

RIMINITERME SVILUPPO S.R.L.

**Sede legale ed amministrativa
Viale Principe di Piemonte n. 56
47831 Miramare di Rimini**

Capitale Sociale € 10.000,00

Codice fiscale, Partita Iva e R.I. 03600670404

Bilancio di Esercizio al 31/12/2025

Soci Riminiterme Sviluppo srl

- **Riminiterme S.p.A. quota 100%**

Cariche Sociali

Dott. Luca Maria Ioli

Amministratore Unico

Dott. Marco Petrucci

Sindaco e Revisore legale dei conti

RIMINITERME SVILUPPO S.R.L.
Sede legale ed amministrativa, Viale Principe di Piemonte n. 56 - 47900 Miramare di Rimini
c.f., p.iva e reg. imprese 03600670404

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2025

Gli importi presenti sono espressi in unità di euro

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	31/12/25	31/12/24
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI DOVUTI	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
1) Immobilizzazioni materiali	8.000.000	8.000.000
2) Fondo svalutazione immobilizz. materiali	-3.387.000	-3.387.000
II TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	4.613.000	4.613.000
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
B TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	4.613.000	4.613.000
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) RIMANENZE		
II) CREDITI (Attivo circolante):		
1) Esigibili entro l'esercizio successivo	1.316	874
2) Esigibili oltre l'esercizio successivo		
II TOTALE CREDITI (Attivo circolante):	1.316	874
III) ATTIVITA' FINANZIARIE (non immobilizz.)		
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE	2.051	1.891
C TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	3.367	2.765
D) RATEI E RISCONTI	320	320
TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	4.616.687	4.616.085

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	31/12/25	31/12/24
A) PATRIMONIO NETTO		
I) Capitale	10.000	10.000
II) Riserve da sovrapprezzo delle azioni		
III) Riserve di rivalutazione		
IV) Riserva legale		
V) Riserva azioni proprie in portafoglio		
VI) Riserve statutarie		
VII) Altre riserve	53.057	53.581
VIII) Utili (perdite -) portati a nuovo	-99.002	-99.002
IX) Utile (perdita -) dell'esercizio	-42.759	-40.523
A TOTALE PATRIMONIO NETTO	-78.704	-75.944
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
C) FONDI PER RISCHI E ONERI		
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO		
D) DEBITI		
1) Esigibili entro l'esercizio successivo	2.887	4.735
2) Esigibili oltre l'esercizio successivo	4.692.504	4.687.294
D TOTALE DEBITI	4.695.391	4.692.029
E) RATEI E RISCONTI	0	0
TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	4.616.687	4.616.085

CONTO ECONOMICO	31/12/25	31/12/24
A) VALORE DELLA PRODUZIONE (attività ordinaria)		
1) Ricavi vendite e prestazioni		
2) Variazioni rimanenze di prodotti in corso di lav.		
5) Altri ricavi e proventi (attività ord.)		
a) Altri ricavi e proventi	3.000	6.000
b) Contributi in conto esercizio		
5 TOTALE Altri ricavi e proventi (attività ord.)	3.000	6.000
A TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (attività ordinaria)	3.000	6.000
B) COSTI DELLA PRODUZIONE (attività ordinaria)		
6) materie prime suss. cons. merci		
7) servizi	-13.705	-14.534
8) per godimento di beni di terzi		
9) per il personale:		
a) salari e stipendi		
b) oneri sociali		
c) trattamento di fine rapporto		
e) altri costi		
9 TOTALE per il personale:		
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammort. immobilizz. Immateriali		
b) ammort. immobilizz. Materiali		
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni materiali		
10 TOTALE ammortamenti e svalutazioni		
11) variazioni rimanenze di: materie prime, suss. con.		
14) oneri diversi di gestione	-31.607	-31.542
B TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (attività ordinaria)	-45.312	-46.076
A-B TOTALE DIFF. TRA VALORI E COSTI DI PRODUZIONE	-42.312	-40.076

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

16) Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)

CONTO ECONOMICO	31/12/25	31/12/24
<i>c) prov. finanz. da titoli (non part.) iscritti n.at.</i>		
<i>d) proventi finanz. diversi dai precedenti</i>		
<i>d4) da altri</i>		
d TOTALE proventi finanz. diversi dai precedenti		
16 TOTALE Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)		
17) interessi (pass.) e oneri finanziari da:		
<i>d) debiti verso banche</i>		
<i>f) altri debiti</i>	-447	-447
17 TOTALE interessi (pass.) e oneri finanziari da:		
15+16-17±17bis TOTALE DIFF. PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-447	-447
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	-447	-447
A-B±C±D±E TOTALE RIS. PRIMA DELLE IMPOSTE	-42.759	-40.523
22) Imposte sul redd. dell'eserc., corr., diff.e ant.		
23) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	-42.759	-40.523

NOTA INTEGRATIVA

redatta ai sensi degli art. 2427 e 2435-bis del C.C.

La società Riminiterme Sviluppo srl si è costituita in data 30 giugno 2006 con atto pubblico a ministero del Notaio Bernardi Fabbrani in Rimini, repertorio n. 23181-raccolta n. 8326 ed è stata iscritta nel registro delle imprese in data 10 luglio 2006. L'attività prevalente è relativa alla gestione e sviluppo di attività immobiliari.

Il Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2025 evidenzia una perdita di esercizio di € 42.759=.

In data 19 maggio 2018 la società ha sottoscritto l'accordo finanziario stipulato dalla controllante Riminiterme Spa con gli istituti di credito Carim spa (ora Credit Agricole), BPER (credito ceduto ad AMCO spa nell'anno 2019) e Rimini Banca (ora Rivierabanca), in attuazione del piano di risanamento ex art. 67 L.F. elaborato dalla medesima società controllante, ed ha concesso, quale terzo datore, una ipoteca di primo grado paritetico alle banche suddette, sull'immobile denominato Colonia Novarese di proprietà sociale, per l'importo di euro 6.340.000,00.

L'impostazione del Bilancio di esercizio corrisponde alle risultanze delle scritture contabili ed è conforme al dettato degli articoli 2423 e segg. del C.C. come risulta dalla presente Nota Integrativa che, ai sensi e per gli effetti del suddetto articolo 2423 del C.C., costituisce parte integrante del Bilancio di esercizio medesimo. I criteri di valutazione adottati nella redazione del bilancio della Società sono conformi a quanto previsto dall'art. 2423-bis C.c. e sono principalmente contenuti nell'articolo 2426 C.C., integrati ed interpretati dai Principi Contabili emessi dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e revisionati dall'Organismo Italiano di Contabilità in seguito alla riforma operata dal Legislatore in materia di Diritto Societario con il D. Lgs. del 17 gennaio 2003, n°6 e sue successive modificazioni; in particolare dall'anno 2016 ci si è adeguati a quanto indicato dall'Organismo Italiano di contabilità (OIC) che ha dovuto aggiornare i principi contabili nazionali sulla base delle disposizioni contenute nel D. Lgs. n. 139/2015 (che ha recepito la direttiva europea n. 34/2013/UE).

Il Bilancio di esercizio è stato redatto in forma abbreviata secondo lo schema stabilito dall'art. 2435-bis del C.C. e la Nota Integrativa è stata redatta unicamente per i punti 1), 2), 4), 6), 7-bis), 8), 9), 13), 15), 16), 19-bis), 22-bis), 22-ter), 22-quater), 22-sexties), dell'art. 2427 del C.C. così come stabilito dal già citato art. 2435-bis del C.C.

Si è omessa la redazione della Relazione sulla Gestione in quanto nella presente Nota Integrativa vengono fornite le informazioni previste dall'art. 2428 del C.C., comma 2°, punti 3) e 4).

In linea generale si precisa che:

- i criteri di valutazione sono conformi alle disposizioni dell'art. 2426 del C.C.; le valutazioni delle voci di Bilancio sono ispirate a criteri di prudenza e competenza e nella prospettiva della continuità aziendale nonché della funzione economica degli elementi dell'attivo e del passivo;
- non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 e all'art. 2423-bis comma 2;
- si è proceduto al raggruppamento di alcune voci di bilancio così come consentito dall'art. 2435-bis del C.C.
- non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema.

1) CRITERI APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DELLE VOCI DI BILANCIO, NELLE RETTIFICHE DI VALORE E NELLA CONVERSIONE DEI VALORI ESPRESSI ALL'ORIGINE IN MONETA AVENTE CORSO LEGALE NELLO STATO

a) Le immobilizzazioni materiali pari a € 4.613.000 sono relative ad immobilizzazioni in

corso ed acconti per lavori edili e progettazioni sull'area della colonia Novarese. Il valore di bilancio risale all'anno 2020 quando è stato allineato ad una perizia eseguita il 02/03/2021 sul compendio immobiliare; la società non ha provveduto ad aggiornare il fair value delle proprie immobilizzazioni pur essendo trascorso un quadriennio dall'ultima stima. Ciò perché il Comune di Rimini, socio di riferimento della controllante Riminiterme spa, sta valutando i termini di un bando di privatizzazione della propria controllata e di riflesso anche della società Riminiterme Sviluppo, imperniati sulla acquisizione dell'area demaniale su cui sorge la struttura operativa della controllante; questa operazione unita alla revisione delle procedure urbanistiche che riguardano le aree ed in beni di proprietà delle società del gruppo, porterà necessariamente ad un aggiornamento della precedente perizia che pertanto viene rinviata al momento della definizione precisa del progetto di privatizzazione. In funzione di tale procedura la società ha deciso di mantenere gli attuali valori iscritti a bilancio. Il valore non è stato ammortizzato. Il complesso immobiliare è gravato da ipoteca volontaria, meglio descritta al successivo punto 9).

- c) I crediti pari ad euro 1.316 sono valutati al presunto valore di realizzo coincidente con il loro valore nominale e si riferiscono al credito vantato nei confronti dell'Erario per Iva;
- d) Le disponibilità liquide sono valutate in base alla loro effettiva consistenza corrispondente al valore nominale.
- e) I risconti attivi sono riferiti allo storno di costi anticipati di competenza del prossimo esercizio.
- f) I debiti pari ad euro 4.695.391 sono iscritti a bilancio al valore di presumibile estinzione corrispondente al loro valore nominale e sono riferiti principalmente a:
euro 500 a debiti verso fornitori;
euro 2.387 a debiti verso altri;
euro 4.692.504 a debiti relativi al finanziamento effettuato dal socio Riminiterme spa (oltre 12 mesi).

2) MOVIMENTAZIONE DELLE IMMOBILIZZAZIONI

Nel corso dell'esercizio le immobilizzazioni immateriali e quelle materiali non hanno subito movimentazioni:

Riepilogo Immobilizzazioni Nette

Categoria	Costo storico 31/12/2025	(Ammort. al 31/12/2025)	Valore netto 31/12/2025
Costi di impianto ed ampliamento	2.316	-2.316	0
Categoria	Costo storico 31/12/2025	(acc.to fondo svalutazione)	Valore netto 31/12/2025
Immobilizzazioni in corso e acc.	8.000.000	-3.387.000	4.613.000

4) VARIAZIONI INTERVENUTE NELLA CONSISTENZA DELLE ALTRE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO; IN PARTICOLARE PER LE VOCI DEL PATRIMONIO NETTO, PER I FONDI E PER IL TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO, LA FORMAZIONE E LE UTILIZZAZIONI

Non sono stati effettuati accantonamenti né per svalutazione crediti, in quanto la società non vanta situazioni creditizie verso clienti, né per trattamento di fine rapporto, in quanto non ha personale alle proprie dipendenze, né per trattamento di quiescenza o imposte e tasse anticipate e/o differite. Le specifiche relative alle voci di patrimonio netto sono fornite al punto 7-bis) della presente nota integrativa.

6) AMMONTARE DEI CREDITI E DEI DEBITI DI DURATA RESIDUA SUPERIORE A 5 ANNI E DEI DEBITI ASSISTITI DA GARANZIE REALI SU BENI SOCIALI

La società non detiene crediti di durata residua superiore ai 5 anni.

Il debito per finanziamenti ricevuti dalla controllante Riminiterme S.p.A. pari ad euro 4.692.504 ha una scadenza al 31/12/2029 o comunque non prima della eventuale dismissione degli immobili da parte della società

7-BIS) INDICAZIONE ANALITICA DELLE VOCI DI PATRIMONIO NETTO patrimonio netto al 31/12/2025

Natura/descrizione	Importo €	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo utilizzazioni dei tre esercizi precedenti		
				Per copertura perdite	Per altre ragioni	
Capitale sociale	10.000					
Altre riserve (<i>Versamenti a fondo perduto</i>) ²⁾	53.057	A, B, C	53.057	82.884		
Utili (perdite) di esercizi precedenti	(99.002)					
Utile (perdita) d'esercizio	(42.759)					

legenda: **A** per aumento di capitale, **B** per copertura di perdite, **C** per distribuzione dividendi ai soci.

In data 9 dicembre 2025 la società controllante Riminiterme spa ha comunicato che con determina del proprio Amministratore Unico è stato convertito per un importo di 40.000 euro, parte del credito in "versamento in conto capitale"; tale valore è stato appostato alla voce "Altre Riserve".

Le perdite di esercizi precedenti, pari a complessivi euro 99.002, sono così originate:

- Anno 2021 euro 60.734;
- Anno 2022 euro 38.238.

La disciplina emergenziale legata al Covid 19 ha introdotto la sterilizzazione delle perdite d'esercizio sospendendo temporaneamente gli obblighi di ricapitalizzazione previsti dal codice civile (artt. 2446, 2447, 2482-bis, 2482-ter c.c.).

La perdita conseguita nell'esercizio negli esercizi 2021 e 2022 dovranno essere ripianate rispettivamente in occasione dell'approvazione dei bilanci degli esercizi 2026 e 2027.

8) AMMONTARE DEGLI ONERI FINANZIARI IMPUTATI NELL'ESERCIZIO A VALORI ISCRITTI NELL'ATTIVO DELLO STATO PATRIMONIALE

La società non ha imputato nell'esercizio oneri finanziari sul finanziamento concesso dalla controllante Riminiterme spa scadente al 31 dicembre 2029 a seguito della delibera del Cda della controllante che in data 01 febbraio 2018 ha deliberato la proroga della scadenza a tale data e di non applicare alcun interesse sul predetto finanziamento e sui finanziamenti futuri.

9) IMPEGNI GARANZIE E PASSIVITA' POTENZIALI

Ammontano ad euro 74.370 e si riferiscono alla fidejussione bancaria prestata al Comune di Rimini per la pratica urbanistica relativa alla Colonia Novarese.

Come accennato in premessa, in data 19 maggio 2018, la società ha aderito, come terzo datore di ipoteca, all'accordo finanziario in attuazione del piano di risanamento stipulato dalla controllante Riminiterme Spa con gli istituti di credito Carim spa (ora Credit Agricole), BPER (ora AMCO spa) e Rimini Banca. La società ha sottoscritto l'accordo rilasciando ipoteca di primo e pari grado tra le banche sull'immobile della Colonia Novarese sino alla concorrenza di euro 6.340.000,00.

13) IMPORTO E NATURA DEI SINGOLI ELEMENTI DI RICAVO O DI COSTO DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

Non esistono valori significativi.

15) NUMERO MEDIO DEI DIPENDENTI, RIPARTITO PER CATEGORIA

La società non ha dipendenti.

16) AMMONTARE DEI COMPENSI CORRISPOSTI AGLI AMMINISTRATORI ED AI SINDACI

In attuazione delle delibere assembleari la società ha riconosciuto i seguenti compensi:

AMMINISTRATORE UNICO EURO 6.000,00

SINDACO UNICO E REVISORE DEI CONTI EURO 3.200,00

19-BIS) FINANZIAMENTI EFFETTUATI DAI SOCI ALLA SOCIETA'

Ammontano a euro 4.692.504 e si riferiscono alla rate del finanziamento scadente entro l'esercizio 2029 concesso dalla società controllante Riminiterme spa; in considerazione della natura del finanziamento concesso non si è provveduto alla applicazione del criterio del costo ammortizzato. In relazione al mantenimento di tale finanziamento la società ha concesso l'ipoteca sull'immobile di proprietà in favore delle banche finanziatrici del socio, come meglio precisato al punto 9) ed a commento della relativa voce dell'attivo.

I finanziamenti sono infruttiferi e concessi dalla società controllante che in tal modo provvede a garantire la continuità aziendale; si veda di seguito la movimentazione dell'esercizio 2025.

Finanziamenti	Saldo 31/12/24	incrementi 2025	decrementi 2025	Saldo 31/12/25
Riminiterme spa	4.687.294	45.210	40.000	4.692.504

22-BIS) OPERAZIONI REALIZZATE CON PARTI CORRELATE

Ad eccezione del finanziamento concesso dalla controllante alla Società non vi sono altre operazioni realizzate con parti correlate.

22-TER) NATURA DEGLI ACCORDI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE

Nulla da segnalare

22-QUATER) FATTI DI RIELIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Nulla da segnalare

22-SEXIES) BILANCIO CONSOLIDATO

La società non è tenuta alla redazione del bilancio consolidato tramite la propria controllante Riminiterme spa.

ART. 2427-BIS DEL C.C. – VALORE EQUO DEGLI STRUMENTI FINANZIARI

Art. 2427-bis del C.C., c. 1, punto 1) –
La società non è ricorsa a strumenti finanziari derivati nell'esercizio.
Art. 2427-bis del C.C., c. 1, punto 2) –
La società non possiede immobilizzazioni finanziarie.

ART. 2428 DEL C.C. – RELAZIONE SULLA GESTIONE

Art. 2428 del C.C., c. 2, punti 3) e 4) –
La società non detiene e non ha mai detenuto né direttamente né tramite società fiduciaria né per interposta persona quote proprie né della società controllante.

ART. 2497-BIS DEL C.C. – PUBBLICITA'

La società è assoggettata alla attività di direzione e coordinamento da parte della controllante Riminiterme spa, che sta cercando di definire con la proprietà pubblica un nuovo percorso volto alla cessione della propria partecipazione totalitaria mediante bando ad evidenza pubblica.

ALTRE INFORMAZIONI

Sul bilancio d'esercizio non gravano imposte di esercizio.
La società ha approntato quanto necessario per l'adeguamento delle misure in materia di trattamento dei dati personali alla luce delle disposizioni introdotte dal regolamento UE 2016/679 e secondo le modalità e termini ivi indicati.

PROGRAMMI DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI (ART. 6, C.2, D.LGS. 175/16)

A fronte

- a) dell'ingente debito pregresso gravante sulla società ed a favore della relativa controllante Riminiterme s.p.a.
 - b) dell'attuale stato di inoperatività della società (con la conseguente mancanza di ricavi e di flussi di cassa quasi totale), le cui spese correnti sono coperte dai finanziamenti di tempo in tempo concessi dalla medesima controllante,
- l'unico rischio di "crisi aziendale" consiste nell'eventualità che la controllante:
- chieda il rimborso del credito in questione e/o
 - non garantisca più tali finanziamenti annui necessari per far fronte alle spese correnti.

Tale duplice rischio è attualmente completamente scongiurato dal duplice impegno assunto dalla controllante stessa, a:

- mantenere il finanziamento pregresso almeno fino alla dismissione degli immobili da parte della società (assunto in data 19/05/2018);
 - fornire annualmente alla società il sostegno finanziario necessario per il pagamento delle spese correnti (assunto in data 10/12/2010 e confermato dall'organo amministrativo di Riminiterme s.p.a. in data 27 luglio 2023);
- garantendo, così, la continuità aziendale.

DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

Si propone di coprire con l'utilizzo parziale della voce "Altre Riserve" la perdita d'esercizio 2025 pari ad €. 42.759 e di rinviare a nuovo, nel limite dei cinque esercizi, le perdite pregresse conseguite in regime Covid negli esercizi 2021 e 2022 pari rispettivamente ad euro 60.764 ed euro 38.238.

Rimini, lì 31 marzo 2026

L'Amministratore Unico
Dott. Luca Maria Ioli