

Informativa

Signori Azionisti,

sottoponiamo al Vostro esame e deliberazione il bilancio dell'esercizio 2017, bilancio che nei suoi valori principali non si discosta da quello dello scorso anno e le cui poste sono dettagliatamente illustrate nella Nota Integrativa. In questa sede è mia cura riassumerVi le linee fondamentali dell'andamento della gestione.

Il bilancio 2017 evidenzia un aumento dei ricavi di circa 57.000 Euro, una contrazione dei costi della produzione per Euro di circa 63.000 e chiude con una perdita di esercizio di Euro 83.482, dopo aver stanziato quote di ammortamento per Euro 358.906 e aver accantonato l'importo di Euro 50.603 al Fondo svalutazione crediti. A causa della perdita di esercizio non è emersa materia imponibile ai fini IRES, mentre è stata stanziata IRAP per € 394. Tale dato evidenzia che se non fosse per l'ingente peso degli ammortamenti calcolati sugli investimenti, fatti in questi anni sul nostro patrimonio immobiliare, il bilancio presenterebbe un risultato positivo, così come positivo è il cash-flow. Tale fattore è di notevole importanza, perché dimostra come il risultato di bilancio rispecchi, nel rispetto della tecnica contabile, l'effetto dei continui investimenti che, in osservanza delle direttive date dai Soci, la nostra Società è chiamata a fare come elemento essenziale della sua "mission" di investire sul territorio per il territorio. Va infatti considerato che il bilancio nell'esprimere un valore dell'attivo di oltre 15.000.000 Euro non evidenzia le cosiddette plusvalenze latenti collegate alle differenze positive tra i reali valori di mercato del nostro compendio immobiliare ed i valori contabili iscritti a bilancio. Sono inoltre oggetto di realizzazione e valutazione delle operazioni che nei prossimi anni dovrebbero riportare in utile il bilancio della Società.

Tali evidenze, unitamente alla conoscenza del patrimonio sociale, dei Soci e del ruolo della nostra Società forniscono sufficienti rassicurazioni sulla solidità della Società, sul mantenimento della continuità aziendale e sulla mancanza di rischiosità finanziaria.

I dati sono ancora più significativi se comparati con quelli rilevati nel medio periodo e frutto del percorso compiuto in questi ultimi anni, che hanno visto la Società impegnarsi nell'opera di sviluppo e riqualificazione del patrimonio immobiliare con consistenti investimenti, nella valorizzazione dei beni aziendali con conseguente aumento dei ricavi a conto economico, registrando un cash-flow sempre positivo ed in costante aumento.

L'attività del decorso esercizio e l'andamento economico finanziario sono dettagliatamente desumibili dalla Nota Integrativa, nella quale abbiamo posto in evidenza gli scostamenti tra i saldi delle voci principali di bilancio e le motivazioni che li hanno determinati.

Per chiarezza di informativa, sono state inserite nella Nota Integrativa le notizie richieste dalla Legge non direttamente riportate nella presente relazione sulla gestione.

Andamento della gestione

Il conto economico dell'esercizio rileva un aumento dei ricavi passati da circa Euro 840.000 a circa Euro 897.000, dovuti a tre ordini di motivi:

- l'aumento dei ricavi relativi alla gestione del Porto San Nicolò e Canale della Rocca dovuto dall'adozione a partire dal 1° gennaio 2017 delle nuove tariffe portuali, che prevedono un aumento medio di circa il 10% rispetto a quelle precedentemente in vigore;
- la contabilizzazione del canone del contratto di affitto di azienda Spiaggia degli Olivi per l'intera annualità 2017, mentre nell'esercizio precedente il contratto era stato stipulato in data 19 maggio 2016;
- la riclassificazione a ricavi delle vendite e prestazioni di una sopravvenienza attiva, dovuta alla risoluzione consensuale di un contratto di locazione immobiliare con decorrenza 31 dicembre 2017, che prevedeva il pagamento anticipato del canone 2018 e 2019, senza esborso di alcun corrispettivo.

I costi della produzione sono diminuiti rispetto all'anno precedente (passati da Euro 1.023.494 a Euro 960.758) per la contrazione dei costi per servizi (passati da Euro 293.000 ad Euro 263.000), in quanto nell'esercizio 2016 si è concluso un intervento di manutenzione straordinaria su di un bene immobile di proprietà e per la scrupolosa adozione del Protocollo d'Intesa per l'individuazione delle misure di contenimento delle spese relative alle società controllate.

Quanto alla gestione finanziaria, questa è caratterizzata dagli interessi attivi maturati sulle giacenze presso gli istituti di credito e sui finanziamenti concessi alla controllante per quasi Euro 4.000, mentre gli interessi passivi maturati sui finanziamenti bancari ottenuti sono pari ad oltre Euro 23.000.

Di seguito i fatti salienti che hanno caratterizzato la gestione 2017 della Società.

La Società è stata impegnata nell'iter finalizzato alla realizzazione di un ascensore panoramico di collegamento tra il centro storico di Riva del Garda e il "Bastione".

Dopo aver ottenuto dal Servizio Impianti a fune e piste da sci della Provincia Autonoma di Trento la concessione della linea di trasporto funiviario in servizio pubblico D001i, aver affidato l'incarico della redazione della progettazione esecutiva dell'opera al fine del rilascio della conformità urbanistica/concessione edilizia ed essersi attivata per l'ottenimento di un contributo provinciale previsto per impianti di interesse locale, la Società ha proceduto, come da atto di compravendita del 16 marzo 2017, all'acquisto dalla società controllante Lido di Riva del Garda S.r.l. dell'immobile contraddistinto dalla p.m. 1, sub 3, della p.ed. 3503 in C.C. Riva, comunemente denominato Chalet Bastione, in precedenza utilizzato in virtù di contratto di locazione.

La strategia di riorganizzazione aziendale considera infatti fondamentale che tutti i beni e le attrezzature riguardanti l'area Bastione siano nella mani di un'unica società al fine di poter sviluppare un ragionamento coordinato e unitario di sviluppo e valorizzazione del sito (ascensore e bar-ristorante); inoltre tale operazione si inserisce nel solco dell'intento perseguito nell'ultimo periodo di riportare Lido di Riva del Garda S.r.l. alla sua "funzione" originaria di pura holding di partecipazioni e Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. a veicolo per la valorizzazione e sviluppo del compendio immobiliare.

In attesa dell'inizio lavori dell'ascensore panoramico e considerato l'avvicinarsi della scadenza del contratto di affitto di ramo di azienda bar-ristorante "Belvedere Bastione", la Società, ricorrendone i termini e mantenendo invariati le altre parti contrattuali, ha ritenuto di procedere alla proroga fino al 14 marzo 2019, dell'affitto di ramo d'azienda come da atto integrativo del 12 ottobre 2017, registrato a Riva del Garda in data 25 ottobre 2017 al n. 744 serie 3.

Per quanto riguarda il compendio "Spiaggia degli Olivi", la Società ha seguito la vertenza

giudiziaria incardinata a suo tempo dal vecchio gestore Spiaggia degli Olivi S.r.l..

La sentenza della Corte di Appello di Trento n. 106/2017 di data 11 aprile 2017 ha parzialmente riformato la sentenza di primo grado, risolvendo il contratto di locazione per inadempimento di Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. e condannando quest'ultima restituire a Spiaggia degli Olivi S.r.l. i canoni ricevuti nell'importo di € 187.227,00, oltre ad interessi legali dal dovuto al saldo, e addebitando inoltre alla Società i due terzi delle spese legali di entrambi i gradi di giudizio. La Società ha chiesto ed ottenuto la sospensione dell'efficacia esecutiva, contro il rilascio di una adeguata garanzia fideiussoria.

A seguito dell'analisi della sentenza di secondo grado, i legali, a cui Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.a. ha affidato la valutazione sulla modalità con cui procedere, hanno suggerito di presentare ricorso per revocazione ex art. 395, co. 1, n. 5, c.p.c., alla luce del fatto che la Società ha ottenuto, prima dell'emissione di detta sentenza, un decreto ingiuntivo non opposto e quindi passato in giudicato avente il medesimo oggetto; ad oggi si è ancora in attesa dell'esito della revocazione, attesa per metà aprile 2018.

Per quanto riguarda il Porto San Nicolò, la Società, a seguito della cessazione della precedente gestione, si è attivata tramite lettera di invito del 23 gennaio 2017 per l'affidamento in affitto dell'azienda contraddistinta dall'insegna "Punto Nave" corrente in Riva del Garda, Viale Rovereto 136, avente ad oggetto il commercio al minuto e all'ingrosso di articoli da barca e relativo materiale tecnico per il periodo dal 1° marzo 2017 al 31 dicembre 2023 con il sistema dell'offerta economica con maggior rialzo rispetto al canone annuale a base d'asta. Nel termine di consegna delle offerte, non essendo pervenuta nessuna proposta ed al fine di consentire l'apertura per la nuova stagione estiva, si è proceduto, sussistendone i presupposti giuridici, all'aggiudicazione della gestione dell'attività mediante trattativa diretta, come da atto del Notaio Piccioni Carlo di Trento Repertorio n. 999 Raccolta n. 792 del 31 marzo 2017, registrato a Trento il 06 aprile 2017 al n. 3665 serie T.

Al fine di garantire il rispetto di tutte le norme di sicurezza in un'area delicata sotto l'aspetto ambientale come quella del Porto San Nicolò, con conseguente assunzione della relativa responsabilità e di garantire l'imparzialità nella scelta del manutentore, Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.a. ha istituito a partire dal 2017 un elenco trasparente e imparziale di ditte accreditate per le manutenzioni dei natanti commissionate direttamente dagli utenti negli spazi portuali riservati.

Con l'intendimento di completare l'organigramma del Porto San Nicolò, dopo una formale procedura di selezione del personale, si è proceduto all'assunzione per la stagione estiva 2017 di un addetto alla manutenzione, pulizie e servizi generali dell'area portuale.

In data 14 febbraio 2017 si è pervenuti al rinnovo decennale del contratto con Cristoforetti Petroli S.p.A. per l'uso degli impianti di distribuzione e di tutte le apparecchiature fisse e mobili destinate alla distribuzione di carburante presso il Porto San Nicolò, affidando a Cristoforetti la gestione dell'impianto stesso.

A seguito delle criticità emerse durante la stagione estiva 2016 all'insediamento produttivo di lavaggio delle imbarcazioni, Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. ha affidato un incarico per la fornitura e realizzazione di un impianto di trattamento delle acque di lavaggio e meteoriche, così come del progetto della nuova rete fognaria e dell'impianto di trattamento delle acque reflue con trattamento fisico-chimico delle stesse, prima della loro immissione nella fognatura nera comunale, elaborato dal nostro professionista di fiducia, in collaborazione con l'Amministrazione Comunale e con la società Alto Garda Servizi.

Su precisa indicazione di Lido di Riva del Garda S.r.l. e, a sua volta, del Comune di Riva del Garda, la Società si è attivata per verificare la fattibilità giuridica dell'assegnazione diretta a Hotel Lido Palace S.p.a. dell'azienda "Bar Gelateria Punta Lido", al fine di affidare a quest'ultima (società del "Gruppo Lido") l'improrogabile riqualificazione dell'immobile e la successiva gestione per un

numero di anni da determinare in ragione del costo di detto intervento.

Contestualmente si è conferito all'architetto Alberto Cecchetto di Venezia un incarico professionale per la redazione di un progetto preliminare e definitivo e per la predisposizione della pratica edilizia avente ad oggetto la demolizione e realizzazione di un nuovo edificio "Bar Gelateria Punta Lido".

In attesa degli sviluppi ed al fine di consentire l'apertura dell'esercizio commerciale per la stagione 2017, si è stipulato con Hotel Lido Palace S.p.A. il relativo contratto di affitto di ramo di azienda, come da atto del Notaio Carlo Piccioni di Trento del 12 aprile 2017, Repertorio n. 1011 Raccolta n. 803, registrato a Trento il 20 aprile 2017 al n. 4170 serie 1T. Tale atto è stato poi prorogato in data 13 ottobre 2017 per il periodo dal 1° novembre 2017 al 31 ottobre 2018.

In considerazione della ravvicinata scadenza (4 giugno 2021) della concessione d'uso del compendio "Camping Monte Brione" e della conseguente nostra richiesta di prolungamento dell'atto originario di concessione, il proprietario del bene, Comune di Riva del Garda, nell'ottica di completare il progetto di qualificazione e potenziamento del camping, anche tramite la valorizzazione di "Casa Baruffaldi", si riservava di decidere in funzione della presentazione di una proposta di investimento. Pertanto Lido di Riva del Garda ha conferito incarico ad un professionista esterno per la predisposizione di un business plan finalizzato a valutare la sostenibilità economico-finanziaria di un'iniziativa volta a trasformare il camping dalle attuali 4 a 5 stelle secondo i parametri previsti dall'attuale legge provinciale di riferimento.

In attesa di ulteriori indicazioni in tal senso, in data 30 ottobre 2017 si è provveduto a prorogare per ulteriori 12 mesi il relativo contratto di affitto di azienda con Garda Trentino Sviluppo S.p.A, come da atto registrato a Riva del Garda il 16 novembre 2017 al n. 807 serie 3.

In data 30 ottobre 2017 l'Assemblea ordinaria degli Azionisti ha provveduto a rinnovare le cariche sociali per scadenza del mandato triennale, confermando i precedenti membri, nominando Amministratore Unico l'avv. Andrea Dalponte, mentre quale Presidente del Collegio Sindacale è stato designato il dott. Giampiero Cozzio e Sindaci effettivi il dott. Luigino Di Fabio e la dott.ssa Manuela La Via; Sindaci supplenti il dott. Zeno Ricchiardone e il dott. Diego Tamburini.

In data 22 dicembre 2017, come da atto del Notaio Flavio Narciso di Arco, Repertorio n. 27403 Raccolta n. 16505, si è provveduto a modificare lo statuto sociale al fine di adeguarlo alla normativa prevista dal D.Lgs. 19 agosto 2016 n. 175 e s.m., il cosiddetto "Decreto Madia".

Al fine di favorire l'assunzione di un rapporto contrattuale diretto tra Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. e gli attuali sub-conduttori degli esercizi commerciali bar e ristorante esistenti nell'immobile denominato Ex Stazione di Riva del Garda e della contestuale volontà di Mimosa di recedere da tali contratti, in data 4 dicembre 2017 si è redatto un accordo quadro che impegnava le parti alla sottoscrizione di una serie di separati atti per addivenire a:

- sciogliere consensualmente i due contratti di locazione in essere con Mimosa Società Cooperativa (immobile e plateatico) tramite una risoluzione consensuale per mutuo consenso con lo spirare del termine del 31 dicembre 2017;
- subentrare al contratto di locazione per il "Rivabar" in essere con Leonardo Veronesi a far data dal primo gennaio 2018, liberando Mimosa Società Cooperativa da qualsivoglia obbligazione riconducibile al contratto stesso;
- subentrare al contratto di locazione per il "Ristorante il Veliero" in essere con ACIESSE 2001 Srl a far data dal primo gennaio 2018, liberando Mimosa Società Cooperativa da qualsivoglia obbligazione riconducibile al contratto stesso;

Le scritture private risultano registrate a Riva del Garda in data 09 gennaio 2018 al n. 12,13,15 e 16 serie 3.

Per quanto riguarda invece il “polo congressuale”, nel corso dell’esercizio 2017 la Società ha continuato a seguire l’evoluzione del contratto di permuta stipulato in data 21 dicembre 2012, con il quale Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. ha trasferito a Patrimonio del Trentino S.p.A., il diritto di proprietà di alcuni immobili situati nel Comune di Riva del Garda (Palameeting, Palazzo dei Congressi, Area Campi da Tennis) in permuta del diritto di proprietà di beni, ad oggi non esistenti, che andranno ad insistere su parte degli immobili in precedenza permutati (teatro, posti auto, vie di accesso e area verde).

Tale contratto è sottoposto alla condizione sospensiva della venuta ad esistenza dei cespiti nel termine di cinque anni dalla sua stipulazione (21 dicembre 2017), termine prorogabile secondo buona fede. Pertanto, al fine di consentire a Patrimonio del Trentino S.p.A. di portare a termine l’esecuzione di detti immobili, ad oggi solo progettati ma la cui esecuzione non è stata ancora posta a gara, con atto del 8 febbraio 2018 repertorio n. 27540 raccolta n. 16614 Notaio Flavio Narciso, registrato a Riva del Garda il 28 febbraio 2018 al n. 655 Serie 1T si è proceduto alla proroga della condizione sospensiva.

Nel corso del 2017 si è ultimata la realizzazione della struttura temporanea “Palavela”, primo step della complessa operazione di permuta; il bene viene utilizzato da Riva del Garda del Riva Fiere e Congressi S.p.A., a mezzo di un contratto di comodato, al fine di poter ospitare, durante l’esecuzione dei lavori di riqualificazione e ampliamento, le varie manifestazioni congressuali e turistiche, mantenendo nel contempo inalterato il suo introito economico.

In chiusura, si evidenzia inoltre quanto segue:

- con riferimento al Protocollo d’Intesa per l’individuazione delle misure di contenimento delle spese relative alle società controllate dagli enti locali (articolo 8, comma 3 e) legge provinciale 27 dicembre 2010, n. 27) sottoscritto in data 20 settembre 2012 dal Presidente della Provincia Autonoma di Trento, dall’Assessore agli Enti locali e dal Presidente delle Autonomie locali, la Società, controllata indirettamente dal Comune di Riva del Garda, si è impegnata al rispetto di tali misure. In particolare, recependo la deliberazione consigliare di data 6 agosto 2010 n. 22 del Comune di Riva del Garda ed uniformandosi alla direttive della controllante, la Società ha provveduto a ridurre i compensi all’Amministratore Unico già nell’Assemblea degli Azionisti del 23 novembre 2011 e del 31 ottobre 2014;
- con riferimento ai compensi dell’organo di controllo e ai compensi per la revisione dei conti, si precisa che il Collegio Sindacale si è scrupolosamente attenuto alle disposizioni dell’art. 7, co. 7, del “Protocollo d’intesa per l’individuazione delle misure di contenimento delle spese relative alle società controllate degli enti locali”, sottoscritto in data 20 settembre 2012;
- per quanto attiene ai limiti alle spese per incarichi di studio, ricerca e consulenza, la Società ha provveduto alla razionalizzazione e contenimento delle consulenze, e che comunque riguardano progetti straordinari e funzionali alla struttura;
- con riferimento alle spese discrezionali, quali quelle relative a relazioni pubbliche, convegni, mostre, manifestazioni, pubblicità, iniziative di comunicazioni, produzioni audiovisive, progetti grafici e sponsorizzazioni, la Società non ha sostenuto e non ha in programma spese di tale natura;
- la Società ha nel proprio organico tre dipendenti a tempo indeterminato, due per l’area amministrativa e uno per l’area portuale. Nel corso dell’anno non ha proceduto ad assunzioni di personale a tempo indeterminato. Il personale amministrativo svolge il servizio di segreteria, amministrazione e contabilità anche per la controllante Lido di Riva del Garda S.r.l. - Società di partecipazioni, tramite il contratto di office service stipulato in data 12 settembre 2006.

Fatti avvenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio

Nei primi mesi dell'esercizio 2018 la Società si è attivata, anche mediante l'ausilio di professionisti esterni, alla predisposizione di un bando di gara da pubblicarsi entro aprile 2018 relativo alla prima tranche delle opere necessarie per la realizzazione dell'ascensore inclinato per il collegamento del centro storico di Riva del Garda ed il Bastione.

In considerazione delle richieste pervenute dal Comune di Riva del Garda e dalla società Alto Garda Servizi si è provveduto alla realizzazione di una struttura leggera in grado di mascherare e proteggere il nuovo impianto di lavaggio delle imbarcazioni presso il Porto San Nicolò di Riva del Garda.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso dell'esercizio 2018 la Società intende perseguire i seguenti obiettivi:

- portare avanti l'iter finalizzato alla realizzazione del collegamento funiviario tra il centro storico di Riva del Garda e il "Bastione" attraverso la pubblicazione dei relativi bandi di gara;
- valutare la possibilità di valorizzazione dell'azienda "Bar Gelateria Punta Lido" anche tramite la riqualificazione del bene immobile;
- seguire la vertenza giudiziaria con l'ex conduttore dell'immobile Spiaggia degli Olivi, proseguendo con le azioni intraprese finalizzate alla tutela del proprio credito;
- continuare nell'opera di manutenzione e valorizzazione di alcuni beni immobili in proprietà, in locazione e/o in concessione, realtà strategiche nel territorio locale a vocazione turistica.

Altre notizie

Ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile, si precisa quanto segue:

- nel corso dell'esercizio la Società non ha svolto attività di ricerca e sviluppo;
- i rapporti con le imprese collegate e controllanti in essere al 31/12/2017 sono i seguenti e sono desumibili anche dalle tabelle dei debiti e dei crediti incluse nella Nota Integrativa:
 - credito verso Lido di Riva del Garda S.r.l. – Società di partecipazioni pari ad Euro 14.800 per prestazioni da office service anno 2017;
 - debito verso Comune di Riva del Garda pari ad Euro 88.983 relativo al canone di concessione del Camping Monte Brione per l'anno 2017, il canone dell'atto di subconcessione del Porto San Nicolò e Canale della Rocca per Euro 7.608 e il rimborso dei canoni di concessione dei beni del demanio idrico per Euro 199;
 - credito verso Lido di Riva del Garda S.r.l. – Società di partecipazioni pari ad Euro 120.000, iscritto nelle immobilizzazioni finanziarie per prestiti concessi alla controllante;
- la Società non ha fatto ricorso all'uso od alla sottoscrizione di strumenti finanziari o derivati in genere;
- la situazione finanziaria della Società esclude la necessità di ricorrere a strumenti di copertura del rischio finanziario, creditizio e di cambio;

- non risultano in essere azioni o quote di società controllanti possedute dalla Società, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona;
- nel corso dell'esercizio la Società non ha acquistato né alienato azioni o quote di società controllanti, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona;
- non risultano esistere sedi secondarie della Società.

Ai fini di quanto previsto dall'art. 2497 bis comma 5 si riportano le seguenti informazioni relative ai rapporti con:

- Comune di Riva del Garda – L'atto di sub-concessione per la gestione del Porto San Nicolò e Canale della Rocca per l'anno 2017 prevede un canone complessivo di Euro 7.807; la convenzione per la gestione del Campeggio Monte Brione prevede un canone per il 2017 di Euro 88.983;
- Lido di Riva del Garda Srl – Società di partecipazioni – E' in essere un contratto di office service, che prevede per l'esercizio 2017 prestazioni per Euro 14.800;
- Altogarda Parcheggi e Mobilità A.P.M. S.p.A. – E' in essere una convenzione per la gestione e l'utilizzo del piazzale "Ex Stazione" e del Porto San Nicolò, che prevede un canone di servizio e sosta a favore di Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. pari a Euro 53.861 per il periodo l'annualità 2017;
- ALTO GARDA SERVIZI A.G.S. S.p.A.- Sono in corso i seguenti rapporti: un contratto di concessione del diritto d'uso della Cabina elettrica per un canone di Euro 500 e i contratti relativi alle utenze per l'erogazione di acqua per un importo complessivo per il 2017 di Euro 4.744.
- Hotel Lido Palace S.p.A. – Con riferimento all'esercizio 2017 è in corso un contratto di locazione per l'area Dependance Lido con un canone di Euro 15.400

Approvazione del bilancio

Si propone di approvare il bilancio d'esercizio al 31.12.2017 così come presentato.

Riva del Garda, 30 marzo 2018

L'Amministratore Unico
avv. Andrea Dalponte