintesi delle offerte in vendita consultate sono le seguenti:

- Uffici zona nuova fiera, prezzi cedenti, offerte a partire da 1.100 €/mq, sino a circa 2.400 €/mq
- Uffici al Flaminio, offerte a partire da 2.000 €/mq, venduti recentemente anche a 1.800 €/mq (ex proprietà del comune di Rimini). Classe energetica modesta
- Commerciale zona nuova fiera, offerte a partire da 1.100 €/mq, sino a 2.700 €/mq

Si riportano alcuni degli annunci in vendita consultati,



Ufficio in Vendita, Rimini

€ 365.000 | +5 locali | 2 bagni | 350 m² superficie

OCCASIONE DEL MESE! GRANDE RIBASSO PER REALIZZO. Per chi vuole 'svuotare' il conto corrente da 'rischi bancari' Nell'area commerciale limitrofa al nuovo centro fieristico. Palazzina signorile di forte impatto architettonico. Sviluppo perimetrale, quindi ben illuminato ,e con



CONTATTA



Nell'area commerciale limitrofa al nuovo centro fieristico. Palazzina signorile di forte impatto architettonico. Sviluppo perimetrale, quindi ben illuminato ,e con balconcino, per circa 350 mq di commerciale . Interni da personalizzare . Le foto arredate d'interni sono di repertorio. Doppio ingresso ,allo stabile, da due differenti vie.

Primo piano con accesso da un elegante ingresso in cristalli con due rampe di scala , disponibile lo spazio/vano per l'ascensore. Predisposizione completa di impianto elettrico (con illuminazione) ed idrico, da aggiungere solo la pompa di calore calore caldo freddo
Struttura mai utilizzata .

Uffici in asta per concordato preventivo, base d'asta circa 2.400 €/mq



Ufficio in asta, Rimini

€ 481.000 | 5 locali | +3 bagni | 202 m² superficie

RIMINI – località CELLE. In fabbricato ad uso commerciale e direzionale, sito in Comune di Rimini (RN), Viale XXIII Settembre 1845, n. 109, si vende UFFICIO di mq. 202 posto al terzo piano, oggi affittato ad un canone mensile di €. 1.400,00 con scadenza al 14 marzo 2017 rinnovabili. L'ufficio



CONTATTA



Ufficio in Vendita, Rimini

€ 208.000 | 1 locali | 2 bagni | 80 m² superficie

RIMINI – località CELLE. Porzioni di fabbricato ad uso commerciale e direzionale, sito in Comune di Rimini (RN), Viale XXIII Settembre 1845, n. 109, e precisamente: ufficio di 79 mq. al "grezzo avanzato" posto al terzo piano, composto da un ambiente open space e corpo bagni, con



CONTATTA



Ufficio in asta, Rimini

€ 439.000 | 1 locali | 2 bagni | 180 m² superficie

RIMINI – località CELLE. Porzioni di fabbricato ad uso commerciale e direzionale, sito in Comune di Rimini (RN), Viale XXIII Settembre 1845, n. 109, e precisamente: ufficio di 180 mq. al "grezzo avanzato" posto al piano primo, composto da un'ambiente open space e corpo bagni, con



CONTATTA



Ufficio in asta, Rimini

€ 364.000 | 1 locali | 2 bagni | 146 m² superficie

RIMINI – località CELLE. Porzioni di fabbricato ad uso commerciale e direzionale, sito in Comune di Rimini (RN), Viale XXIII Settembre 1845, n. 109, precisamente: ufficio di 146 mq. posto al secondo piano, composto da reception, quattro uffici, sala riunioni/ufficio, e servizi igienici.



CONTATTA



Nello stesso stabile, è offerto un ufficio non in asta a circa 2.700 €/mq



Ufficio in asta, Rimini

€ 183.000 | 1 locali | 2 bagni | 69 m² superficie

RIMINI – località CELLE. Porzioni di fabbricato ad uso commerciale e direzionale, sito in Comune di Rimini (RN), Viale XXIII Settembre 1845, n. 109, e precisamente: ufficio di 69 mq. al "grezzo avanzato" posto al secondo piano, composto da un ambiente open space e corpo bagni, con



CONTATTA × ♥

Vicino alla Fiera, un piccolo ufficio è offerto a circa 2.700 €/mq



Ufficio in via emilia, s.n.c, San Martino-Santa Giustina, Rimini

89.000 €

33 m² 2.696,97 euro/m²

Ufficio in ottimo stato costituito da un unico vano oltre bagno ed antibagno; l'unità immobiliare, dotata di ingresso indipendente, risul...

☎ 05211705470

Nella determinazione del valore finale per i fabbricati realizzabili sulle aree de quo, si deve tenere conto in senso positivo del fatto che i fabbricati saranno nuovi e con caratteristiche tecnologiche superiori a quelle delle attuali offerte in vendita, ed in senso negativo del fatto che si tratta di una superficie di progetto piuttosto importante (14.200 mq).

I valori unitari utilizzati per la stima, tenendo conto della posizione certamente molto appetibile, con un ampio fronte sulla Via Emilia, sono stati quindi assunti pari a 1100 €/mq per l'artigianale, 2.700 €/mq per il commerciale, 2.400 €/mq per il direzionale.

Per i costi si è fatto riferimento al prezzario DEI che indica un costo di costruzione (costo dell'impresa costruttrice, compreso l'utile di impresa, ma escluso l'utile del promotore) per un capannone "classe 5000 copertura doppia pendenza" avente una superficie di 5000 €/mq dotato di tutti gli impianti, e con uffici, pari a 310 €/mq in cifra tonda (scheda E.5). Per uffici, si è fatto riferimento alla scheda D.3, fabbricato ad uffici isolato a pianta rettangolare con finitura di pregio, costo di costruzione 1.280 €/mq.

Non si è considerato il costo della demolizione del fabbricato esistente, in quanto compensato dal materiale di risulta (macerie in buona parte riutilizzabili).

Per quanto riguarda le urbanizzazioni, l'articolo 7.3.a prescrive che "In sede d'attuazione del P.R.G. tramite permesso di costruzione convenzionato dovrà essere prodotto uno studio che stabilisca gli interventi più idonei per la qualificazione ambientale (impianti arborei, superfici permeabili minime, ecc.) ed urbanistica (dotazioni di servi-

zi, parcheggi, accessibilità) delle aree.

Si è quindi fatta un'“assunzione speciale” riguardo a quelli che potrebbero essere *gli interventi più idonei per la qualificazione ambientale ed urbanistica*, ipotizzando che il permesso di costruzione convenzionato preveda la realizzazione delle urbanizzazioni a carico del intervento, senza però la corresponsione di oneri monetari.

Sempre dal prezzario DEI sono stati ricavati i costi della sistemazione a verde (scheda H.3), dei parcheggi (scheda I.1) e delle strade (scheda I.4).

Come saggio di attualizzazione, come già accennato in precedenza, si è utilizzato il WACC del settore costruzioni, mentre l'utile del promotore è stato contenuto nel minimo assoluto dell'8%, considerando la evidente crisi di settore.

Con queste ipotesi, certamente non “pessimistiche”, il VAN del progetto (e cioè in pratica il valore dell'area a data attuale) è di 5.100.000 euro in cifra tonda

VALORE AREA CON DCF	Superfici mq	Valore unitario	Valore totale	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Schema dei ricavi												
SUPERFICIE AREA	35.742											
SUPERFICIE COMPLESSIVA EDIFICABILE	14.200											
superfici uso produttivo artigianale	3.550	1.100	3.905.000							1.171.500	1.562.000	1.171.500
superfici uso commerciale	3.550	2.700	9.585.000							2.875.500	3.834.000	2.875.500
superfici uso direzionale	7.100	2.400	17.040.000							5.112.000	6.816.000	5.112.000
<i>Ripartizione percentuale ricavi</i>										30%	40%	30%
RICAVI LORDI			30.530.000							9.159.000	12.212.000	9.159.000
Costi di costruzione												
superfici uso produttivo artigianale	3.550	310	1.100.500					220100	440200	440200		
superfici uso commerciale	3.550	1.250	4.437.500					887500	1775000	1775000		
superfici uso direzionale	7.100	1.280	9.088.000					1817600	3635200	3635200		
<i>Ripartizione percentuale costi</i>								0,2	0,4	0,4		
Totale costi di costruzione			14.626.000					2.925.200	5.850.400	5.850.400		
Standard primari e secondari di progetto												
superfici a verde	8.000	40	320.000					320.000				
dotazione di parcheggi	12.000	60	720.000					720.000				
strade	5.000	90	450.000					225.000	225.000			
Totale costi standard			1.490.000					1.265.000	225.000			
Costi indiretti												
Contributo cc			852.000				213.000	213.000	213.000	213.000		
Spese tecniche e generali		8%	1.289.280				322.320	322.320	322.320	322.320		
Spese di commercializzazione/marketing		1,5%	457.950				114.488	114.488	114.488	114.488		
Ripartizione costi							25%	25%	25%	25%		
totale costi indiretti			2.599.230				649.808	649.808	649.808	649.808		
Utile del promotore (ipotesi minima)	8,0%		2.442.400									2.442.400
Totale costi della trasformazione + profitto			21.157.630									
flussi di cassa							-649.808	-4.840.008	-6.725.208	2.658.793	12.212.000	6.716.600
saggio di attualizzazione = 5,5	5,5%											
flussi di cassa attualizzati							-553.385	-3.906.935	-5.145.687	1.928.278	8.394.978	4.376.529
saldi flussi di cassa attualizzati							-553.385	-4.460.320	-9.606.007	-7.677.729	7.17.249	5.093.778
Periodi				0	1	2	3	4	5	6	7	8
Valore di mercato dell'area (euro) pari alla somma dei saldi netti attualizzati			5.093.778									

La valutazione di 5.093.788 euro si può arrotondare a 5.100.000 euro.

Si tratta di un piano industriale molto "sensibile" alla variazione dei dati di ingresso, che però sono coerenti con il mercato immobiliare attuale sia per quanto riguarda i ricavi ed i costi, che per quanto riguarda i tempi ipotizzati per il completamento, per cui si conferma la coerenza della valutazione di 5.100.000 di euro in cifra tonda con la definizione di valore di mercato, e cioè *"il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione con un contratto privato tra un venditore ed un compratore assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali"*.

Il valore ottenuto è pari a $5.100.000/14.200 = 360$ €/mq (in cifra tonda) di incidenza del costo dell'area sull'edificato, coerente con i dati di mercato.

Si sottolinea anche la coerenza del valore indicato ove si consideri che:

- il valore di vendita del prodotto finito è calato almeno del 30% negli ultimi 8 anni;
- il costo di costruzione, nello stesso periodo, è cresciuto del 10%;
- i tempi per la conclusione dell'operazione (comunque incerti, vedasi analisi SWOT) sono più che raddoppiati rispetto a 8 anni fa;

A ulteriore conferma della coerenza della valutazione, si fa presente che dal 2011 ogni mese oltre 3.300 immobili entrano nelle aste giudiziarie. È un dato medio che rappresenta le ordinanze emesse dai tribunali per disporre la vendita delle unità immobiliari. Oggi il ribasso di aggiudicazione varia fra il 15 e il 50 per cento, con una media che si sposta verso la parte alta della forchetta, 39 per cento (dato primo semestre 2011, in crescita di oltre 11% dal 2007). Per le aree edificabili il dato è ancora peggiore, in quanto le aste vanno in massima parte deserte per l'assenza di compratori.

Rimini, 15 febbraio 2017



Roberto Brioli

A handwritten signature in black ink that reads "Roberto Maria Brioli".

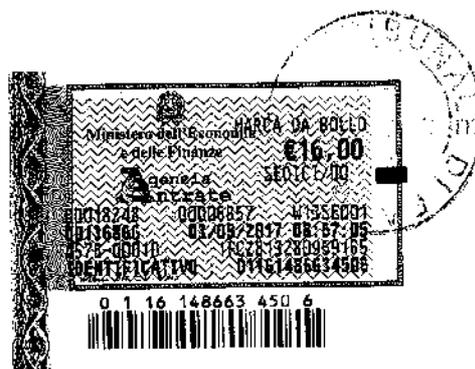
ASSEVERAZIONE DELLA CONGRUITÀ DEL SOVRAPPREZZO

sul valore nominale delle quote richiesto dall'amministratore unico di rimini congressi srl in sede di conferimento del pacchetto azionario detenuto in IEG spa pari al 7,23% nonchè del pacchetto azionario detenuto in SDPC spa pari al 4,51%, a liberazione del capitale sociale riservato alla Provincia di Rimini.

dott. Marco Castellani

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	2
2. OGGETTO, DOCUMENTAZIONE E FINALITA' DELL'INCARICO	2
2.1 Oggetto e finalità dell'incarico	2
2.2 Descrizione dell'Operazione	3
3. LA VALUTAZIONE DELLE AZIONI CONFERITE	5
3.1 Le azioni di IEG spa	5
3.2 Le azioni di SDPC spa.....	7
4. CONCLUSIONI	8
5. ATTO DI ASSEVERAZIONE DELLA PERIZIA	9



1. PREMESSA

Dopo aver partecipato alla procedura ad evidenza pubblica indetta dalla Provincia di Rimini, con determina n. 220 del 23/03/2017 sono stato incaricato di asseverare la congruità della congruità del sovrapprezzo sul valore nominale delle quote richiesto dall'amministratore unico di Rimini Congressi srl in sede di conferimento del pacchetto azionario detenuto in Italian Exhibition Group spa (IEG) pari al 7,23% nonché del pacchetto azionario detenuto in Società del palazzo dei congressi spa (SDPC) pari al 4,51%, a liberazione del capitale sociale riservato alla Provincia di Rimini.

2. OGGETTO, DOCUMENTAZIONE E FINALITA' DELL'INCARICO

2.1 Oggetto e finalità dell'incarico

Oggetto dell'incarico è quindi l'asseverazione della congruità dei valori alla base di una duplice operazione di conferimento a favore della società Rimini Congressi srl il cui capitale sociale ad oggi ha la seguente conformazione:

	CS Rimini Congressi srl pre-conferimento		
	79.407.728,00 €		
CCIAA di Rimini	29.860.461,00 €	37,60%	
Rimini Holding Spa	30.512.358,00 €	38,43%	
Provincia di Rimini	19.034.609,00 €	23,97%	
			100,000%

La documentazione che è stata messa a disposizione del sottoscritto è la seguente:

- Relazione illustrativa dell'Amministratore Unico di Rimini Congressi srl, *dott. Marino Gabellini*, sulla proposta di aumento di capitale sociale mediante nuovi conferimenti in natura con esclusione del diritto di opzione e ulteriore proposta di aumento del capitale sociale mediante nuovi conferimenti in natura da parte dei soci, con parziale esclusione del diritto di opzione, ex art. 2481-bis Codice Civile (07/04/2017).
- Perizia ex art. 2465, comma 1 Codice Civile per la valutazione delle partecipazioni e altri diritti conferiti dalla provincia di Rimini dalla Camera di Commercio di Rimini e dalla società Rimini Holding spa nella società Rimini Congressi srl del dott. Stefano Santucci (07/04/2017).
- IV supplemento all'accordo per la realizzazione del nuovo centro congressi di Rimini (07/04/2017).
- Relazione illustrativa al prospetto contenente i dati sintetici comparati dei bilanci (conto economico e stato patrimoniale) e della relativa situazione finanziaria, di Rimini Congressi srl, alla data del 31/12 dei seguenti anni: definitivo 2015, preconsuntivo 2016, previsionale 2017,2018 e 2019, predisposto al fine di valutare gli impatti economici e finanziari delle operazioni di conferimento, da parte del socio Provincia di Rimini, dell'intera partecipazione detenuta in I.E.G. spa, nonché di conferimento, da parte dei soci RH, Provincia di Rimini e CCIAA della Romagna, delle intere partecipazioni rispettivamente detenute in S.d.P.C. spa. (07/04/2017).
- BP Rimini Congressi (Stato Patrimoniale, Conto Economico e Rendiconto Finanziario, 2017-2019).

2.2 Descrizione dell'Operazione

L'operazione di conferimento proposta è strutturata in due fasi da espletarsi nella medesima riunione assembleare.

Nella prima fase si prospetta un aumento di capitale sociale da € 79.407.728,00 ad € 87.511.918,00 riservato alla Provincia di Rimini mediante il conferimento di:

Beni oggetto del conferimento	Valutazione	Metodo di valutazione
7,23 % dell'intero capitale sociale di IEG S.p.A. conferito dalla Provincia di Rimini	€ 8.065.485,00	Prezzi fatti in transazioni precedenti opportunamente rettificati per considerare gli elementi intervenuti successivamente alla determinazione del prezzo di cui sopra
Dividendo straordinario da vendita aree Via della Fiera conferito dalla Provincia di Rimini	€ 1.358.816,00	Valore del credito determinato in base al prodotto fra il dividendo straordinario per azione ed il numero di azioni detenute dalla Provincia di Rimini al momento dell'originaria delibera di erogazione
Dividendo aggiuntivo 2016 conferito dalla Provincia di Rimini	€ 892.066,00	Valore del credito determinato in base al prodotto fra il dividendo aggiuntivo per azione ed il numero di azioni detenute dalla Provincia di Rimini secondo gli accordi di erogazione del dividendo
totale	€ 10.316.367,00	

Nella seconda fase si prevede un aumento di capitale sociale da € 87.511.918,00 a € 92.226.559,00 (con sovrapprezzo di € 1.286.942,009) con parziale esclusione del diritto di opzione mediante conferimento da parte di ciascuno dei tre soci Rimini Holding, Provincia di Rimini e Camera di Commercio della Romagna delle azioni da loro rispettivamente e direttamente detenute nella Società del Palazzo dei Congressi spa (SPDC). In particolare per la Provincia di Rimini si tratta di n. 3.686.800 azioni ordinarie di categoria A, rappresentative del 4,51%, valutate € 2.926.649,00.

A fronte delle due tranches il capitale sociale di Rimini Congressi srl sarà attribuito ai soci:

- Rimini Holding: 35,577%
- Provincia di Rimini: 31,919%
- Camera di Commercio della Romagna: 32,504%

Dalla relazione dell'Amministratore Unico di Rimini Congressi srl si evincono le seguenti motivazioni di questa duplice operazione di conferimento:

1) Successivo aumento di capitale sociale della società Palazzo dei Congressi spa riservato unicamente a Rimini Congressi srl, di 10,2 milioni di euro:

- 4.216.340,37 euro mediante utilizzo del credito vantato nei confronti della stessa società del palazzo dei congressi ceduto da IEG a titolo del pagamento del dividendo aggiuntivo 2016;
- 2.250.881,87 euro mediante utilizzo del corrispondente aumento di capitale sociale di Rimini Congressi srl sottoscritto e deliberato dal socio Provincia di Rimini;
- 3.731.805,00 euro mediante utilizzo delle corrispondenti risorse provenienti dall'introito del dividendo straordinario che verrà deliberato dall'assemblea dei soci di IEG nel corso del 2017;
- 972,76 euro mediante utilizzo di disponibilità liquide della società.

L'aumento di capitale sociale è finalizzato:

- estinzione del prestito infragruppo fra IEG e SPDC dell'importo residuo di 1.6 milioni di euro;
- assicurare alla SDPC le ulteriori risorse liquide (4.4 milioni di euro) per far fronte al pagamento del saldo di quanto dovuto al costruttore del palacongressi.

2) Riduzione, da parte dei soci pubblici locali di Rimini Congressi srl, del numero di partecipazioni de loro detenute direttamente.

3) Attuazione in maniera più efficace e conveniente (in quanto unico progetto complessivo) della futura operazione di ulteriore privatizzazione.

Il conferimento da parte di Provincia di Rimini dell'intera sua quota di partecipazione in IEG porterà Rimini Congressi srl a raggiungere complessivamente una partecipazione del 65,069% dell'intero capitale di IEG, per cui potrà cedere fino a una percentuale del 15,068% senza perdere il controllo della società. Dalla futura cessione di tale pacchetto si potrebbe ottenere una somma complessiva non inferiore a 17 milioni, tale da:

- estinguere anticipatamente per non meno di 15 milioni di euro il debito nei confronti di Unicredit
- garantire la possibilità di destinare in favore di sdpc non meno di 2 milioni di euro per provvedere alla completa estinzione delle obbligazioni contratte con l'impresa costruttrice del nuovo palacongressi.

La prospettata operazione quindi fornirà a Rimini Congressi le risorse necessarie per attendere proficuamente sia al regolare ammortamento del mutuo contratto con Unicredit, sia a poter trasferire nella disponibilità della SdPC le risorse necessarie per provvedere all'estinzione dei debiti contratti per l'edificazione del PalaCongressi, tutto senza gravare ulteriormente sulle casse degli enti pubblici locali soci della società e senza che ricada su questi ultimi, come sarebbe invece successo nel caso in cui avessero mantenuto partecipazioni dirette in IEG, il rischio connesso ad esiti non soddisfacenti di frazionate operazioni di cessione dei loro rispettivi pacchetti azionari.

Dal punto di vista della Provincia di Rimini l'operazione oltre a rispettare l'obiettivo fissato dalla normativa sulle società pubbliche della razionalizzazione delle proprie partecipazioni è opportuno che sia valutata sotto il profilo della congruità dei valori posti alla base del conferimento con particolare riferimento, come da incarico, alle quote conferite:

Al riguardo per il calcolo del valore economico della conferitaria è stato assunto, in via prudenziale e per le caratteristiche di Rimini Congressi srl, il metodo patrimoniale semplice determinato con il valore del patrimonio netto della società al 31/12/2016 così come risultante dal bilancio preconsuntivo approvato dall'assemblea dei soci in data 23/12/2016 rettificato con il maggior valore attribuito alle due partecipazioni di controllo detenute da Rimini Congressi srl:

- 17.852.961 azioni per una quota del 57,843% in IEG
- 57.187.174 azioni per una quota del 69,889% in SDPC

La rettifica del valore di carico della partecipazione di controllo in IEG è avvenuta prendendo in considerazione il prezzo unitario di riferimento indicato dal perito (€ 4,07 circa) incrementandolo del 25% come premio di maggioranza che l'Amministratore Unico indica come premio generalmente riconosciuto dalla dottrina e dalla prassi più qualificata. In effetti si cita in maniera conforme "Valutazione delle aziende" A. Damodaran, "La Valutazione delle Aziende" L. Guatri e "La valutazione delle aziende" G. Zanda, M. Lacchini, T. Onesti.

La rettifica positiva del valore quella partecipazione in IEG di Rimini Congressi srl è pertanto calcolata in € 17.090.005,00.

La rettifica del valore di carico della partecipazione di controllo in SDPC è avvenuta prendendo a riferimento il patrimonio netto di SDPC al 31/12/2016 come determinato dal progetto di bilancio al 31/12/2016 approvato con atto del 31/03/2017 dell'Amministratore Unico pari ad € 64.954.617,00. Ne discende che il valore economico unitario per azione si attesta in € 0,793818285 determinando un valore economico della quota che Rimini Congressi srl detiene in SDPC di € 45.396.224,00 inferiore al valore di carico di € 50.003.195,00. Alle medesime conclusioni giunge il perito nella parte in cui attesta il valore delle azioni di SDPC.

La rettifica negativa del valore quella partecipazione in IEG di Rimini Congressi srl è pertanto calcolata in € 4.606.971,00.

Il valore complessivo attribuito alla conferitaria è pertanto 101.083.423,00. Il sottoscritto ritiene congruo tale valore.

Calcolo del primo aumento di capitale sociale

Il conferimento ha ad oggetto le azioni che Provincia di Rimini detiene in IEG S.p.A. pari al 7,23% dell'intero capitale sociale, il credito per il Dividendo Straordinario e il Dividendo Aggiuntivo vantati verso IEG S.p.A., di valori rispettivamente pari a € 8.065.485, € 1.358.816 ed € 892.066 per un totale di € 10.316.367 secondo le stime del perito incaricato.

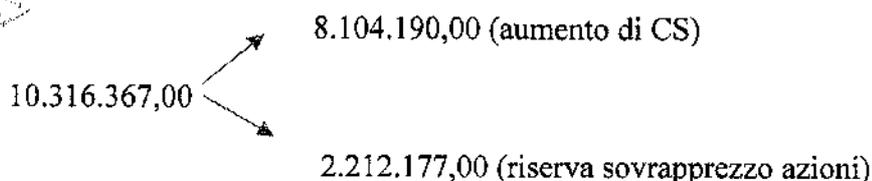
	Conferimento	Rimini Congressi S.r.l.	Totale
Valore economico	10.316.367,00	101.083.423,00	111.399.790,00
%	9,26 %	90,74 %	100%
Capitale sociale		79.407.728,00	87.511.918,00

valore economico conferitaria : CS conferitaria = valore economico conferito + conferitaria : X

$$101.083.423,00 : 79.407.728,00 = 111.399.790,00 : X$$

$$X = 79.407.728,00 * 111.399.790,00 / 101.083.423,00 = 87.511.918,00 \text{ (CS conferitaria post-conferimento)}$$

$$87.511.918,00 - 79.407.728,00 = 8.104.190,00 \text{ (aumento di CS al servizio del conferimento)}$$



La differenza tra l'aumento del capitale sociale di Rimini Congressi srl e il valore conferito nella prima fase determina un sovrapprezzo di € 2.212.117,00. Il sottoscritto ritiene congrua l'entità di tale sovrapprezzo.

3.2 Le azioni di SDPC spa.

La seconda fase dell'operazione implica per la provincia di Rimini, il conferimento di n. 3.686.800 azioni ordinarie di SPDC (pari al 4,51% del capitale sociale) in Rimini Congressi srl. Per la valutazione di queste azioni viene sempre preso come riferimento il valore unitario di € 0,793818285 come determinato in precedenza. Il pacchetto delle azioni è pertanto valorizzato in € 2.926.649. In generale il conferimento ha ad oggetto le azioni che i tre soci detengono in SDPC, pari al 4,51% dell'intero capitale sociale per Provincia di Rimini e Rimini Holding e pari al 0,23% per la Camera di Commercio della Romagna. Il perito ha attribuito un valore alle partecipazioni pari rispettivamente a € 2.926.649 per la Provincia di Rimini e per Rimini Holding ed a € 148.285 per un totale di € 6.001.583,00.

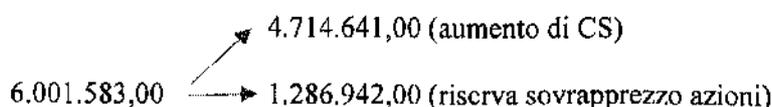
	Conferimento	Rimini Congressi S.r.l.	Totale
Valore economico	6.001.583,00	101.083.423,00	107.085.006,00
%	5,61 %	94,39 %	100 %
Capitale sociale		79.407.728,00	84.122.369,00

valore economico conferitaria : CS conferitaria = valore economico conferimento + conferitaria : X

$$101.083.423,00 : 79.407.728,00 = 107.085.006,00 : X$$

$$X = 79.407.728,00 * 107.085.006,00 / 101.083.423,00 = 84.122.369,00 \text{ (CS conferitaria post-conferimento)}$$

$$84.122.369,00 - 79.407.728,00 = 4.714.641,00 \text{ (aumento di CS al servizio del conferimento)}$$



Il sottoscritto ritiene congruo il valore attribuito alle azioni detenute dalla Provincia in SDPC e del conseguente sovrapprezzo di € 1.2826.942.

4. CONCLUSIONI

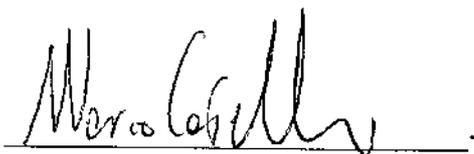
In merito alla richiesta della Provincia di Rimini di asseverare la congruità del sovrapprezzo sul valore nominale delle quote richiesto dall'amministratore unico di rimini congressi srl in sede di conferimento del pacchetto azionario detenuto in IEG spa pari al 7,23% nonché del pacchetto azionario detenuto in società del palazzo dei congressi spa pari al 4,51%, a liberazione del capitale sociale riservato alla provincia di Rimini il sottoscritto ritiene congruo:

- il valore economico attribuito al pacchetto azionario detenuto dalla Provincia di Rimini in IEG ed in SPDC per le operazioni di conferimento sopra descritte come determinato nella perizia di stima ex art. 2465, comma 1 del Codice Civile;
- il valore del sovrapprezzo determinato dalla differenza tra il valore economico conferito (comprensivo di diritti di credito) e l'aumento di capitale sociale calcolato prendendo a riferimento il valore economico della conferitaria come determinato dall'Amministratore Unico di Rimini Congressi srl.

Ravenna (RA), 03/05/2017

Il Perito

Dott. Marco Castellani





(RON. 3214

5. ATTO DI ASSEVERAZIONE DELLA PERIZIA

L'anno 2017, il giorno 03 del mese di maggio nella Cancelleria del Tribunale di Ravenna, avanti il Cancelliere sottoscritto Il Funzionario di Cancelleria Corammasini Tommaso è personalmente comparso il Dott. Marco Castellani, nato a Forlì il 29/08/1976 residente in Ravenna, in Via Guidone 25, C.F.: CST-MRC76M29D704W, con studio in Ravenna (RA) in Via Faentina n. 30, identificato con C.I. n. AV 9876045 rilasciata dal Sindaco di Ravenna in data 10/11/2015, cui venne conferito incarico dalla Provincia di Rimini che, presentandomi l'unica relazione di stima che firma in mia presenza, chiede per la validità giuridica del contenuto che le sia deferito il giuramento di rito.

Ammonito ai sensi di legge, il suddetto esperto presta il giuramento di rito e ripete la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver altro scopo che quello di far conoscere la verità". Il che si fa constare nel presente verbale che, previa lettura, viene meco sottoscritto.

Il Comparsente

Marco Castellani

Il Cancelliere

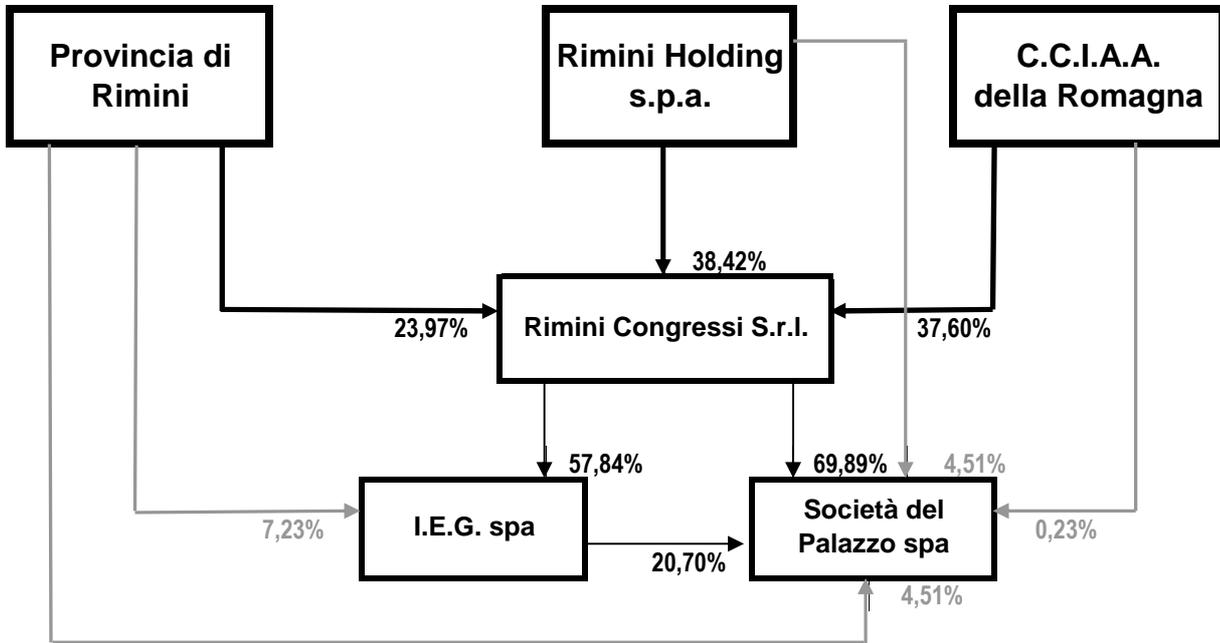
Il Funzionario di Cancelleria
Corammasini Tommaso

Tommaso Corammasini

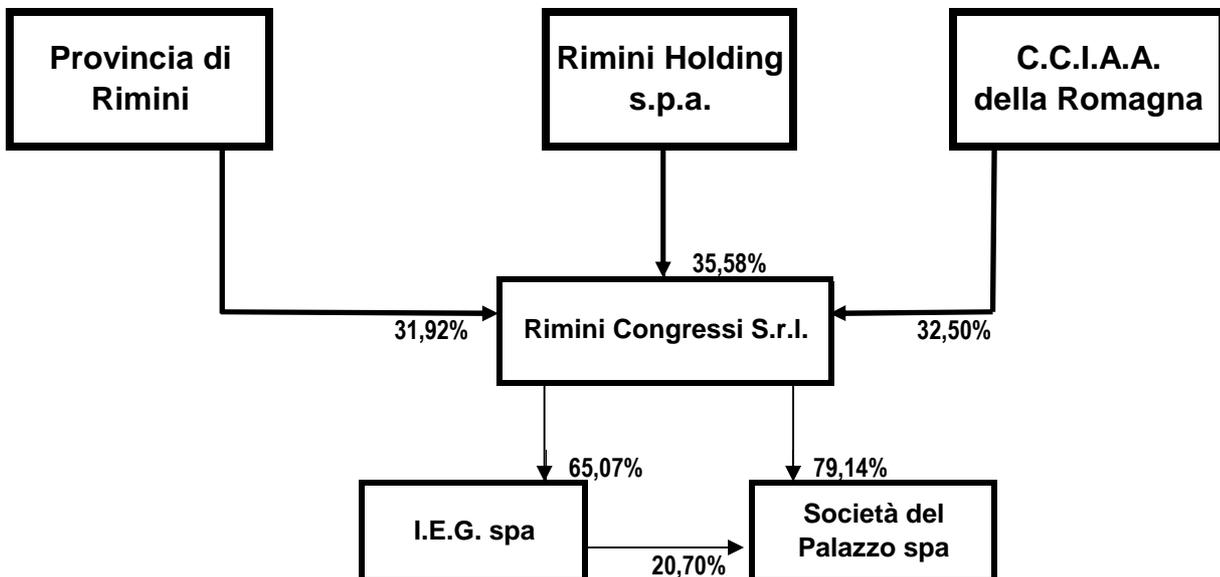


GRAFICO DELLE PARTECIPAZIONI NEL SISTEMA FIERISTICO-CONGRESSUALE RIMINESE

A - partecipazioni attuali



B - partecipazioni successive all'attuazione delle operazioni previste dal "IV supplemento"



BILANCIO DI PREVISIONE 2017-2019 DI RIMINI HOLDING S.P.A. AGGIORNATO CON I PREVISTI EFFETTI DELLE OPERAZIONI CONTEMPLATE DAL "IV SUPPLEMENTO".

Conto Economico e Previsione Finanziaria

CONTO ECONOMICO PROSPETTICO				
	Prechiusura 31/12/2016	Piano annuale 31/12/2017	Piano Pluriennale 31/12/2018	Piano Pluriennale 31/12/2019
Ricavi	-	2.631.496	2.631.496	2.631.496
Costi per servizi	(232.148)	(213.014)	(213.014)	(213.014)
Ammortamenti	(2.325)	(2.325)	(2.325)	(2.325)
Accantonamento rischi	(415.438)	-	-	-
Oneri diversi di gestione	(15.500)	(15.500)	(15.500)	(15.500)
Totale costi	(665.411)	(230.839)	(230.839)	(230.839)
RISULTATO OPERATIVO	(665.411)	2.400.657	2.400.657	2.400.657
Gestione finanziaria	(157.032)	(111.747)	(31.925)	(20.663)
Rettifiche di valori delle attività finanziarie	(35.350)	-	-	-
plusvalenze (minusvalenze) da alienazione partecipazioni	-	3.165.251	-	-
RISULTATO ANTE IMPOSTE	(857.793)	5.454.162	2.368.732	2.379.994
Imposte	42.760	(3.977)	27.654	26.303
RISULTATO NETTO	(815.033)	5.450.185	2.396.387	2.406.297
RENDICONTO FINANZIARIO				
GESTIONE REDDITUALE				
RISULTATO NETTO	(815.033)	5.450.185	2.396.387	2.406.297
Ammortamenti	2.325	2.325	2.325	2.325
Variazione crediti verso partecipate	3.240.052	-	-	-
Variazione attività finanziarie e diverse	182.497	46.737	9.094.369	1.351
Variazione debiti verso fornitori	(42.033)	-	-	-
Variazione debiti verso Comune di Rimini	(1.200.000)	-	-	-
Variazione debiti verso altri	(1.003)	-	-	-
Variazione debiti tributari	(101.327)	-	-	-
Liquidità generata (utilizzata) dalla gestione reddituale	1.265.477	5.499.246	11.493.080	2.409.974
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO				
Variazione di beni materiali e immateriali	-	-	-	-
Variazione di immobilizzazioni finanziarie	35.350	10.880.469	266.902	266.902
Variazione del Fondo rischi ed oneri	415.438	(2.204.548)	-	-
Liquidità generata (utilizzata) in attività di investimento	450.788	8.675.922	266.902	266.902
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO				
Erogazione (restituzione) Mutuo	(880.574)	(4.345.285)	(343.145)	(351.013)
Variazione altre passività a medio termine di natura finanziaria	-	-	-	-
Variazione mezzi propri	(2.026.877)	(11.315.033)	(9.126.000)	(1.000.000)
Variazioni delle riserve di utili	2.026.877	315.033	(500.000)	(500.000)
Liquidità generata (utilizzata) in attività di finanziamento	(880.574)	(15.345.285)	(9.969.145)	(1.851.013)
RISULTATO FINANZIARIO DEL PERIODO	835.692	(1.170.117)	1.790.837	825.862
SALDO DI CASSA INIZIALE	3.396.763	4.232.455	3.062.338	4.853.175
SALDO DI CASSA FINALE	4.232.455	3.062.338	4.853.175	5.679.038
STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO				
	Prechiusura 31/12/2016	Piano annuale 31/12/2017	Piano Pluriennale 31/12/2018	Piano Pluriennale 31/12/2019
Immobilizzazioni Immateriali	15.085	12.760	10.435	8.110
Materiali	-	-	(0)	(0)
Immobilizzazioni finanziarie (partecipazioni) + crediti per finanziamento	196.269.441	185.388.972	185.122.070	184.855.168
Totale Immobilizzazioni nette	196.284.526	185.401.732	185.132.505	184.863.279
Credito diversi	9.218.320	9.171.583	77.215	75.863
Crediti v/partecipate per dividendi	-	-	-	-
Debiti v/ fornitori e passività maturate	101	101	101	101
Debiti v/ Comune di Rimini per dividendi e riserve da distribuire	-	-	-	-
Altri debiti	(92.742)	(92.742)	(92.742)	(92.742)
Capitale Circolante Netto	9.125.678	9.078.942	(15.427)	(16.779)
Fondi rischi ed oneri	(3.304.548)	(1.100.000)	(1.100.000)	(1.100.000)
Totale Fondi	(3.304.548)	(1.100.000)	(1.100.000)	(1.100.000)
CAPITALE INVESTITO NETTO	202.105.657	193.380.674	184.017.078	183.746.500
Capitale	100.700.000	100.700.000	100.700.000	100.700.000
Riserva legale	20.000.000	20.140.000	20.140.000	20.140.000
Riserva sovrapprezzo	77.096.887	65.641.853	56.515.853	55.515.853
Utile / (perdita) portata a nuovo	3.023.665	2.523.665	7.473.850	9.370.237
Utile / (perdita) dell'esercizio	(815.033)	5.450.185	2.396.387	2.406.297
Patrimonio Netto	200.005.519	194.455.703	187.226.090	188.132.387
Mutuo Chirografario	6.332.593	1.987.309	1.644.164	1.293.151
Indebitamento bancario (Disponibilità liquide)	(4.232.455)	(3.062.338)	(4.853.175)	(5.679.038)
Posizione finanziaria netta	2.100.138	(1.075.030)	(3.209.012)	(4.385.887)
TOTALE FONTI	202.105.657	193.380.674	184.017.078	183.746.500