

LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A.

*Sede Legale ed Amministrativa:
38066 Riva del Garda – Viale Rovereto, 146 – Porto San Nicolò*

Capitale Sociale: Euro 15.099.006,24 interamente versato

*Iscrizione Registro Imprese C.C.I.A.A. di Trento,
Codice Fiscale e Partita I.V.A. 01504270222*

*R.E.A. n. 141732
PEC: lidoimmobiliare@htpec.it
Società soggetta alla direzione e coordinamento di Lido di Riva del Garda
S.r.l. - Società di partecipazioni*

ORGANO AMMINISTRATIVO

<i>Presidente</i>	<i>Delio Picciani</i>
<i>Vice Presidente</i>	<i>Emanuela Ceschini</i>
<i>Consigliere</i>	<i>Flavio De Pascalis</i>

COLLEGIO SINDACALE

<i>Presidente</i>	<i>Antonio Borghetti</i>
<i>Sindaci effettivi</i>	<i>Oscar Pallaoro</i>
	<i>Laura Tedeschi</i>

SOCIETA' DI REVISIONE

BDO Italia S.p.A.

Assemblea ordinaria del 28 maggio 2024

INDICE

- *Relazione del Collegio Sindacale*
- *Relazione della Società di Revisione*
- *Bilancio*
 - *Stato Patrimoniale*
 - *Conto Economico*
 - *Nota Integrativa*

Relazione del Collegio Sindacale

Ai Soci della Società

LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.P.A.

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.P.A al 31.12.2023, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio positivo di euro +233.022,00; il totale attivo di bilancio è pari ad euro 17.289.650,00 ed il patrimonio netto ad euro 13.647.307,00. Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nel termine di legge.

Il Collegio sindacale non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste nella Norma 3.8. delle "Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti, BDO Italia S.p.A. ci ha consegnato la propria relazione datata 11 aprile 2024 contenente un giudizio senza modifica.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2023 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società ed è stato redatto in conformità alla normativa che ne disciplina la redazione.

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

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adequatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilievi particolari da segnalare.

Abbiamo acquisito dall'organo di amministrazione con adeguato anticipo e anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società [e dalle sue controllate] e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo incontrato il Sindaco unico della società controllante e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

Con il soggetto incaricato della revisione legale abbiamo scambiato periodicamente e tempestivamente dati e informazioni rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

La società non ha nominato un preposto al sistema di controllo interno.

Abbiamo esaminato il lavoro svolto dall'organismo di vigilanza e preso visione dei verbali periodici e della relazione periodica dell'organismo di vigilanza; da tali esami non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza ed abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e dai consulenti esterni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Assenza di segnalazioni e denunce

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c. o ex art. 2409 c.c.

Non abbiamo presentato denuncia al tribunale ex art. 2409 c.c.

Non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui art. 25-novies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Pareri del Collegio sindacale

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio sindacale pareri e osservazioni previsti dal codice civile.

Il Collegio sindacale ha rilasciato la proposta motivata per l'attribuzione dell'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2024-2025-2026 prevista dal Decreto legislativo n. 39 del 2010.

Sintesi

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

2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, "il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.P.A al 31.12.2023, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione".

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c.

3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte dei soci, del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, così come redatto dagli amministratori. Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli amministratori nella nota integrativa.

Riva del Garda, lì 12 aprile 2024

Il Collegio sindacale

dott. Antonio Borghetti

dott. Laura Tedeschi

dott. Oscar Pallaoro

Relazione della Società di Revisione



Tel: +39 045 47.50.019
www.bdo.it

Via Roveggia, 126
37136 Verona

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Agli Azionisti di
Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A.

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. (la "Società") costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2023, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2023, 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

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti 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. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Altri aspetti

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 è stato redatto in forma abbreviata poiché gli Amministratori hanno applicato le condizioni previste dall'art. 2435-bis del Codice civile; gli stessi si sono avvalsi inoltre della facoltà di non redigere la relazione sulla gestione.

La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito in nota integrativa i dati essenziali del bilancio al 31 dicembre 2022 della società che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento. Il giudizio sul bilancio di Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. non si estende a tali dati.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio sindacale 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.

Il Collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Bari, Bologna, Brescia, Cagliari, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino, Verona

BDO Italia S.p.A. - Sede Legale: Viale Abruzzi, 94 - 20131 Milano - Capitale Sociale Euro 1.000.000 i.v.
Codice Fiscale, Partita IVA e Registro Imprese di Milano n. 07722780967 - R.E.A. Milano 1977842

Iscritta al Registro dei Revisori Legali al n. 167911 con D.M. del 15/03/2013 G.U. n. 26 del 02/04/2013

BDO Italia S.p.A., società per azioni italiana, è membro di BDO International Limited, società di diritto inglese (company limited by guarantee), e fa parte della rete internazionale BDO, network di società indipendenti.

**Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio**

I nostri obiettivi 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 nostro 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.

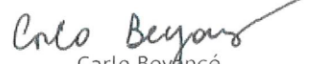
Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro 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;
- abbiamo 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;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti 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 possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti 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 nostro giudizio. Le nostre 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;
- abbiamo 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.

Abbiamo 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.

Verona, 11 aprile 2024

BDO Italia S.p.A.


Carlo Boyancé
Socio

Bilancio C.E.E. in forma abbreviata

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO		31.12.2023		31.12.2022
A) CREDITI VERSO SOCI		-		-
B) IMMOBILIZZAZIONI				
I Immateriali		298.822		334.093
II Materiali		15.977.011		15.759.299
III Finanziarie		351.162		351.162
Totale		16.626.995		16.444.554
C) ATTIVO CIRCOLANTE				
I Rimanenze		-		-
II Crediti		240.118		245.618
...esigibili entro i 12 mesi	219.618		234.862	
...esigibili oltre i 12 mesi	20.500		10.756	
III Attività finanziarie		-		-
IV Disponibilità liquide		412.506		558.503
Totale		652.624		804.121
D) RATEI E RISCONTI		10.031		11.067
TOTALE ATTIVO		17.289.650		17.259.742
PASSIVO		31.12.2023		31.12.2022
A) PATRIMONIO NETTO				
I Capitale		15.099.006		15.099.006
II Riserva Sovrapprezzo azioni		-		-
III Riserve di rivalutazione		-		-
IV Riserva Legale		-		-
V Riserve statutarie		374.903		374.903
VI Altre riserve		-		-
VII Riserva op.copertura flussi finanziari attesi		-		-
VIII Utili (perdite) portate a nuovo		(1.684.721)		(1.661.075)
IX Utile (perdita) esercizio		233.022		(23.647)
Perdita ripianata nell'esercizio		-		-
X Riserva negativa azioni proprie in portafoglio		(374.903)		(374.903)
Totale		13.647.307		13.414.284
B) FONDO RISCHI ED ONERI		-		20.800
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO		134.016		123.906
D) DEBITI		3.416.092		3.617.806
...esigibili entro i 12 mesi	660.352		666.569	
...esigibili oltre i 12 mesi	2.755.740		2.951.237	
E) RATEI E RISCONTI		92.235		82.946
TOTALE PASSIVO		17.289.650		17.259.742

CONTO ECONOMICO

PROVENTI ED ONERI		31.12.2023		31.12.2022
A) VALORE DELLA PRODUZIONE				
1) Ricavi delle vendite e prestazioni		1.393.046		1.262.990
5) Altri ricavi				
- vari		131.063		14.264
- contributi in conto esercizio		-		-
Totale valore della produzione		1.524.109		1.277.254
B) COSTI DELLA PRODUZIONE				
6) Per materie prime, sussid., di cons. e merci		5.390		5.096
7) Per servizi		335.537		399.273
8) Per godimento di beni di terzi		86.468		85.085
9) Per il personale				
a) Salari e stipendi	143.004		134.764	
b) Oneri sociali	44.537		41.888	
c) Trattamento di fine rapporto	12.221	199.762	19.954	196.606
10) Ammortamenti e svalutazioni				
a) Ammortamento immobilizzazioni immateriali	35.271		35.336	
b) Ammortamento immobilizzazioni materiali	406.042		404.699	
d) Svalutazioni crediti compresi attivo circolante	-	441.313	-	440.035
12) Accantonamenti per rischi		-		20.800
14) Oneri diversi di gestione		81.217		79.853
Totale costi della produzione		1.149.687		1.226.748
Differenza tra valore e costi produzione (A-B)		374.422		50.506
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI				
16) Altri proventi finanziari:				
d) proventi diversi				
3) da imprese controllanti	4.000		2.083	
5) altri	34.020	38.020	91	2.174
17) Interessi e altri oneri finanziari				
e) altri		(152.776)		(67.193)
Totale proventi ed oneri finanziari		(114.756)		(65.019)
Risultato prima delle imposte (A-B+C)		259.666		(14.513)
20) Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate		26.644		9.134
21) UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO		233.022		(23.647)

Il presente bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Riva del Garda, 26 marzo 2024

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Delio Picciani

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023

PREMESSA

Il presente Bilancio è redatto in forma abbreviata così come previsto dall'articolo 2435 bis del Codice Civile.

La nota integrativa è redatta in unità di Euro.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Le voci che compaiono nel bilancio, espresse in Euro, sono state valutate seguendo i principi del Codice Civile.

La valutazione delle poste iscritte a bilancio è stata compiuta, in prospettiva di una regolare attività aziendale o dei termini delle concessioni per i beni riferiti a settori specifici di attività, secondo i dettami del Codice Civile e dei principi contabili applicati in modo coerente e prudente al fine di rispecchiare la reale situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società.

Prospettiva della continuità aziendale

Per quanto concerne tale principio, la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro (12 mesi dalla data di riferimento di chiusura del bilancio), alla produzione di reddito.

Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale, non sono emerse significative incertezze, né sono state individuate ragionevoli motivazioni che possano portare alla cessazione dell'attività.

I principi seguiti nella redazione del bilancio non hanno subito modifiche rispetto all'esercizio precedente.

Per quanto riguarda in modo specifico le valutazioni, esponiamo i criteri che sono stati adottati per le poste più significative.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto, al netto delle quote di ammortamento determinate sulla base della residua utilità futura delle capitalizzazioni, in particolare:

- "Costi di impianto e d'ampliamento" per quote costanti in 5 esercizi;
- "Diritti di utilizzazione opere dell'ingegno" per quote costanti in 5 esercizi, con l'eccezione del software gestionale che viene ammortizzato in due o tre esercizi;
- "Altre immobilizzazioni immateriali" per quote costanti in base alla prevista utilità futura delle spese o della durata residua del titolo di possesso dei beni cui si riferiscono.

Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettifiche dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto anche degli eventuali oneri accessori e dei costi sostenuti per l'entrata in funzione dell'immobilizzazione.

I valori degli immobili sono dati dal valore iniziale, come di seguito elencato:

- Palazzo dei Congressi, Spiaggia degli Olivi ed i beni mobili provenienti dalla ex Azienda Autonoma di Soggiorno sono iscritte ai valori desumibili dalla perizia redatta in occasione della costituzione della Società;
- Ex uffici APT ed edificio Ex Stazione sono iscritte ai valori desumibili dalla perizia redatta in occasione dell'aumento di capitale sociale in natura effettuato in data 20 dicembre 2002 dall'azionista Comune di Riva del Garda;
- Piazzale denominato Ex Stazione è iscritto ai valori desumibili dalla perizia redatta in occasione dell'aumento di capitale sociale in natura effettuato in data 15 dicembre 2003 dall'azionista Comune di Riva del Garda;
- le immobilizzazioni materiali acquisite a seguito della fusione per incorporazione della controllata Alberghi Atesini S.p.A. avvenuta nel corso dell'esercizio 1996, sono iscritte al medesimo valore risultante dal bilancio di fusione. La loro valutazione corrisponde sostanzialmente al costo di acquisto.

Tali importi sono stati aggiornati nel corso degli anni per effetto delle spese incrementative sui Beni, quali lavori di ristrutturazione e migliorie in genere.

Alcune di queste immobilizzazioni materiali, inoltre, sono state ulteriormente rivalutate nell'esercizio 1996 per un importo complessivo di circa Euro 2.061.004 a seguito dell'attribuzione del "disavanzo di fusione" emerso dall'operazione di incorporazione della Alberghi Atesini S.p.A..

Come esposto nella tabella "Prospetto fiscale delle rivalutazioni", riportata nel proseguo della presente Nota Integrativa, alcuni immobili sono stati ulteriormente rivalutati per effetto della Legge 413/91.

Si specifica che i valori finali dei cespiti oggetto delle rivalutazioni volontarie e dell'attribuzione del disavanzo di fusione sopra richiamati, sono comunque inferiori ai valori di mercato.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico - tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle aliquote riportate in seguito al punto "Determinazione delle aliquote di ammortamento". Esse vengono proporzionalmente ridotte nel primo esercizio di entrata in funzione del bene dalla data in cui il medesimo è pronto per essere impiegato nel processo produttivo.

A partire dall'esercizio 2015 l'organo amministrativo ha ritenuto opportuno rivedere ed aggiornare la presunta durata economico-tecnica di alcuni immobili e, precisamente, del compendio "Spiaggia degli Olivi" e dell'immobile "Azienda Ex Stazione". Entrambi gli immobili sono sottoposti a particolari vincoli e tutele considerato il loro elevato interesse storico e culturale e possono essere sottoposti unicamente a lavori di restauro e ristrutturazione di natura conservativa non potendo, quindi, essere modificati in modo significativo né tanto meno abbattuti per fare spazio a nuove costruzioni. Con questi

presupposti e considerato anche il fatto che i due compendi sono stati oggetto nel recente passato di ingenti lavori di ristrutturazione, l'organo amministrativo ha ritenuto che la vita utile di tali immobili vada ben oltre i 33 anni originariamente considerati al fine di definire le politiche di ammortamento (cui corrisponde una percentuale di ammortamento del 3%). Non essendo in ogni caso possibile stimare con assoluta certezza la residua vita utile dei due compendi è in ogni caso plausibile che i medesimi siano ancora esistenti ed in esercizio (considerata la continua attività di manutenzione cui sono costantemente sottoposti) alla fine del corrente secolo, data che viene pertanto assunta come nuovo orizzonte temporale ai fini della determinazione della nuova percentuale di ammortamento. In ossequio all'OIC n. 16, paragrafo 70 il nuovo valore degli immobili da sottoporre ad ammortamento è stato rideterminato come differenza tra il costo storico ed il relativo fondo di ammortamento alla data del 31 dicembre 2014.

Relativamente all'ammortamento degli immobili di proprietà della società, qualora il costo degli stessi sia comprensivo anche del valore del terreno su cui insistono, conformemente a quanto previsto dai principi contabili, si è proceduto a stimare separatamente il valore del sedime. Tale valore è risultato essere pari a circa il 20% del valore dei vari immobili e porta pertanto l'ammortamento civilistico a coincidere con le norme fiscali in materia, introdotte a partire dall'anno d'imposta 2006.

Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni sono esposte al costo di acquisto, eventualmente rettificato al fine di tenere conto del manifestarsi di perdite durevoli di valore.

I finanziamenti concessi alla società controllante sono iscritti al valore nominale, in quanto rappresentativo del previsto rimborso.

Crediti

I crediti sono iscritti al presumibile valore di realizzo, costituito dal valore nominale eventualmente rettificato, qualora ritenuto necessario, da un apposito fondo rettificativo.

Fondo T.F.R.

Il fondo T.F.R. corrisponde al debito maturato a tale titolo dalla società nei confronti dei propri dipendenti alla data di bilancio; è calcolato nel rispetto delle attuali norme vigenti in materia e nel rispetto del C.C.N.L.

Debiti

I debiti sono esposti al loro valore nominale.

Debiti per imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate tra i debiti tributari e determinate secondo le aliquote e le norme vigenti in base ad una realistica previsione del reddito imponibile.

Il beneficio fiscale potenziale connesso a perdite fiscali riportabili non è stato iscritto in bilancio in quanto non vi è la ragionevole certezza di ottenere in futuro imponibili fiscali tali da assorbire le perdite riportabili.

Ratei e Risconti

L'appostazione dei ratei e dei risconti consente di rispettare il criterio della competenza economica e temporale nella quantificazione di costi e ricavi.

Costi e Ricavi

I ricavi per le prestazioni ed i servizi forniti dalla società sono contabilizzati secondo il principio della competenza; i costi inerenti l'attività sociale sono rilevati anch'essi nel rispetto del principio della prudenza e della competenza.

DETTAGLI DELLE PRINCIPALI VOCI DI BILANCIO

STATO PATRIMONIALE

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

I movimenti intervenuti nell'esercizio sono i seguenti:

Categorie	Saldo 01/01/2023	Incrementi	Decrementi	Quote di ammortamento	Saldo 31/12/2023
Diritti di utilizzazione opere dell'ingegno	-	-	-	-	-
Altre immobilizzazioni immateriali	322.513	-	-	35.271	287.242
Immobilizzazioni in corso e acconti	11.580	-	-	-	11.580
Totale	334.093	-	-	35.271	298.822

Le “Altre immobilizzazioni immateriali” si riferiscono alle spese sostenute per:

- il restauro del trampolino interno al compendio Spiaggia degli Olivi in concessione dal Comune di Riva del Garda per Euro 76.908; il costo viene ammortizzato in base alla durata dell'atto di concessione;
- le opere di protezione e sicurezza propedeutiche alla realizzazione dell'impianto ascensore “Bastione” realizzate sul terreno in concessione dal Comune di Riva del Garda per Euro 196.044. Tale costo viene ammortizzato in base alla durata dell'atto di concessione.
- l'acquisto del diritto d'uso dominio campingbrione.it e campingbrione.com per Euro 6.000 e del sito web camping brione per Euro 3.600; tali costi vengono ammortizzati in quote costanti in cinque anni;
- gli oneri notarili e bancari sostenuti nel 2014 per la formalizzazione del mutuo ipotecario pluriennale con la Cassa Rurale Alto Garda di Arco per Euro 3.723; tale costo viene ammortizzato in base alla durata del mutuo.
- la realizzazione del nuovo sito web aziendale per Euro 967; tale costo viene ammortizzato in quote costanti in tre anni.

La voce “Immobilizzazioni in corso e acconti” si riferisce ai costi sostenuti per il progetto “Rivacqua”; trattasi di costi sostenuti per interventi e progetti ancora in corso che si concretizzeranno in futuro e che pertanto la Società ritiene poter recuperare.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le movimentazioni avvenute nell'esercizio sono riportate nelle tabelle seguenti:

Costo storico:

Categorie	Saldo 01/01/2023	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2023
Terreni e fabbricati	19.350.157	603.277	-	19.953.434
Impianti e macchinari	3.315.680	10.710	-	3.326.390
Attrezzature ind.li e comm.li	129.578	3.661	-	133.239
Altri beni	379.999	6.105	-	386.104
Immobilizzazioni in corso e acconti	188.996	-	-	188.996
Totale	23.364.409	623.753	-	23.988.163

Gli incrementi alla voce “Terreni e fabbricati” si riferiscono all’acquisto e ai relativi oneri accessori della p.f. 3826 C.C.RIVA - P.T. 5731 II, come da atto notaio Narciso di Arco del 03 novembre 2023 Repertorio N. 34633 Raccolta N. 22063.

Gli incrementi alla voce “Impianti e macchinari si riferiscono a:

- Impianto telecontrollo pompe Porto per Euro 6.720;
- Impianto termosanitario ristorante Bastione per Euro 3.990.

Gli incrementi alla voce “Attrezzature ind.li e commerciali” si riferiscono all’acquisto di una idropulitrice per il Porto San Nicolò di Riva del Garda.

Gli incrementi alla voce “Altri beni” si riferiscono all’acquisto di macchine d’ufficio per la sede amministrativa.

La voce “Immobilizzazioni in corso e acconti” si riferisce:

- agli oneri pluriennali progettazione dependance parking per Euro 102.114;
- agli oneri pluriennali progettazione casa colonica campeggio per Euro 4.590;
- agli oneri pluriennali Teatro per Euro 30.009;
- agli oneri pluriennali di progettazione e al contributo di costruzione relavi alla Gelateria Punta Lido per Euro 52.283.

Si precisa che trattasi di costi sostenuti per interventi e progetti ancora in corso che si concretizzeranno in futuro e che pertanto la Società ritiene di poter recuperare.

Fondi ammortamento:

Categorie	Saldo 1/1/2023	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2023
Terreni e fabbricati	5.555.677	261.685	-	5.817.362
Impianti e macchinari	1.594.226	130.723	-	1.724.949
Attrezzature ind.li e comm.li	105.445	4.969	-	110.414
Altri beni	349.762	8.665	-	358.427
Totale	7.605.110	406.042	-	8.011.152

Immobilizzazioni materiali nette:

Categorie	Saldo 1/1/2023	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Saldo 31/12/2023
Terreni e fabbricati	13.794.479	603.277	-	261.685	14.136.071
Impianti e macchinari	1.721.454	10.710	-	130.723	1.601.441
Attrezzature ind.li e comm.li	24.134	3.661	-	4.969	22.826
Altri beni	30.237	6.105	-	8.665	27.677
Immobilizzazioni in corso e acconti	188.996	-	-	-	188.996
Totale	15.759.299	623.753	-	406.042	15.977.011

Prospetto fiscale delle rivalutazioni

L'articolo 10 della legge 19 marzo 1983, n. 72 prevede che gli amministratori debbano dare informativa sulle rivalutazioni eseguite sui beni che tuttora figurano nel patrimonio della Società.

Presentiamo il dettaglio delle informazioni richieste nella seguente tabella:

Descrizione	Costo storico 31.12.2023	Costo storico 31.12.2022
Terreni		
Attribuzione disavanzo fusione '96 Parco Adiacenze Hotel	94.153	94.153
Attribuzione disavanzo fusione '96 Parco Dependance	36.299	36.299
Attribuzione disavanzo fusione '96 p.ed. 1028 Dependance	675.084	675.084
Attribuzione disavanzo fusione '96 Campi da Tennis	230.655	230.655
Attribuzione disavanzo fusione '96 Passeggiata Lungo Lago	164.244	164.244
Attribuzione disavanzo fusione '96 Terreno Gelateria	10.619	10.619
Attribuzione disavanzo fusione '96 Parco Palazzo dei Congressi	786.169	786.169
Attribuzione disavanzo fusione '96 Terreno Cabina Elettrica	812	812
Attribuzione disavanzo fusione '96 Terreno residuo	487	487
Attribuzione disavanzo fusione '96 Terreno Campeggio Brione	28.850	28.850
	2.027.372	2.027.372
Immobili Gelateria Punta Lido		
Disavanzo di fusione 1996 attribuito all'immobile	30.065	30.065
Rivalutazione immobili L. 413/91	7.107	7.107
	37.172	37.172
Cabina Elettrica		
Disavanzo di fusione 1996 attribuito all'immobile	3.566	3.566
Totale Rivalutazioni	2.068.111	2.068.111

Determinazione delle aliquote di ammortamento

Le aliquote di ammortamento utilizzate per la determinazione delle quote di competenza dell'esercizio riguardanti le immobilizzazioni materiali ed i beni in concessione sono

determinate nei limiti di quelle massime previste dalla normativa fiscale ritenendo le stesse rappresentative della residua possibilità di utilizzazione dei beni materiali, fatta eccezione per gli immobili “Spiaggia degli Olivi” e “Ex Stazione” per i quali l’organo amministrativo - a partire dall’esercizio 2015 - ha ritenuto opportuno rimodulare gli ammortamenti coerentemente con la rideterminazione della durata economico-tecnica di detti compendi immobiliari.

Nell’esercizio di entrata in funzione del bene le aliquote sopraesposte sono proporzionalmente ridotte sulla base della data in cui l’immobilizzazione è pronta per essere impiegata nel processo produttivo. I beni in concessione sono ammortizzati sulla base della durata della concessione stessa.

La Cabina Elettrica non risulta ammortizzata, in quanto si prevede non venga utilizzata per un periodo di tempo non breve. In contabilità viene mantenuto il valore netto contabile, risultando quest’ultimo inferiore al valore di presunto realizzo.

Di seguito esponiamo l’applicazione dei criteri sopra citati per ciascuna gestione:

Azienda Ex Stazione: sono state attribuite le seguenti aliquote di ammortamento:

- per gli immobili: 1,18%
- per gli impianti generici: 8%.
- per mobili e arredi: 10%

A partire dall’esercizio 2015 per la parte immobiliare l’organo amministrativo ha provveduto a rivalutare la vita residua dei beni fino al 31 dicembre 2099; pertanto il nuovo coefficiente di ammortamento è stato conseguentemente rideterminato in misura pari all’1,18% applicato sul valore netto contabile degli immobili al 31 dicembre 2014.

Immobile Spiaggia degli Olivi: sono state attribuite le seguenti aliquote di ammortamento:

- per gli immobili: 1,18%
- per gli impianti generici: 8%.

A partire dall’esercizio 2015 per la parte immobiliare l’organo amministrativo ha provveduto a rivalutare la vita residua dei beni fino al 31 dicembre 2099; pertanto il nuovo coefficiente di ammortamento è stato conseguentemente rideterminato in misura pari all’1,18% applicato sul valore netto contabile degli immobili al 31 dicembre 2014.

Trampolino Spiaggia degli Olivi: gli incrementi relativi al restauro del trampolino e classificati come “Manutenzioni su beni di Terzi” sono stati ammortizzati in base alla durata dell’atto di subconcessione del Comune di Riva del Garda dei beni del demanio idrico provinciale costituiti dell’area del Porto San Nicolò e Canale della Rocca, ivi compresi i relativi manufatti (faro-trampolino).

Beni mobili delle aziende e servizi gestiti direttamente: i coefficienti applicati ai valori delle immobilizzazioni materiali per il conteggio degli ammortamenti sono quelli ordinari

previsti dalla normativa fiscale, in quanto ritenuti rappresentativi della residua possibilità di utilizzazione dei beni.

Ascensore inclinato al Bastione: sono state attribuiti i seguenti coefficienti di ammortamento:

- Immobile per stazione a monte e a valle: 3%
- Mobili e arredi: 10%
- Attrezzatura: 12%
- Impianto ascensore: 3,33%
- Impianto ascensore basamenti: 3%
- Impianti specifici: 12%
- Impianti generici: 8%

Gli investimenti relativi alle opere di protezione e sicurezza per caduta massi e classificati come “Manutenzioni su beni di Terzi” sono stati ammortizzati in base alla durata dell’atto di concessione del Comune di Riva del Garda per l’area sulle quali sono state realizzate tali opere.

Azienda Bar-Ristorante Belvedere Bastione: sono state attribuiti i seguenti coefficienti di ammortamento:

- Immobile e relativa ristrutturazione: 3%
- Mobili e arredi: 10%
- Impianti specifici: 12%
- Impianti generici: 8%

Porto San Nicolò: in relazione alla sub-concessione del 27 gennaio 2011 del porto stipulata con il Comune di Riva del Garda con scadenza al 31 dicembre 2041, il costo residuo al 31 dicembre 2010 degli investimenti effettuati nel 2006 e nel 2007 sulla nuova area porto in secca speciale e pista ciclabile e gli investimenti effettuati a partire dal 2001 sul bene Palazzina Servizi Portuali (p.ed. 3471 C.C. Comune di Riva) e classificati tra gli oneri gratuitamente devolvibili è stato ripartito in quote costanti sulla nuova e maggiore durata della concessione.

Gli investimenti nella nuova Palazzina Diporto (p.ed. 3863 CC. Comune di Riva) vengono ammortizzati in base alla durata residua del sopracitato atto di sub-concessione.

L’attrezzatura è stata ammortizzata al 20%, i mobili e gli arredi al 10% e le macchine di ufficio al 20%.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le immobilizzazioni finanziarie sono riepilogate nel seguente prospetto:

Dettaglio delle Immobilizzazioni Finanziarie e movimenti intervenuti nell’esercizio

Descrizione	Saldo 1/1/2023	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2023
Partecipazioni				
Alto Garda Golf Srl	10.000	-	-	10.000
Crediti verso controllanti	340.000	-	-	340.000
Depositi Cauzionali	1.162	550.000	550.000	1.162
Totale	351.162	550.000	550.000	351.162

La voce “Partecipazioni” si riferisce alla partecipazione nella società Alto Garda Golf S.r.l. con una quota del 16,67%. Il patrimonio netto di detta società, sulla base dell’ultimo bilancio approvato (quello chiuso al 31 dicembre 2022) ammonta ad Euro 50.873 cui corrisponde, in quota parte, una quota di pertinenza di Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. pari ad Euro 8.481. Nonostante il valore di carico della partecipazione risulti di ammontare superiore alla corrispondente quota di patrimonio netto, non si ritiene necessario procedere con una svalutazione della medesima, ritenendola una perdita di valore non durevole.

La voce “Crediti verso controllanti” si riferisce alla concessione di finanziamenti per complessivi Euro 340.000 erogati alla Lido di Riva del Garda S.r.l. – Società di partecipazioni e così suddivisi:

- fruttiferi: Euro 100.000 versato in data 31 ottobre 2018, prorogato per ulteriori tre anni fino al 31.10.2024, tasso del 2,0% annuo;
- fruttiferi: Euro 100.000 versato in data 15 dicembre 2022, per la durata di 3 anni, tasso del 2,0% annuo;
- infruttiferi: Euro 140.000 versato in data 11 febbraio 2008, a revoca.

La movimentazione alla voce “Depositi Cauzionali” si riferisce al deposito effettuato presso il notaio rogante con lo scopo di fare i relativi bonifici bancari per il pagamento del prezzo di vendita del citato atto del 3 novembre 2023.

ATTIVO CIRCOLANTE**Crediti**

Descrizione	2023	2022	Variazione
CREDITI ESIGIBILI ENTRO I 12 MESI			
Crediti verso clienti	189.838	223.840	(34.002)
Crediti verso controllanti (Lido di Riva del Garda Srl)	11.538	8.072	3.466
Crediti verso Erario			
Credito IVA	4.018	948	3.070
Acconti per IRAP	6.069	-	6.069
Acconti per IRES	3.020	-	3.020
Crediti d'imposta	-	1.010	(1.010)
Ritenute d'acconto subite	3.665	24	<u>3.642</u>
Totale crediti verso erario	16.772	1.982	14.790
Crediti diversi	1.470	968	502
Totale Crediti esigibili entro i 12 mesi	219.618	234.862	(15.244)
CREDITI ESIGIBILI OLTRE I 12 MESI			
Crediti diversi	20.500	10.756	9.744
Totale Crediti esigibili oltre i 12 mesi	20.500	10.756	9.744
TOTALE CREDITI	240.118	245.618	(5.500)

La voce “Crediti verso clienti” comprende le fatture emesse o da emettere in relazione alla locazione della porzione di immobile Ex Stazione e all’affitto di azienda dell’ascensore Bastione a Garda Dolomiti Azienda per il Turismo S.p.A. per Euro 83.280, il canone di servizio e sosta presso il piazzale del Ex Stazione e Porto San Nicolò con APM S.p.A. per Euro 27.692, il canone di affitto del IV trimestre 2023 dell’azienda Punto Nave per Euro 2.152 e altri crediti minori nei confronti degli utenti del porto e degli affittuari relativi al rimborso di alcune spese ed utenze comuni sostenute nel corso 2023.

La voce “Crediti verso controllanti” (Lido di Riva del Garda S.r.l. – Società di partecipazioni) comprende le prestazioni da office service effettuate nel corso del 2023.

La voce “Crediti diversi entro i 12 mesi” include un credito verso istituti di previdenza per Euro 1.183, un credito verso l’INAIL per Euro 230 e un credito minore per Euro 57; la voce “Crediti diversi oltre i 12 mesi” riguarda il credito per caparre camping nei confronti di Mimosa Società Cooperativa in liquidazione coatta amministrativa per il quale siamo stati ammessi nello stato passivo come creditori nella categoria chirografari per Euro 10.756 e un

credito per risarcimento corrisposto in anticipo a Garda Dolomiti nell'ambito del giudizio pendente avanti al Tribunale di Rovereto per Euro 9.744.

Disponibilità liquide

Sono costituite da denaro e valori in cassa al 31 dicembre 2023 per Euro 377 e dalle giacenze bancarie in conto corrente per Euro 412.129 per un totale di Euro 412.506.

Ratei e Risconti attivi

La loro composizione è la seguente:

Descrizione	2023	2022	Variazione
Ratei attivi			
Altri ratei attivi	417	417	-
	-----	-----	-----
Totale ratei attivi	417	417	-
Risconti attivi			
Altri risconti attivi	9.614	10.651	(1.036)
	-----	-----	-----
Totale risconti attivi	9.614	10.651	(1.036)
Totale ratei e risconti attivi	10.031	11.067	(1.036)

La voce "Ratei attivi" comprende gli interessi attivi che sono maturati per il periodo dal 1° novembre 2023 al 31 dicembre 2023 sul finanziamento soci fruttifero erogato alla controllante Lido di Riva del Garda S.r.l. – Società di partecipazioni in data 31 ottobre 2018 per Euro 333 e per il periodo dal 15 dicembre 2023 al 31 dicembre 2023 sul finanziamento erogato in data 15 dicembre 2022 per Euro 84.

Tra gli "Altri risconti attivi", oltre ad alcune partite minori, sono compresi un canone di concessione corrisposto in via anticipata al Comune di Riva del Garda per l'area Bastione di competenza dei prossimi esercizi oltre alle spese bancarie ed imposte sostenute all'atto dell'erogazione dei mutui ipotecari di competenza di esercizi futuri.

PATRIMONIO NETTO

Il Capitale pari ad Euro 15.099.006 è composto da n. 2.926.164 azioni da Euro 5,16 nominali. Le azioni sono interamente liberate.

I movimenti intervenuti nei conti di patrimonio netto nel corso dell'esercizio riguardano la destinazione della perdita dell'esercizio 2022 per Euro 23.647 ad incremento delle perdite degli esercizi precedenti, così come deliberato nell'Assemblea degli Azionisti del 26 maggio 2023.

Descrizione	Saldo 1/1/2022	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2022
Capitale	15.099.006	-	-	15.099.006
Fondo Sovrapprezzo Azioni	-	-	-	-
Riserva legale	-	-	-	-
Altre riserve	374.903	-	-	374.903
Ris.neg.per Azioni proprie in portafoglio	(374.903)	-	-	(374.903)
Risultato esercizi precedenti	(1.506.130)	(154.944)	-	(1.661.075)
Risultato di esercizio 2021	(154.944)	-	(154.944)	-
Risultato di esercizio 2022	-	(23.647)	-	(23.647)
Totale	13.437.932	(178.591)	(154.944)	13.414.284
Descrizione	Saldo 1/1/2023	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2023
Capitale	15.099.006	-	-	15.099.006
Fondo Sovrapprezzo Azioni	-	-	-	-
Riserva legale	-	-	-	-
Altre riserve	374.903	-	-	374.903
Ris.neg.per Azioni proprie in portafoglio	(374.903)	-	-	(374.903)
Risultato esercizi precedenti	(1.661.075)	(23.647)	-	(1.684.721)
Risultato di esercizio 2022	(23.647)	-	(23.647)	-
Risultato di esercizio 2023	-	233.022	-	233.022
Totale	13.414.284	209.375	(23.647)	13.647.307

Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2427 nr. 7-bis) del Codice Civile, si riporta di seguito la descrizione analitica delle voci che compongono il patrimonio netto con riferimento alla loro origine e possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché dell'avvenuta utilizzazione nei tre precedenti esercizi.

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre esercizi	
				per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	15.099.006	-	-	-	-
Riserve di capitale					
Fondo sovrapprezzo azioni	-	A, B, C	-	-	-
Ris.neg.azioni proprie in portafoglio	(374.903)	-	-	-	-
Riserve di utili					
Riserva legale	-	B	-	-	-
Riserva straordinaria	374.903	A, B, C	-	-	-
Utili portati a nuovo	-	A, B, C	-	-	-
Perdite riportate a nuovo	(1.684.721)				
Totale	13.414.285		-	-	-
Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci					

Il capitale sociale si è formato per Euro 10.857.661 a seguito di versamenti in denaro da parte dei soci, per Euro 11.686.528 dal conferimento in natura, per Euro 15.494 da aumenti di capitale con imputazione di riserve di utili. E' diminuito per Euro 14.849 per accredito a riserva legale dell'arrotondamento in sede di conversione del capitale sociale da Lire ad Euro, e per Euro 7.445.828 per annullamento di azioni a seguito della scissione.

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

In adempimento a quanto previsto dall'art. 2435 - bis, comma 7 del codice civile, si forniscono le informazioni richieste dall'art. 2428, comma 3, numeri 3) e 4) C.C. relativamente alle azioni proprie e azioni o quote di società controllanti possedute, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona, e alle azioni proprie e di società controllanti acquisite o alienate nell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona:

	Azioni proprie
Numero	60.401,00
Valore nominale	311.669,16
Parte di capitale corrispondente	2,06%

Il maggior valore delle azioni proprie deriva dal sovrapprezzo pagato per il loro acquisto, avvenuto al controvalore unitario di Euro 1,047.

FONDO RISCHI ED ONERI

I movimenti intervenuti nell'esercizio sono i seguenti:

Descrizione	Saldo 1/1/2023	Utilizzi	Incrementi	Saldo 31/12/2023
Altri fondi	20.800	20.800	-	-
Totale	20.800	20.800	-	-

La movimentazione del fondo rischi ed oneri riguarda l'utilizzo del fondo stanziato prudenzialmente dal Consiglio di Amministrazione lo scorso esercizio, a seguito della stipula della scrittura privata sottoscritta con Garda Dolomiti S.p.A. il 17 aprile 2023.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

I movimenti intervenuti nell'esercizio sono i seguenti:

Descrizione	Saldo 1/1/2023	Utilizzi	Altri movimenti	Accantonamento	Saldo 31/12/2023
Fondo trattamento di fine rapporto	123.906	-	(1.035)	11.145	134.016
	123.906	-	(1.035)	11.145	134.016

Il valore del fondo TFR al termine dell'esercizio è conforme a quanto dovuto al personale e l'accantonamento è stato calcolato nel rispetto delle leggi e del contratto collettivo di riferimento.

Il numero medio dei dipendenti nel corso dell'esercizio è pari a n. 3,64 unità.

DEBITI

Descrizione	2023	2022	Variazione
DEBITI ESIGIBILI ENTRO 12 MESI			
Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda n. 46204	61.946	62.623	(677)
Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda n. 54314	116.312	125.668	(9.357)
Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda n. 54318	30.342	32.783	(2.441)
Debiti verso fornitori	223.842	235.558	(11.716)
Debiti verso controllanti (Comune di Riva del Garda)	21.027	20.531	496
Debiti verso Erario			
Debiti per IRAP	13.339	6.069	7.270
Debiti per IRES	13.305	3.065	10.240
Debiti per ritenute da versare	10.011	11.367	(1.356)
Totale debiti verso Erario	36.655	20.501	16.154
Debiti verso istituti previdenziali	9.000	9.200	(200)
Altri debiti	161.228	159.705	1.524
Totale Debiti esigibili entro 12 mesi	660.352	666.569	(6.218)
DEBITI ESIGIBILI OLTRE 12 MESI			
Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda n. 46204	441.793	501.415	(59.622)
Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda n. 54314	1.835.200	1.942.962	(107.763)
Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda n. 54318	478.747	506.860	(28.113)
Totale Debiti esigibili oltre 12 mesi	2.755.740	2.951.237	(195.496)
TOTALE DEBITI	3.416.092	3.617.806	(201.714)

La voce “Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda n. 46204” riguarda l’accensione di un mutuo ipotecario con detto istituto di credito per la durata di 15 anni, come da contratto di finanziamento del 16.09.2014 Notaio Flavio Narciso di Arco, Repertorio N. 23322 Raccolta N. 13043 per un importo nominale pari ad Euro 1.000.000. Il debito è assistito da garanzie reali sulla p.ed. 1435 C.C. Riva, P.T. 2497 II, Giardini di Porta Orientale (Spiaggia degli Olivi). L’ammontare delle quote capitale scadenti oltre i cinque anni è di Euro 151.552.

La voce “Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda n. 54314” riguarda l’accensione di un mutuo ipotecario con detto istituto di credito per la durata di 15 anni, come da contratto di finanziamento del 22.01.2019 Notaio Flavio Narciso di Arco, Repertorio N. 28670 Raccolta N. 17543 per un importo nominale pari ad Euro 2.300.000, interamente liquidato, come da atto finale di erogazione e quietanza del 20 aprile 2020 Notaio Flavio Narciso di Arco, Repertorio N. 30006 Raccolta N. 18662. Il debito è assistito da garanzie reali sulla p.ed. 3503 p.m. 1 C.C. Riva, P.T. 6209 II, (Immobile Bar-Ristorante Bastione), p.ed. 3621 e pp.fond. 105/1 106/2 e 140/7 C.C. Riva, P.T. 1 II (stazione a valle Bastione) e p.ed. 1435

C.C. Riva, P.T. 2497 II (Spiaggia degli Olivi). L'ammontare delle quote capitale scadenti oltre i cinque anni è di Euro 1.299.078.

La voce "Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda n. 54318" riguarda l'accensione di un mutuo ipotecario con detto istituto di credito per la durata di 15 anni, come da contratto di finanziamento del 22.01.2019 Notaio Flavio Narciso di Arco, Repertorio N. 28671 Raccolta N. 17544 per un importo nominale pari ad Euro 600.000, interamente liquidato, come da atto finale di erogazione e quietanza del 20 aprile 2020 Notaio Flavio Narciso di Arco, Repertorio N. 30007 Raccolta N. 18663. Il debito è assistito da garanzie reali sulla p.ed. 3503 p.m. 1 C.C. Riva, P.T. 6209 II, (Immobile Bar-Ristorante Bastione), p.ed. 3621 e pp.fond. 105/1 106/2 e 140/7 C.C. Riva, P.T. 1 II (stazione a valle Bastione) e p.ed. 1435 C.C. Riva, P.T. 2497 II (Spiaggia degli Olivi). L'ammontare delle quote capitale scadenti oltre i cinque anni è di Euro 338.890.

La voce "Debiti verso fornitori", inclusiva delle fatture da ricevere alla data di bilancio, è dovuta ad alcuni debiti attinenti la gestione ordinaria aziendale e all'appalto per la realizzazione dell'impianto ascensore inclinato al Bastione.

La voce "Debiti verso controllanti" (Comune di Riva del Garda) comprende il canone di concessione per il Campeggio Brione e il canone di sub-concessione del Porto San Nicolò e Canale della Rocca relativi all'anno 2023.

La voce "Altri debiti" include prevalentemente le retribuzioni dei dipendenti (Euro 7.625), il compenso al Presidente del Consiglio di Amministrazione (Euro 7.573), il compenso agli Amministratori (Euro 7.360), le ritenute operate sull'appalto per la realizzazione dell'ascensore Riva-Bastione (Euro 8.965), le competenze maturate e non sostenute relative al personale dipendente (Euro 23.582) e le cauzioni passive (Euro 106.123).

RATEI E RISCONTI PASSIVI

La loro composizione è la seguente:

Descrizione	2023	2022	Variazione
Ratei passivi			
Altri ratei passivi	51.964	54.968	(3.004)
Totale ratei passivi	51.964	54.968	(3.004)
Risconti passivi			
Canoni locazione/affitto non di competenza	40.271	27.978	12.293
Totale risconti passivi	40.271	27.978	12.293
Totale ratei e risconti passivi	92.235	82.946	9.288

La voce “Ratei passivi” riguarda gli interessi passivi che sono maturati sui mutui ipotecari presso la Cassa Rurale Alto Garda per il periodo della moratoria richiesta all’istituto di credito per 12 mesi tra il 2020 e il 2021.

La voce “Risconti passivi” riguarda il canone di locazione della porzione di immobile locata a Garda Dolomiti Azienda per il Turismo S.p.A. per il periodo dal primo gennaio 2024 al 30 aprile 2024 per Euro 29.531 e il canone di affitto del contratto di ramo di azienda “Spiaggia degli Olivi” con Riva del Garda Fierecongressi S.p.A. per Euro 10.740 dal primo gennaio 2024 al 29 febbraio 2024.

IMPEGNI, GARANZIE E PASSIVITA' POTENZIALI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE

Non vi sono impegni, garanzie o passività potenziali.

Per completezza di informazione al 31 dicembre 2023, si dà atto che la Società ha ottenuto dalla Cassa Rurale Alto Garda-Rovereto:

- ✓ una garanzia di Euro 5.000 a favore di Nexi per la Carta Si Business;

ed alcune fideiussioni a proprio favore, come di seguito elencate:

- ✓ dall'affittuario del Bar del Porto San Nicolò per l'ammontare del canone annuo di affitto di azienda e della relativa IVA per Euro 61.000 e ad esatto adempimento di tutti gli impegni assunti nel progetto di gestione per Euro 10.000;
- ✓ dall'affittuario del Negozio del Porto San Nicolò a garanzia degli obblighi contrattuali per la concorrenza di Euro 7.320;
- ✓ dall'affittuario del Ristorante - Pizzeria "Il Veliero" presso l'Ex Stazione a garanzia degli obblighi contrattuali per la concorrenza di Euro 65.000;
- ✓ dall'affittuario del bar "Rivabar" presso l'Ex Stazione a garanzia degli obblighi contrattuali per la concorrenza di Euro 22.500;
- ✓ dall'affittuario degli Uffici presso l'Ex Stazione a garanzia degli obblighi contrattuali per la concorrenza di Euro 70.000;
- ✓ dall'affittuario del bar-Ristorante "Bastione" a garanzia degli obblighi contrattuali per la concorrenza di Euro 86.992;
- ✓ dall'affittuario dell'impianto ascensore al Bastione a garanzia degli obblighi contrattuali per la concorrenza di Euro 231.800.

CONTO ECONOMICO**Valore della produzione**

I ricavi della Società si suddividono a seconda delle diverse gestioni in: proventi patrimoniali per affitti attivi, proventi derivanti dalla gestione del Porto San Nicolò e del Porto Canale della Rocca ed altri proventi vari.

Descrizione	2023	2022	Variazione
Ricavi delle vendite e prestazioni			
Proventi patrimoniali	1.001.430	890.473	110.957
Gestione Porto San Nicolò	363.626	348.149	15.476
Gestione Porto Canale della Rocca	27.990	24.368	3.622
Totale	1.393.046	1.262.990	130.056
Altri proventi vari			
Contratto Office Service	11.538	8.072	3.466
Altri proventi	119.525	6.192	113.333
Totale	131.063	14.264	116.799
Totale Proventi	1.524.109	1.277.254	246.854

I Ricavi alla voce “Proventi patrimoniali” rilevano un aumento rispetto all’esercizio precedente per effetto principalmente dell’indicizzazione ISTAT dei canoni di locazione e/o affitto di ramo di azienda; la voce “Gestione Porto San Nicolò” e la voce “Gestione Porto Canale della Rocca” registrano un aumento dovuto principalmente all’adeguamento delle tariffe portuali adottato a partire dal 1° gennaio 2023.

Gli “Altri proventi” rilevano un sensibile aumento per il risarcimento del danno liquidato e delle spese di giudizio nella sentenza di Appello di Trento n. 277/2021 del 30 dicembre 2021 da parte della società Aspera S.r.l. in liquidazione (già Aspiol S.r.l.).

Nella voce “Altri proventi” sono comprese alcune partite minori relative alla Gestione straordinaria, come da indicazioni della Direttiva Ue 2013/34 .

Costi della produzione

I costi della produzione e il confronto con i dati dell’anno precedente sono esposti nella seguente tabella:

Descrizione	2023	2022	Variazione
Spese per materie prime, sussid., di cons. e merci	5.390	5.096	294
Spese per servizi	335.537	399.273	(63.736)
Spese per godimento beni di terzi (canoni)	86.468	85.085	1.383
Spese per il personale	199.762	196.606	3.156
Ammortamenti	441.313	440.035	1.278
Accantonamenti per rischi	-	20.800	(20.800)
Oneri diversi di gestione	81.217	79.853	1.364
Totale	1.149.687	1.226.748	(77.061)

La voce “Spese per servizi” comprende i costi per la gestione del Porto San Nicolò e il Canale della Rocca, i costi per la sede amministrativa, le spese bancarie, i compensi corrisposti al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale, alcune spese per utenze e manutenzioni per i beni Ex Stazione, Spiaggia degli Olivi, Belvedere Bastione e Ascensore Bastione e altri costi minori.

Grazie alla scrupolosa applicazione del Protocollo d’Intesa del 20 settembre 2012 relativo al contenimento delle spese, la voce “Spese per servizi” ha registrato una diminuzione rispetto all’esercizio precedente per le spese legali e consulenze che la società ha dovuto sostenere per una vertenza da qualche anno aperta con l’ex conduttore della Spiaggia degli Olivi e per la controversia con l’ATI che ha realizzato l’ascensore al Bastione.

A seguito di quanto richiesto dall’art. 2427, punto 16, del Codice Civile si precisa che il costo di competenza dell’esercizio 2023 per i compensi all’organo amministrativo è pari ad Euro 48.000, per i compensi all’organo di controllo è pari ad Euro 26.038, per il compenso al soggetto incaricato del controllo contabile e della revisione legale dei conti Euro 11.503, oltre agli oneri previdenziali previsti dalla legge.

GESTIONE FINANZIARIA

Il risultato della gestione finanziaria è riepilogato nella seguente tabella:

	2023	2022	Variazione
Proventi finanziari	38.020	2.174	35.846
Oneri finanziari	(152.776)	(67.193)	(85.583)
Risultato gestione finanziaria	(114.756)	(65.019)	(49.737)

I proventi finanziari si riferiscono:

Descrizione	2023	2022	Variazione
Proventi finanziari bancari	14.097	91	14.007
Proventi finanziari finanziamenti a controllante	4.000	2.083	1.917
Altri proventi finanziari	19.923	-	19.923
Totale	38.020	2.174	35.846

Nella voce “Altri proventi finanziari” sono compresi gli interessi moratori al tasso rafforzato ex D.lgs 231/2022 dal 30 giugno 2021 alla data di pagamento sulle somme corrisposte da Aspera S.r.l. in liquidazione (già Aspiol S.r.l.) a seguito della sentenza di Appello di Trento n. 277/2021 del 30 dicembre 2021.

Gli oneri finanziari sono dettagliati come segue:

Descrizione	2023	2022	Variazione
Interessi passivi mutui ipotecari	150.403	64.900	85.503
Altri oneri finanziari	2.373	2.293	80
Totale	152.776	67.193	85.583

Gli interessi passivi sono generati dai mutui ipotecari, a valere sul restauro della Spiaggia degli Olivi e sulla realizzazione dell’ascensore inclinato Riva-Bastione, concessi dalla Cassa Rurale Alto Garda - Rovereto in data 16 settembre 2014 ed in data 22 gennaio 2019.

Registrano un sensibile aumento, in quanto i contratti di mutuo prevedono un tasso variabile, che ha risentito dell'aumento dei tassi di interesse registrati nell'esercizio.

ELEMENTI DI RICAVO O DI COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALE

Ai sensi dell’articolo 2427, numero 13 del Codice Civile, non vi sono elementi di ricavo o di costo di entità o incidenza eccezionale da segnalare.

IMPOSTE SUL REDDITO

Descrizione	2023	2022	Variazione
Imposta IRES corrente	13.305	3.065	10.240
Imposta IRAP corrente	13.339	6.069	7.270
Utilizzo fondo imposte IRES differita	-	-	-
Utilizzo fondo imposte IRAP differita	-	-	-
Imposta IRES anticipata	-	-	-
Imposta IRAP anticipata	-	-	-
Totale	26.644	9.134	17.510

Non sono stanziati le imposte anticipate sulle perdite fiscali non essendovi la ragionevole certezza della recuperabilità futura.

Operazioni con parti correlate

In ossequio a quanto richiesto dall'art. 2427, lett. 22-bis del Codice Civile, si indicano qui di seguito le principali operazioni poste in essere con parti correlate, operazioni tra l'altro avvenute a normali condizioni di mercato:

- Comune di Riva del Garda:
 - atto di sub-concessione per la gestione del Porto San Nicolò e Canale della Rocca: per l'anno 2023 il canone complessivo è di Euro 9.161;
 - convenzione per la gestione del Campeggio Brione: per il 2023 il canone è di Euro 71.200;
 - concessione d'uso di mq 10 della p.f. 140/1 C.C. Riva per il deposito GPL Bastione: per il 2023 il canone è di Euro 30;
 - Diritto di Superficie per mantenimento linea di trasporto funiviario in servizio pubblico D0011 "Riva Bastione" mediante ascensore inclinato: corrispettivo per l'anno 2023 Euro 1.155;
- Lido di Riva del Garda Srl – Società di partecipazioni:
 - contratto di office service: per l'anno 2023 il corrispettivo è stato di Euro 11.538;
- A.P.M. S.p.A.:
 - convenzione per la gestione e l'utilizzo del piazzale "Ex Stazione" e del Porto San Nicolò, che prevede un canone di servizio e sosta per l'anno 2023 a favore di Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. pari a Euro 27.692;
- A.G.S. S.p.A.:
 - Rapporto commerciale per utenze idriche per un importo complessivo per il 2023 di Euro 10.977;
- Hotel Lido Palace S.p.A.:
 - contratto di locazione per l'area Dependance Lido con un canone di Euro 15.400 e contratto per il diritto di usufrutto Gelateria Punta Lido Euro 55.000 entrambi riferiti al 2023.

Attività di direzione e coordinamento

La Società è soggetta alla direzione e coordinamento di Lido di Riva del Garda S.r.l. - Società di partecipazioni.

Ai sensi dell'articolo 2497 bis comma 4 nel prospetto sotto riportato si producono i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato (31 dicembre 2022, in quanto quello relativo al 2023 non è stato ancora approvato dall'Assemblea dei Soci).

PROSPETTO RIASSUNTIVO

BILANCIO AL 31.12.2022

SOCIETA' LIDO DI RIVA DEL GARDA S.r.l.- SOCIETA' DI PARTECIPAZIONI

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO		31.12.2022
A) CREDITI VERSO SOCI		-
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I Immateriali		-
II Materiali		5.485.631
III Finanziarie		22.268.012
Totale		27.753.643
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
II Crediti		1.000
IV Disponibilità liquide		11
Totale		1.011
D) RATEI E RISCONTI		102
TO TALE ATTIVO		27.754.756
PASSIVO		31.12.2022
A) PATRIMONIO NETTO		
I Capitale		25.844.925
IV Riserva legale		65.806
VI Altre riserve		1.124.149
IX Utile (perdita) dell'esercizio		(273.892)
Totale		26.760.988
B) FONDO RISCHI ED ONERI		
B.2 Fondo imposte		-
B.3 Altri		-
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO		-
D) DEBITI		993.352
...esigibili entro i 12 mesi	653.352	
...esigibili oltre i 12 mesi	340.000	
E) RATEI E RISCONTI		416
TOTALE PASSIVO		27.754.756

CONTO ECONOMICO

PROVENTI ED ONERI		31.12.2022
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e prestazioni		-
5) Altri ricavi - vari		-
Totale valore della produzione		-
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, suss., di consumo e merci		-
7) Per servizi		52.864
10) Ammortamenti e svalutazioni		195.781
14) Oneri diversi di gestione		637
Totale costi della produzione		249.282
Differenza tra valore e costi produzione (A-B)		(249.282)
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		
15) Proventi da partecipazioni:		
a) in imprese collegate		-
16) Altri proventi finanziari:		
d) proventi diversi		-
17) Interessi e altri oneri finanziari		(24.610)
Totale proventi ed oneri finanziari		(24.610)
Risultato prima delle imposte (a-b+c+e)		(273.892)
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		-
23) UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO		(273.892)

Fatti avvenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio

Alla luce di un autorevole parere legale, come da verbale di assemblea straordinaria del Notaio Narciso di Arco del 8 febbraio 2024 Repertorio N. 35183 Raccolta N. 22461, la società ha provveduto a modificare lo statuto sociale al fine di eliminare alcuni elementi che creavano ambiguità sulla reale missione di Lido e sull'appartenenza ad organismo di diritto pubblico, in quanto la società non è tenuta all'applicazione del codice dei contratti pubblici e alla disciplina dell'ordinamento provinciale sui contratti pubblici, fermo restando la facoltà di svolgere procedure comparative contrassegnate da massima divulgazione, ricerca e trasparenza per selezionare i propri contraenti.

Stante la scadenza della costituzione di diritto di usufrutto su ramo di azienda "Bar Punta Lido" del 15 febbraio 2019, in data 29 febbraio 2024 la società ha provveduto alla proroga per 20 mesi e quindi fino al 15 ottobre 2025 di detto contratto con Hotel Lido Palace S.p.A per un corrispettivo complessivo di Euro 132.000, oltre oneri di legge, da pagarsi in quattro rate di Euro 33.000 con scadenza 30.06.2024, 31.08.2024, 30.06.2025 e 31.08.2025.

Informazioni ex art. 1 comma 125, della Legge 4 agosto 2017 n. 124

Con riferimento all'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017, la Società non ha ricevuto alcuna sovvenzione né altre utilità economiche da soggetti pubblici.

Approvazione del bilancio

Si propone di approvare il bilancio d'esercizio al 31.12.2023 così come presentato.

Proposta di destinazione del risultato di esercizio

Si propone di destinare l'utile netto di esercizio:

5% pari ad Euro 11.651 a Fondo riserva legale

95% pari ad Euro 221.371 a Fondo riserva straordinaria.

Il presente bilancio di esercizio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, rappresenta in modo corretto e veritiero la situazione patrimoniale e finanziaria, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze contabili, mentre differisce dalla modalità XBRL in quanto la stessa non è tecnicamente idonea a rappresentare nel dettaglio e nella adeguata chiarezza espositiva la situazione aziendale.

Riva del Garda, 26 marzo 2024

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Delio Picciani