

RIMINITERME SVILUPPO S.R.L.

Sede legale e amministrativa in Rimini, viale Principe di Piemonte n. 56

Capitale sociale versato euro 10.000,00

Codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione al registro imprese della Romagna: 03600670404

RELAZIONE UNITARIA DEL SINDACO UNICO AI SOCI

Ai Soci della Società Riminiterme Sviluppo S.r.l.

Premessa

Lo scrivente Sindaco unico, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. sia quelle previste dall'art. 2477 c.c..

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la *"Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39"* e nella sezione B) la *"Relazione ai sensi dell'art. 2429, co. 2, c.c."*.

A) Relazione del Revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010, n.39

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Ho svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Vostra Società, redatto in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis c.c. e costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa relativi alla data del 31/12/2025.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2025, e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Sono indipendente rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio tenendo anche in considerazione l'inattività della società.

Richiamo d'informativa

Si richiama l'informativa fornita dall'Amministratore Unico nel paragrafo "Programmi di valutazione del rischio di crisi (art. 6 D. Lgs. 175/2016)" della nota integrativa.



Il bilancio chiuso al 31/12/2025 evidenzia una perdita d'esercizio di euro 42.759 euro che l'amministratore unico propone di coprire utilizzando la posta di Patrimonio Netto denominata "Altre Riserve" pari ad euro 53.057.

Rimangono ancora perdite conseguite in esercizi precedenti pari ad euro 99.002, che determinano un Patrimonio Netto negativo di euro 78.704 e, poiché trattasi di perdite sorte negli esercizi 2021 e 2022, è ancora sospesa l'obbligatorietà dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 2482 bis e 2482 ter del codice civile in forza delle disposizioni dell'art. 60 comma 7 bis del D.L. 104/2020 come emendato dal comma 9 dell'art. 3 del D.L. 198 del 29/12/2022.

Sebbene tali circostanze indichino l'esistenza di una rilevante incertezza che potrebbe far sorgere significativi dubbi sulla continuità aziendale, l'organo amministrativo ha predisposto il bilancio con criteri di funzionamento nella ragionevole convinzione che la società controllante Riminiterme S.p.A., come evidenziato nella nota integrativa, sostenga l'equilibrio finanziario della società e proceda al ripianamento delle perdite, come sempre fatto in passato, e come si è impegnata a fare nell'accordo finanziario stipulato dalla Società e dalla controllante con gli istituti di credito in attuazione al Piano di Risanamento ex art. 67 L.F. elaborato dalla controllante medesima, impegno confermato più di recente con apposita determina.

Un ulteriore richiamo di informativa va posto in relazione al paragrafo 1), lettera a) relativa ai criteri di valutazione delle immobilizzazioni materiali ove si evidenzia come la società non abbia ancora provveduto ad aggiornare il *fair value* dei propri asset (rappresentati dalla colonia novarese) perché il nuovo bando di privatizzazione su cui il Comune di Rimini sta lavorando, imperniato anche sull'acquisizione dell'area demaniale su cui sorge la struttura operativa della controllante, dovrebbe determinare anche variazioni di procedure urbanistiche con inevitabile impatto sul valore del compendio immobiliare.

Nonostante nella nota integrativa al bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2024 l'amministratore unico avesse dichiarato che qualora nel 2025 non vi fossero notizie certe sulla privatizzazione, si procederà alla valutazione peritale del compendio immobiliare di proprietà della Società con eventuale aggiornamento dei valori di bilancio, questa valutazione non è stata commissionata stante l'invarianza dello *status quo*.

Responsabilità degli Amministratori e del Sindaco unico per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.



L'Organo di Controllo ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

Responsabilità del Revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

Gli obiettivi del Revisore sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il mio giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, ho esercitato il giudizio professionale ed abbiamo [ho] mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- sono giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possano far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, sono tenuto a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del mio giudizio. Le mie conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;



- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- ho comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, co. 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2025 la mia attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

B1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Ho vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione; in conseguenza della sua inoperatività la Società è priva di un adeguato assetto organizzativo che supplisce avvalendosi dei servizi resi dalla struttura organizzativa della società controllante.

Ho partecipato alle assemblee dei soci e ho svolto incontri con l'amministratore unico e con il Direttore della società controllante - che si occupa della gestione della Società - e sulla base delle informazioni disponibili, non ho rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Ho acquisito dall'amministratore unico, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, effettuate dalla Società e, in base alle informazioni acquisite, non ho osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c.

Non sono state presentate denunce al Tribunale ex art. 2409 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal sindaco unico pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a mia conoscenza, l'amministratore unico, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c.

I risultati della revisione legale del bilancio da me svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio



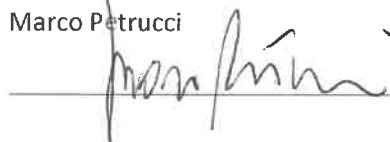
Considerando le risultanze dell'attività svolta, non rilevo motivi ostativi all'approvazione, da parte dei soci, del bilancio chiuso al 31 dicembre 2025, così come redatto dall'amministratore unico.

Il Sindaco unico concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli Amministratori in nota integrativa.

Rimini lì 15/4/2026

Il Sindaco unico

Marco Petrucci

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Marco Petrucci', is written over a horizontal line.

