

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELL'INTERROGAZIONE DEL CONSIGLIERE COMUNALE LUIGI CAMPORESI**

Il sottoscritto Ferri Dott. Mario, incaricato dal Sig. Camporesi Luigi, Consigliere Comunale del Comune di Rimini, di esaminare il bilancio dell'esercizio 2016 della Società del Palazzo dei Congressi S.p.a. al fine di verificare l'eventuale svalutazione delle immobilizzazioni immobiliari della società

Espone

L'esame del bilancio riguarda essenzialmente l'area dello stato patrimoniale relativa alle "immobilizzazioni materiali", il cui valore contabile è di € 107.163.645.

Le restanti voci dello stato patrimoniale rappresentano valori numerari e sul "fondo per rischi e oneri" non si è in grado di esprimere alcuna considerazione in quanto gli atti di causa non sono conosciuti.

Si prende atto, per quanto riguarda il conto economico, ai fini della quantificazione dei flussi futuri di cassa, dell'entità del valore della produzione e dei costi operativi.

L'oggetto della rilevazione riguarda prioritariamente l'entità delle "immobilizzazioni materiali", per cui è necessario riferirsi a quanto previsto sull'argomento dal Codice Civile e dai Principi Contabili che, con il D.L.91/2014, rappresentano un obbligo di legge.

L'art. 2426 C.C. statuisce che l'immobilizzazione che, alla data di chiusura dell'esercizio, risulti durevolmente di valore inferiore a quello determinato per il costo di acquisto o di produzione deve essere iscritta a tale minore valore.

La nota integrativa, ai sensi dell'art. 2427 C.C. per quanto riguarda la misura e le motivazioni delle riduzioni di valore applicate alle immobilizzazioni materiali, deve indicare, fra l'altro, il concorso alla futura produzione di risultati economici, la prevedibile durata utile e, per quanto rilevante, il valore di mercato.

In riferimento alla valutazione delle immobilizzazioni materiali e all'eventuale "perdita durevole di valore", il sottoscritto riporta quanto previsto dall'OIC (Organismo Italiano di Contabilità) e dallo IAS (International Accounting Standards), con riferimento ai principi contabili OIC 9 e IAS 36.

Per facilitare la lettura dell'elaborato si riporta la definizione di alcuni termini economici esposti nella relazione:

**Principi Contabili** i principi ispirati alla migliore prassi operativa per la redazione dei bilanci secondo le disposizioni del codice civile (D.L.91/2014 che integra con gli artt. 9-bis e 9-ter il D.Lgs.38/2005)

**Valore recuperabile** il maggiore tra il fair value di un'attività e il proprio valore d'uso (IAS 36)

**Perdita durevole di valore** la perdita sussiste allorché il valore recuperabile di un'immobilizzazione é inferiore al suo valore contabile (OIC 9).

La perdita sussiste quando un'attività é iscritta in bilancio a un valore superiore a quello recuperabile se il suo valore contabile eccede l'importo che può essere ottenuto dall'utilizzo o dalla vendita dell'attività (IAS 36).

**Valore contabile** l'ammontare al quale l'attività è rilevata nello stato patrimoniale dopo avere dedotto l'ammortamento (OIC 9 IAS 36).

**Valore d'uso** il valore attuale dei flussi finanziari futuri che hanno origine da un'attività lungo la sua vita utile e della dismissione finale (OIC 9).

**Fair value** il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un'attività (OIC 9 IAS 36).

**Tasso di attualizzazione** il tasso utilizzato per convertire i flussi futuri in flussi presenti, per ottenere il valore attuale delle entrate e delle uscite di cassa.

**Vita utile** il periodo di tempo nel quale ci si attende che un'attività sarà utilizzata (IAS 36)

**Ammortamento annuo** il costo annuo ripartito fra gli esercizi di vita utile di un costo pluriennale.

**Capacità di ammortamento** il margine economico che, per le imprese di dimensioni minori, la gestione mette a disposizione, in un dato esercizio, per la copertura degli ammortamenti (OIC 9).

I principi contabili OIC 9 e IAS 36 presentano contenuti analoghi, con la differenza che l'OIC 9 prevede, per le imprese di minori dimensioni, la determinazione del **valore d'uso** con il metodo della **capacità di ammortamento**, in alternativa alla determinazione dei flussi di cassa attesi.

## **I BILANCI DEGLI ESERCIZI 2015 E 2016**

Le Note integrative dei bilanci 2015 e 2016 riportano che il **valore d'uso** dell'immobile non risulta inferiore rispetto al **valore netto contabile**.

L'Amministratore Unico della società si riporta a quanto evidenziato dalle due società di consulenza (Praxi S.p.a. e Pricewaterhouse S.p.a.) che hanno considerato, senza alcuna esposizione, i flussi generati dall'immobile e utilizzato il tasso di rendimento attuale dell'1,5%. **Null'altro è esposto se non il solo richiamo all'OIC 9 ed allo IAS 36 e al tasso di attualizzazione dell'1,5%.**

In proposito, la lettura degli elaborati delle società di consulenza Praxi S.p.a. e Pricewaterhouse S.p.a. sarebbe di grande interesse.

All'assemblea per l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2016 erano presenti i rappresentanti di Rimini Congressi S.r.l. (socia per il 69,89%); Rimini Holding S.p.a. (socia per il 4,5%); Provincia di Rimini (socia per il 4,5%); Camera di Commercio (socia per il 0,23%), assenti il rappresentante di IEG S.p.a. (socia al 20,7%) e AIA Palas (socia al 0,18%) e nessuno degli autorevoli rappresentanti ha chiesto delucidazioni in merito alla concreta applicazione dei suddetti principi contabili.

## **LA VALUTAZIONE IN BASE AI PRINCIPI CONTABILI**

Gli esperti che si sono espressi sulla Società del Palazzo dei Congressi S.p.a. non hanno fatto riferimento al criterio previsto dall'OIC 9 della **capacità di ammortamento**, in quanto nella Società del Palazzo dei Congressi S.p.a. la **capacità di ammortamento non esiste**. Negli esercizi 2015 e 2016 il valore della produzione risulta addirittura inferiore all'entità dell'ammortamento, nonostante che al fabbricato sia stata determinata l'aliquota dell'1,66%, ridotta rispetto a quella del 3 % generalmente applicata. Infatti,

nell'esercizio 2016 il valore della produzione è di € 1.734.666 e gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ammontano ad € 2.121.194.

Neppure è fatto alcun riferimento al **fair value**, in quanto il cespite immobiliare è, al momento, privo di mercato e già dichiarato "non appetibile" in una precedente relazione disposta su incarico di Rimini Congressi S.r.l.

La modalità utilizzata dagli esperti incaricati dalla Società del Palazzo dei Congressi S.p.a. è costituita dalla determinazione dei **flussi di cassa attesi** che richiede la preventiva definizione della **vita utile e del tasso di attualizzazione**.

#### **VITA UTILE**

La vita utile, in relazione all'aliquota di ammortamento annuo per il fabbricato dell'1,66%, risulta di anni 60. Si aderisce al criterio utilizzato dall'Amministratore Unico, per cui è ipotizzabile, considerato il tempo decorso dalla costruzione, una vita utile residua di ulteriori 50 anni, con conseguente proiezione dei relativi flussi futuri.

#### **TASSO DI ATTUALIZZAZIONE**

I flussi futuri sono convertiti, con l'attualizzazione, in flussi attuali così pervenendo al valore attuale delle entrate e delle uscite di cassa che si verificheranno in periodi diversi da oggi.

Il tasso annuo dell'1,5% utilizzato dalle società di consulenza è motivato, come espone la nota integrativa, con l'utilizzazione del tasso sulla base del rendimento attuale più elevato. Si aggiunge che la suddetta determinazione esclude il profilo di rischio che pure sussiste in ogni iniziativa imprenditoriale. Inoltre, considerata la vita utile per una lunga durata, esiste il fondato pericolo rappresentato da un aumento dei tassi con negative ripercussioni.

E' indicativa una recente valutazione, riguardante l'integrazione fra Fiera di Vicenza S.p.a. e Rimini Fiera S.p.a., nella quale i flussi sono stati attualizzati al 6,68%.

In ogni caso, pur con le dovute riserve, la presente relazione utilizza il **tasso di attualizzazione** indicato dall'Amministratore Unico.

## **FLUSSI ATTESI**

Le note integrative ai bilanci degli esercizi 2015 e 2016 nulla espongono in merito ai flussi attesi e si limitano alla sola indicazione del suddetto **tasso di attualizzazione**.

L'amministratore unico della società espone: "il metodo utilizzato dalla società di valutazione è stato quello della capitalizzazione (!!!) dei flussi della società utilizzando il tasso di rendimento annuale dell'1,5%".

I richiamati principi contabili richiedono la stima dei flussi finanziari in entrata e in uscita nell'esercizio dell'attività e dalla dismissione finale, il tutto con applicazione del tasso di attualizzazione appropriato.

Gli stessi principi contabili rilevano che le proiezioni dei flussi finanziari futuri devono essere basati su **presupposti ragionevoli e dimostrabili (IAS 36)**, in grado di rappresentare la migliore stima effettuabile, con esclusione dei flussi finanziari derivanti da future ristrutturazioni o miglioramenti dell'andamento della società. I flussi finanziari futuri sono stimati facendo riferimento alle condizioni attuali (**OIC 9**).

L'amministrazione della società ha la responsabilità di assicurarsi che le ipotesi su cui si basano le attuali proiezioni di flussi finanziari siano coerenti con i risultati finanziari attuali.

In particolare lo **IAS 36** espone che "le stime dei flussi finanziari futuri sono fondate per un periodo massimo di cinque anni. La direzione aziendale può fare uso di proiezioni di flussi finanziari fondati su previsioni per un periodo superiore a cinque anni se è fiduciosa che tali proiezioni siano attendibili e se può dimostrare la propria capacità, **fondata sulle passate esperienze**, di prevedere accuratamente flussi finanziari per un periodo più lungo". Il medesimo concetto è ribadito dall'**OIC 9**.

La direzione aziendale deve quindi verificare che le ipotesi su cui si basano le attuali proiezioni di flussi finanziari siano coerenti con i risultati effettivi passati che, nel nostro caso, sono negativi. Infatti, la Società del Palazzo dei Congressi S.p.a. presenta una storica successione di previsioni con risultati economici che non sono stati conseguiti.

## VALORE D'USO DETERMINATO IN BASE AI DATI DISPONIBILI

Considerato che la **capacità di ammortamento** non è stata richiamata e che il **fair value** comporterebbe una drastica svalutazione, con la presente relazione, pur in assenza dell'indicazione dei flussi, il sottoscritto procede alla valutazione delle immobilizzazioni materiali con il metodo del **valore d'uso**, (criterio usato dalle società di consulenza) sulla base dei dati disponibili e della presunta positiva evoluzione del valore della produzione.

Con il metodo del **valore d'uso** si fa inizialmente riferimento ai decorsi bilanci della Società del Palazzo dei Congressi S.p.a. che espongono i seguenti flussi in entrata e in uscita:

Esercizio	Flussi in entrata	Flussi in uscita (esclusi amm.ti e oneri finan.ri)	Flussi netti
2016	€ 1.734.666	€ 389.277	€ 1.345.389
2015	€ 1.666.787	€ 393.007	€ 1.273.780
2014	€ 1.666.607	€ 411.065	€ 1.255.542

La valutazione dei flussi attesi è effettuata sulla base dei risultati conseguiti nel triennio precedente. Si evidenzia che il flusso positivo di cassa dell'esercizio 2016 presenta l'aumento del 5% rispetto all'esercizio precedente, per cui anche i successivi flussi degli esercizi 2017, 2018 e 2019 sono considerati con l'ipotetico aumento annuo progressivo del 5%.

I flussi positivi di cassa sono pertanto così ipotizzati:

esercizio 2017 € 1.412.658; esercizio 2018 € 1.483.291 ; esercizio 2019 € 1.557.456 .

Il valore attuale dei risultati conseguiti nel triennio con il tasso di attualizzazione dell'1,5%, ammonta per il 2017 a € 1.391.779, per il 2018 a € 1.439.771 e per il 2019 a € 1.489.411. Pertanto, il valore attuale dei flussi per il triennio 2017/2019 risulta di complessivi € 4.320.961.

Considerata la vita utile di 50 anni, al suddetto valore deve essere aggiunto il valore attuale di una rendita annua posticipata di € 1.557.456 (flusso 2019) per 47 anni che, attualizzato per 3 anni, risulta di € 49.975.004.

Non si tiene conto dei flussi di cassa negativi per i costi di manutenzioni straordinarie da programmare nel corso della **vita utile** di 50 anni.

Il valore attuale dei flussi di cassa attesi risulta di:

€ 4.320.961	Valore attuale del periodo di analisi analitica (tre esercizi)
€ 49.975.004	Valore attuale dei flussi prospettici successivi al triennio (terminal value)
€ 54.295.965	valore attuale dei flussi futuri

Al suddetto valore deve essere aggiunto il valore attuale di eliminazione del cespite, che in considerazione della vita utile di 50 anni, riguarda il valore dell'area sulla quale sorge il Centro Congressi.

All'area congressuale della superficie di mq. 27.000 è attribuito il valore di € 16.643.000, in conformità al dato storico di conferimento, nell'anno 2005, da parte di Rimini Fiera S.pa. (oggi IEG) in Società del Palazzo dei Congressi S.p.a.

Si noti che all'epoca, come risulta dalla nota integrativa del bilancio di Rimini Fiera S.p.a. dell'esercizio 2015, quest'ultima società ha conseguito con il conferimento del ramo d'azienda congressuale nella Società del Palazzo dei Congressi S.p.a. una plusvalenza di 16,7 milioni di euro.

Si conferma, pur prescindendo dall'attuale situazione del mercato immobiliare, il predetto valore di € 16.643.000 che, attualizzato per 50 anni, risulta di € 7.905.425.

Il **valore d'uso** che deriva dal valore attuale dei flussi finanziari futuri e dal valore attuale della dismissione finale è pertanto di **€ 62.201.390 (flussi attesi € 54.295.965 + valore attualizzato di eliminazione € 7.905.425), quindi compreso in una forbice fra 60 e 65 milioni.**

#### **CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

A commento, si aggiunge che le valutazioni presentano inevitabilmente un margine di discrezionalità. Il principale rilievo alla valutazione dell'Amministratore Unico deriva dal fatto che è stato comunicato solamente il **tasso di attualizzazione**, mentre nulla è esposto in merito ai **flussi futuri** che devono essere basati su presupposti ragionevoli e dimostrabili.

Nel caso in esame non vi è alcuna trasparenza del processo valutativo e non esiste la minima base informativa.

Il conteggio è stato effettuato al **tasso di attualizzazione** dell'1,5 % ma si rileva che in una proiezione di 50 anni il rischio di un aumento dei tassi è elevato, con pesanti conseguenze negative.

Si tenga altresì presente che la **capacità di ammortamento** è inesistente e che il **fair value**, come già rilevato da una autorevole società di consulenza per Rimini Congressi S.r.l., società controllante la Società del Palazzo dei Congressi S.p.a., comporterebbe la vendita di un bene non appetibile.

Il metodo del **valore d'uso** è l'unico che consente una positiva valutazione. Le previsioni dei flussi elaborate dalle società di consulenza non sono note, né la Società del Palazzo dei Congressi S.p.a. ha realizzato in passato gli ottimistici business plan.

L'utilizzo dei dati economici pregressi è ineludibile e, a tal fine, si è considerato l'aumento del flusso netto del 5% fra l'esercizio 2015 e quello del 2016, con successiva considerazione del medesimo aumento progressivo nel triennio 2017/2019.

L'Amministratore Unico nella nota integrativa al bilancio 2016 espone che la controllante Rimini Congressi S.r.l. ha in corso un'operazione di aumento di capitale finalizzata alla successiva operazione di aumento di capitale della Società del Palazzo dei Congressi S.p.a. mediante conferimento, nel corso del 2017, delle relative risorse. Queste ultime dovrebbero essere sufficienti per garantire l'estinzione del debito residuo nei confronti dell'impresa costruttrice Cofely Italia S.p.a. (Il contenzioso in corso riguarda richieste di risarcimento da parte della Società del Palazzo dei Congressi S.p.a. per oltre 21 milioni di euro e da parte della Cofely Italia S.p.a. di 54,5 milioni di euro per opere eseguite).



L'aumento di capitale, derivante dalla cessione da parte di Rimini Congressi S.r.l. di azioni di IEG S.p.a., già ipotizzata in Consiglio Comunale, non risolve il problema della possibile svalutazione delle immobilizzazioni materiali di proprietà della Società del Palazzo dei Congressi S.p.a.

Il Consigliere Comunale Luigi Camporesi si rende conto che la svalutazione in Società del Palazzo dei Congressi S.p.a. può pregiudicare la situazione della controllante Rimini Congressi S.r.l.

La svalutazione può essere evitata qualora, con decorrenza dall'esercizio 2018, si attui un aumento **del valore della produzione** di almeno € 1.200.000 annuo. Il maggiore provento è conseguibile con l'aumento delle royalties annue nell'entità esposta nei business plan (royalties previste € 1.100.000; conseguite nel 2016 € 361.934) e del canone di locazione a carico di IEG S.p.a., già originariamente previsto in entità notevolmente superiore a quello attualmente corrisposto.

Inoltre, qualora dall'esercizio 2018 si rilevi un aumento del valore della produzione, fra canoni e royalties, anche limitato ad € 1.000.000, ferme restando le altre ipotesi valutative, il **valore d'uso** risulterebbe compreso in una forbice fra **95 e 100 milioni di euro**, entità che, pur inferiore al **valore contabile** di € 107.163.645 rappresenterebbe uno scostamento da considerare in limiti accettabili.