

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

Presidente *Giacomo Bernardi*

Consiglieri *Ilaria Torboli*

Cecilia Venturini

COLLEGIO SINDACALE

Presidente *Giampiero Cozzio*

Sindaci effettivi *Luigino Di Fabio*

Manuela La Via

SOCIETA' DI REVISIONE

BDO Italia S.r.l.

Assemblea ordinaria del 7 maggio 2019

INDICE

- ***Informativa ai Soci***

- ***Relazione del Collegio Sindacale***

- ***Relazione della Società di Revisione***

- ***Bilancio***
 - ***Stato Patrimoniale***
 - ***Conto Economico***
 - ***Nota Integrativa***

Informativa ai Soci

Signori Azionisti,

sottoponiamo al Vostro esame e deliberazione il bilancio dell'esercizio 2018, 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 2018 evidenzia una diminuzione dei ricavi di circa 10.000 Euro, una contrazione dei costi della produzione per Euro di circa 105.000 e chiude con una perdita di esercizio di Euro 70.050, dopo aver stanziato quote di ammortamento per Euro 363.209 ed aver accantonato l'importo di Euro 96.276 al Fondo Rischi ed Oneri. A causa della perdita di esercizio non è emersa materia imponibile ai fini IRES e IRAP. 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 e per il territorio. Va infatti considerato che il bilancio nell'esprimere un valore dell'attivo di oltre 15.000.000 di 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 (ascensore al bastione, riqualificazione bar ristorante Bastione, riaffidamento Spiaggia degli Olivi) 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.

Infine si sottolinea che il risultato è stato pesantemente influenzato dal contenzioso con Aspiol S.r.l. (di cui meglio si dirà in seguito) per la gestione della Spiaggia degli Olivi. In particolare la vicenda giudiziaria ha avuto un impatto negativo sul conto economico di circa 86 mila Euro, in termini di minori canoni e maggiori spese legali. Se non fosse sorto tale contenzioso il risultato di esercizio sarebbe stato positivo di circa 16 mila Euro.

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 una diminuzione dei ricavi passati da circa Euro 897.000 a circa Euro 886.000, dovuti ad una leggera flessione dei ricavi relativi alla gestione del Porto San Nicolò (circa 6.000 Euro) ed una minima contrazione dei ricavi da proventi patrimoniali (circa 4.000 Euro).

I costi della produzione sono diminuiti rispetto all'anno precedente (passati da Euro 1.040.757 a Euro 936.101) per la contrazione dei costi per servizi (passati da Euro 263.000 ad Euro 247.000), grazie alla scrupolosa adozione del Protocollo d'Intesa per l'individuazione delle misure di contenimento delle spese relative alle società controllate da enti pubblici, e perché nell'esercizio 2018 erano stati stanziati rilevanti importi a Fondo svalutazione crediti e Fondo oneri e Rischi (oltre Euro 130.000).

Quanto alla gestione finanziaria, questa è caratterizzata quasi interamente dagli interessi attivi maturati sulle giacenze presso gli istituti di credito e sui finanziamenti concessi alla controllante per circa Euro 1.800, mentre gli interessi passivi maturati sui finanziamenti bancari ottenuti sono pari a quasi Euro 22.000.

Di seguito i fatti salienti che hanno caratterizzato la gestione 2018 della Società.

La Società ha proseguito l'iter iniziato ormai da qualche anno e finalizzato alla realizzazione di un ascensore panoramico di collegamento tra il centro storico di Riva del Garda e il "Bastione".

Nel periodo da settembre a novembre 2018 la ditta aggiudicataria del bando di gara pubblicato il 7 maggio 2018 ha provveduto ad eseguire le opere di difesa dalla caduta massi, lavori propedeutici alla successiva realizzazione vera e propria dell'impianto.

In data 5 novembre 2018 la Società ha provveduto alla pubblicazione del bando di gara con avviso (procedura aperta CIG: 7676284DF0) per l'appalto dei lavori concernenti la realizzazione dell'ascensore panoramico di collegamento tra il centro storico di Riva del Garda e il Bastione sulle pp.edd. 3503 – 3621, nonché delle pp. ff. 140/1 - 140/7 - 105/1 - 106/2 C.C. RIVA, ivi compresa la manutenzione nei successivi 5 anni; l'entità dell'appalto era di Euro 2.115.742 di cui Euro 40.832 per oneri, con termine di consegna dell'offerta al giorno 17 dicembre 2018 tramite la piattaforma telematica e-procurement della Provincia Autonoma di Trento.

In data 28 settembre 2018 è stata presentata domanda di contributo all'Ufficio incentivi investimenti fissi, energia e ambiente della P.A.T. – A.P.I.A.E. ai sensi della L.P. 35/88 "Provvidenze per gli impianti a fune e le piste da sci" e della deliberazione della Giunta Provinciale n. 1555/2018.

Per quanto riguarda il compendio "Spiaggia degli Olivi", dopo aver vinto il ricorso per revocazione ex art. 395, co. 1, n. 5, c.p.c. della sentenza della Corte di Appello di Trento n. 106/2017 nella vertenza giudiziaria incardinata a suo tempo dal vecchio gestore Spiaggia degli Olivi S.r.l. come da sentenza della Corte di Appello di Trento n. 96/2018 del 24 aprile 2018, le parti hanno raggiunto un accordo per definire transattivamente ogni reciproco rapporto con rinuncia da parte Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. all'istanza di fallimento proposta nei confronti della controparte di fronte al pagamento della somma di Euro 22.000, tenendo conto che il credito era di natura chirografaria e con alta probabilità di

non ricavare nulla in moneta fallimentare.

Parallelamente si è aperto un pesante ed oneroso contenzioso con la Società Aspiol S.r.l., che ha trovato prima origine in una scrittura privata stipulata il 24 marzo 2018 dall'allora A.U. avv. Andrea Dalponte, senza che egli avesse i poteri; si è per contro contestata ad Aspiol la morosità nel pagamento dei canoni di affitto dall'agosto 2017 (che prima di allora non era stata contestata), e dunque è stata intimata la risoluzione del contratto in data 04 luglio 2018. Si sono instaurati plurimi procedimenti giudiziari e, ad oggi, i due procedimenti in essere innanzi al tribunale di Trento ed a quello di Rovereto, sono sospesi a fronte del regolamento di competenza promossa da controparte, affinché la Cassazione si pronunci su quale sia il Foro competente.

La vertenza ha però portato al primo e forse più importante esito di riavere l'azienda Spiaggia degli Olivi ed il relativo immobile, così riconsegnati alla Società in data 8 marzo 2019, dando modo di procedere per il riaffidamento sin dal corrente anno (per un periodo di 7-14 anni), al canone minimo di Euro 90.000 annui.

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", deve ancora comunicare quali decisioni intenda assumere.

In attesa dunque di ulteriori indicazioni in tal senso, in data 26 ottobre 2018 si è provveduto a prorogare per 24 mesi il relativo contratto di affitto di azienda con Garda Trentino Sviluppo S.p.A, come da atto registrato a Riva del Garda il 12 novembre 2018 al n. 793 serie 3. L'affittuario e/o il subaffittuario si sono accollati anche una parte dei lavori di manutenzione straordinaria necessari per il funzionamento dell'azienda, ormai improcrastinabili.

A seguito di dimissioni dell'avvocato Andrea Dalponte, in data 2 luglio 2018 l'Assemblea ordinaria degli Azionisti ha provveduto a modificare l'organo amministrativo da Amministratore Unico a Consiglio di Amministrazione e a nominare il nuovo organo nelle persone degli avvocati Ilaria Torboli e Cecilia Venturini quali consiglieri, e dell'avvocato Giacomo Bernardi quale Presidente, con durata delle cariche tutte pari a quella che sarebbe stata la naturale scadenza dell'Amministratore Unico sostituito.

Per quanto riguarda invece il "polo congressuale", nel corso dell'esercizio 2018 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 Patrimonio del Trentino aveva ultimata la realizzazione della struttura temporanea "Palavela", primo step della complessa operazione di permuta; il bene viene utilizzato da Riva del Garda 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.

Sono in corso trattative con Riva del Garda Fierecongressi S.p.A. per la proroga del contratto di affitto di azienda del Palacongressi con rimodulazione del canone.

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, per quanto possibile - viste le circostanze di cui sopra - e comunque informata ai principi di concorrenzialità e trasparenza, alla razionalizzazione e contenimento delle consulenze, e che comunque riguardano azioni e 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

Il giorno 7 gennaio 2019, sentito il Progettista e ritenendo congruo e sostenibile il ribasso/prezzo offerto, la Commissione ha dichiarato la costituenda ATI tra ICB Impresa costruzioni Basso Sarca di Carli Lucio & C. sas (mandataria) e Maspero Elevatori Spa (mandante) aggiudicataria dei lavori per l'inserimento di un ascensore panoramico di collegamento tra il centro storico di Riva del Garda ed il Bastione con il ribasso del 4,171 % per un prezzo complessivo pari a: 1.988.359 oltre ad € 40.832 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso.

In data 18 febbraio 2019 sono iniziati i lavori, che come previsto dal contratto di appalto sottoscritto in data 7 febbraio 2019 saranno ultimati entro il prossimo 15 ottobre 2019.

Per sostenere finanziariamente l'opera, la società in data 22 gennaio 2019 ha stipulato due mutui ipotecari rispettivamente per Euro 2.300.000 ed Euro 600.000 parte mutuante la Cassa Rurale Alto Garda per la durata di n. 15 anni.

L'ipoteca è sui seguenti beni immobili nel C.C. di Riva I P.T. 6209 II - p.m. 1 della p.ed. 3503, II P.T. 1 II - p.ed. 3621 e pp.fond. 105/1, 106/2 e 140/7 e III P.T. 2497 II - p.ed. 1435.

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.

In attesa degli sviluppi ed al fine di consentire l'apertura dell'esercizio commerciale per la stagione 2019, si è stipulato con Hotel Lido Palace S.p.A. un atto di usufrutto dell'azienda Gelateria Punta Lido per il periodo di cinque anni, come da atto del Notaio Carlo Piccioni di Trento del 15 febbraio 2019, Repertorio n. 1854 Raccolta n. 1527, registrato a Trento il 21 febbraio 2019 al n. 1918 serie 1T.

Il Comune di Riva del Garda con nota prot. n. 9548 del 19 marzo 2019 ha prorogato il termine per l'inizio lavori e di fatto il permesso di costruire.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso dell'esercizio 2019 la Società intende perseguire i seguenti obiettivi:

- seguire i lavori finalizzati alla realizzazione del collegamento funiviario tra il centro storico di Riva del Garda e il "Bastione" e attivarsi per la pubblicazione del bando di gara per la ricerca del nuovo gestore;
- seguire la vertenza giudiziaria con l'ex conduttore dell'immobile Spiaggia degli Olivi, proseguendo con le azioni intraprese finalizzate alla tutela dei propri diritti;

- verificare la percorribilità e sostenibilità di un'ipotesi di fusione tra Lido S.r.l. e Lido S.p.A., come da incarico assegnato al dott. Paolo Giovannini (previo confronto concorrenziale);
- 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 31/12/2018 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 14.221 per prestazioni da office service anno 2018;
 - debito verso Comune di Riva del Garda pari ad Euro 89.018 relativo al canone di concessione del Camping Monte Brione per l'anno 2018, il canone dell'atto di subconcessione del Porto San Nicolò e Canale della Rocca per Euro 7.528 e il rimborso dei canoni di concessione dei beni del demanio idrico per Euro 200;
 - credito verso Lido di Riva del Garda S.r.l. – Società di partecipazioni pari ad Euro 240.000, iscritto nelle immobilizzazioni finanziarie per prestiti concessi alla controllante, di cui si chiederà nei termini previsti il rientro;
- 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 2018 prevede un canone complessivo di Euro 7.728; la convenzione per la gestione del Campeggio Monte Brione prevede un canone per il 2018 di Euro 89.018;
- Lido di Riva del Garda Srl – Società di partecipazioni – E’ in essere un contratto di office service, che prevede per l’esercizio 2018 prestazioni per Euro 14.221;
- 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 49.141 per il periodo l’annualità 2018;
- 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 2018 di Euro 4.818;
- Hotel Lido Palace S.p.A. – Con riferimento all’esercizio 2018 è in corso un contratto di locazione per l’area Dependance Lido con un canone di Euro 15.400.

Riva del Garda, 27 marzo 2019

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Avv. Giacomo Bernardi

Relazione del Collegio Sindacale

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

Sede legale: Viale Rovereto, 146 – Porto San Nicolò - 38066 RIVA DEL GARDA (TN)

Capitale sociale Euro 15.099.006,24 interamente versato

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI AI SENSI
DELL'ARTICOLO 2429, COMMA 2 DEL C.C.**

All'Assemblea dei soci della società LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Attività di vigilanza

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e abbiamo ricevuto informazioni in merito alle determinazioni dell'amministratore unico (ante dimissioni) e in merito ai verbali del Consiglio di Amministrazione (successivamente alla sua nuova nomina avvenuta il 2 luglio 2018), in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, abbiamo riportato adeguate informazioni nei nostri verbali di data 31.05.2018, 08.06.2018 e di data 16.07.2018.

Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo e dal referente amministrativo, 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, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo scambiato informazioni con il sindaco della società controllante e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

Abbiamo acquisito informazioni dall'organismo di vigilanza dalla relazione di data 22.01.2019 relativa al secondo semestre 2018: non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, 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 l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.

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

Bilancio d'esercizio

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2018, che è stato messo a nostra disposizione nei termini di cui all'art 2429 c.c. , in merito al quale riferiamo quanto segue.

Non essendo a noi demandato la revisione legale del bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti alla predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo osserviamo che la società non ha l'obbligo di presentarla.

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

Non risultano incrementati, nel corrente esercizio 2018, i costi di impianto e di ampliamento per i quali sarebbe stato necessario il nostro consenso ai sensi dell'art. 2426, n. 5 c.c..

Non risultano incrementati, nel corrente esercizio 2018, i costi di avviamento commerciale per i quali sarebbe stato necessario il nostro consenso ai sensi dell'art. 2426, n. 6 c.c..

Conclusioni

Considerando anche le risultanze dell'attività svolta dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti contenute nella relazione di revisione del bilancio che ci è stata messa a disposizione il

giorno 12.04.2019, il Collegio propone all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31.12.2018, così come redatto dagli Amministratori.

Riva del Garda, lì 12 Aprile 2019

Il Collegio Sindacale

Giampiero Cozzio (Presidente)

Manuela La Via (Sindaco effettivo)

Luigino Di Fabio (Sindaco effettivo)

Relazione della Società di Revisione



Tel: +39 045 4750019
Fax: +39 045 8359621
www.bdo.it

Via Leone Pancaldo, 68
37138 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 2018, 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 2018, 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 2018 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.

Il bilancio d'esercizio della Società per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 è stato assoggettato a revisione contabile da parte di altro revisore che, in data 13 aprile 2018, ha espresso un giudizio senza modifica su tale bilancio.

La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito in nota integrativa i dati essenziali del bilancio al 31 dicembre 2017 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.

Bari, Bergamo, Bologna, Brescia, Cagliari, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Pescara, Roma, Torino, Treviso, Trieste, Verona, Vicenza

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.



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.

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, 12 aprile 2019

BDO Italia S.p.A.

Carlo Boyancé
Socio

Bilancio C.E.E. in forma abbreviata

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO		31.12.2018		31.12.2017
A) CREDITI VERSO SOCI		-		-
B) IMMOBILIZZAZIONI				
I Immateriali		122.152		127.886
II Materiali		14.230.848		14.282.430
III Finanziarie		251.164		151.156
Totale		14.604.164		14.561.472
C) ATTIVO CIRCOLANTE				
I Rimanenze		-		-
II Crediti		138.223		234.455
...esigibili entro i 12 mesi	138.223		234.455	
...esigibili oltre i 12 mesi	-		-	
III Attività finanziarie		-		-
IV Disponibilità liquide		273.340		265.431
Totale		411.563		499.886
D) RATEI E RISCONTI		1.096		2.135
TOTALE ATTIVO		15.016.823		15.063.493
PASSIVO		31.12.2018		31.12.2017
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		(1.400.902)		(1.237.420)
IX Utile (perdita) esercizio		(70.050)		(163.482)
Perdita ripianata nell'esercizio		-		-
X Riserva negativa azioni proprie in portafoglio		(374.903)		(374.903)
Totale		13.628.054		13.698.104
B) FONDO RISCHI ED ONERI		191.417		111.317
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO		79.256		70.597
D) DEBITI		1.090.631		1.155.449
...esigibili entro i 12 mesi	395.174		396.280	
...esigibili oltre i 12 mesi	695.457		759.169	
E) RATEI E RISCONTI		27.465		28.026
TOTALE PASSIVO		15.016.823		15.063.493

CONTO ECONOMICO

PROVENTI ED ONERI		31.12.2018		31.12.2017
A) VALORE DELLA PRODUZIONE				
1) Ricavi delle vendite e prestazioni		871.931		881.409
5) Altri ricavi - vari		14.287		15.942
Totale valore della produzione		886.218		897.351
B) COSTI DELLA PRODUZIONE				
6) Per materie prime, sussid., di cons. e merci		7.662		9.543
7) Per servizi		246.936		263.403
8) Per godimento di beni di terzi		97.404		100.594
9) Per il personale				
a) Salari e stipendi	126.947		122.385	
b) Oneri sociali	40.261		39.017	
c) Trattamento di fine rapporto	10.459	177.667	10.185	171.587
10) Ammortamenti e svalutazioni				
a) Ammortamento immobilizzazioni immateriali	6.838		6.513	
b) Ammortamento immobilizzazioni materiali	356.371		352.393	
d) Svalutazioni crediti compresi attivo circolante	-	363.209	50.603	409.509
12) Accantonamenti per rischi		30.000		80.000
14) Oneri diversi di gestione		13.223		6.122
Totale costi della produzione		936.101		1.040.758
Differenza tra valore e costi produzione (A-B)		(49.883)		(143.407)
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI				
16) Altri proventi finanziari:				
d) proventi diversi				
3) da imprese controllanti	1.477		2.000	
5) altri	333	1.810	1.798	3.798
17) Interessi e altri oneri finanziari				
e) altri		(21.977)		(23.479)
Totale proventi ed oneri finanziari		(20.167)		(19.681)
Risultato prima delle imposte (A-B+C)		(70.050)		(163.088)
20) Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate		-		394
21) UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO		(70.050)		(163.482)

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, 27 marzo 2019

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
avv. Giacomo Bernardi

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2018

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.

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 rettificate 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 proseguio 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 66 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 01/01/2018	Incrementi	Decrementi	Quote di ammortamento	Saldo 31/12/2018
Diritti di utilizzazione opere dell'ingegno	-	1.104	-	325	779
Altre immobilizzazioni immateriali	116.306	-	-	6.513	109.793
Immobilizzazioni in corso e acconti	11.580	-	-	-	11.580
Totale	127.886	1.104	-	6.838	122.152

L'incremento alla voce "Diritti di utilizzazione opere dell'ingegno" si riferisce all'acquisto di software gestionale per l'ufficio amministrativo.

Le "Altre immobilizzazioni immateriali" si riferiscono principalmente alle spese sostenute per il restauro del trampolino interno al compendio Spiaggia degli Olivi, ma in concessione dal Comune di Riva del Garda. Detto costo viene ammortizzato in base alla durata dell'atto di concessione.

Per la parte residua si riferisce agli oneri notarili sostenuti per l'Assemblea straordinaria del 22 dicembre 2017 relativa alla modifica dello statuto sociale per l'adeguamento al D.Lgs. 19 agosto 2016 n. 175 e s.m., c.d. "Decreto Madia".

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

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

Costo storico:

Categorie	Saldo 01/01/2018	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2018
Terreni e fabbricati	17.320.327	-	-	17.320.327
Impianti e macchinari	1.600.942	41.913	-	1.642.855
Attrezzature ind.li e comm.li	102.625	-	-	102.625
Altri beni	361.496	2.005	-	363.501
Immobilizzazioni in corso e acconti	691.371	260.872	-	952.243
Totale	20.076.761	304.790	-	20.381.551

Gli incrementi alla voce "Impianti e macchinari" si riferiscono al nuovo impianto di lavaggio imbarcazioni a servizio del Porto San Nicolò di Riva del Garda.

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

Gli incrementi alla voce “Immobilizzazioni in corso e acconti” si riferiscono agli oneri pluriennali di progettazione per i lavori di inserimento di un nuovo ascensore panoramico di collegamento tra il centro storico di Riva e il Bastione.

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 per i lavori di inserimento di un nuovo ascensore panoramico di collegamento tra il centro storico di Riva e il Bastione per Euro 78.714;
- alla caparra confirmatoria e relativi oneri accessori per l’acquisto del terreno del 21 dicembre 2015 per Euro 47.172;
- alla pena riconosciuta alla controparte per la proroga del termine del rogito notarile per la compravendita del 15 novembre 2016 per Euro 5.000;
- al saldo dell’atto di compravendita del 15 novembre 2016 Notaio Flavio Narciso di Arco Rep. N. 25920 Raccolta N. 15245, registrato a Riva del Garda il giorno 06 dicembre 2016, numero 4841, serie 1T, per l’acquisto delle pp.ed. 783/8 e 3621, nonché delle pp.ff. 105/1, 140/7 e 106/2 in P.T. 1 II, C.C. RIVA, ed ai relativi oneri accessori per Euro 362.129. Dette particelle saranno funzionali alla realizzazione dell’opera sopra citata;
- alla consulenza professionale per la redazione di un Business Plan Quinquennale per la sostenibilità economica-finanziaria dell’ascensore inclinato Riva-Bastione per Euro 9.360;
- agli oneri pluriennali di progettazione e al contributo di costruzione relavi alla Gelateria Punta Lido per Euro 52.283.

Fondi ammortamento:

Categorie	Saldo 1/1/2018	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2018
Terreni e fabbricati	4.290.657	260.062	-	4.550.719
Impianti e macchinari	1.095.791	84.360	-	1.180.151
Attrezzature ind.li e comm.li	95.765	591	-	96.356
Altri beni	312.118	11.358	-	323.476
Totale	5.794.331	356.371	-	6.150.702

Immobilizzazioni materiali nette:

Categorie	Saldo 1/1/2018	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Saldo 31/12/2018
Terreni e fabbricati	13.029.670	-	-	260.062	12.769.609
Impianti e macchinari	505.151	41.913	-	84.360	462.703
Attrezzature ind.li e comm.li	6.860	-	-	591	6.269
Altri beni	49.378	2.005	-	11.358	40.025
Immobilizzazioni in corso e acconti	691.371	260.872	-	-	952.243
Totale	14.282.430	304.790	-	356.371	14.230.848

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 31.12.2018	Costo storico 31.12.2017
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 Monte 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 a partire dall'esercizio 1996, 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%.

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.

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%
- Macchine d'ufficio: 20%
- Automezzi: 20%

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 sopraccitato atto di sub-concessione.

L'attrezzatura è stata ammortizzata al 20%, mentre i mobili e gli arredi al 10%.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le immobilizzazioni finanziarie sono riepilogate nel seguente prospetto:

Dettaglio delle Immobilizzazioni Finanziarie e movimenti intervenuti nell'esercizio

Descrizione	Saldo 1/1/2018	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2018
Partecipazioni				
Alto Garda Golf Srl	10.000	-	-	10.000
Crediti verso controllanti	140.000	100.000	-	240.000
Depositi Cauzionali	1.156	26	18	1.164
Totale	151.156	100.026	18	251.164

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 2017) ammonta ad Euro 52.087 cui corrisponde, in quota parte, una quota di pertinenza di Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. pari ad Euro 8.683. 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 240.000 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, la durata prevista contrattualmente è di tre anni al tasso del 2,0% annuo;
- infruttiferi: Euro 140.000 versato in data 11 febbraio 2008, a revoca.

ATTIVO CIRCOLANTE**Crediti**

Descrizione	2018	2017	Variazione
CREDITI ESIGIBILI ENTRO I 12 MESI			
Crediti verso clienti	106.199	374.921	(268.723)
meno : fondo svalutazione crediti	<u>0</u>	<u>(158.602)</u>	<u>158.602</u>
Totale crediti verso clienti	106.199	216.319	(110.121)
Crediti verso controllanti (Lido di Riva del Garda Srl)	14.221	14.800	(579)
Crediti verso Erario			
Credito IVA	12.229	-	12.229
Acconti per IRAP	394	-	394
Ritenute d'acconto subite	<u>384</u>	<u>269</u>	<u>115</u>
Totale crediti verso erario	13.007	269	12.737
Crediti diversi	4.797	3.067	1.730
Totale Crediti esigibili entro i 12 mesi	138.223	234.455	(96.233)
CREDITI ESIGIBILI OLTRE I 12 MESI			
Crediti verso clienti	-	-	-
Totale Crediti esigibili oltre i 12 mesi	-	-	-
TOTALE CREDITI	138.223	234.455	(96.233)

La voce “Crediti verso clienti” comprende le fatture emesse e da emettere in relazione alla locazione della porzione di immobile Ex Stazione a Garda Trentino Azienda per il Turismo S.p.A. per Euro 23.515, la locazione del compendio Spiaggia degli Olivi, il canone di servizio e sosta presso il piazzale del Ex Stazione e Porto San Nicolò con APM S.p.A. per Euro 49.141, il contratto di affitto di azienda per il Campeggio Monte Brione per Euro 20.000 e altri crediti minori nei confronti degli utenti del porto e degli affittuari relativi al rimborso di alcune utenze comuni sostenute nel corso del 2018.

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 2018.

La voce “Crediti diversi” include il credito per il rimborso delle spese di pubblicazione del bando dell’ascensore Riva-Bastione nei confronti della ditta aggiudicatrice e un credito verso istituti di previdenza.

Disponibilità liquide

Sono costituite da denaro e valori in cassa al 31 dicembre 2018 per Euro 404 e dalle giacenze bancarie in conto corrente per Euro 272.936 per un totale di Euro 273.340.

Ratei e Risconti attivi

La loro composizione è la seguente:

Descrizione	2018	2017	Variazione
Ratei attivi			
Altri ratei attivi	333	-	333
Totale ratei attivi	333	-	333
Risconti attivi			
Altri risconti attivi	763	2.135	(1.372)
Totale risconti attivi	763	2.135	(1.372)
Totale ratei e risconti attivi	1.096	2.135	(1.039)

La voce “Ratei attivi” comprende gli interessi attivi che sono maturati per il periodo dal 1° novembre 2018 al 31 dicembre 2018 sul finanziamento soci fruttifero concesso alla controllante Lido di Riva del Garda S.r.l. – Società di partecipazioni.

Tra gli “Altri risconti attivi”, oltre ad alcune partite minori, sono compresi due canoni di concessioni corrisposti in via anticipata al Comune di Riva del Garda per l’area Bastione di competenza dei prossimi esercizi.

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 2017 per Euro 163.482 ad incremento delle perdite degli esercizi precedenti, così come deliberato nell'Assemblea degli Azionisti del 25 maggio 2018.

Descrizione	Saldo 1/1/2017	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2017
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	(1.002.758)	(234.662)	-	(1.237.420)
Risultato di esercizio 2016	(199.999)	-	(199.999)	-
Risultato di esercizio 2017	-	(163.482)	-	(163.482)
Totale	13.896.249	(398.144)	(199.999)	13.698.104
Descrizione	Saldo 1/1/2018	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2018
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	(1.237.420)	(163.482)	-	(1.400.902)
Risultato di esercizio 2017	(163.482)	-	(163.482)	-
Risultato di esercizio 2018	-	(70.050)	-	(70.050)
Totale	13.698.104	(233.532)	(163.482)	13.628.054

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	(1.400.902)				
Totale	13.698.104		-	-	-
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 11.686.529 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 1/1/2018	Utilizzi	Incrementi	Saldo 31/12/2018
Altri fondi	111.317	16.176	96.276	191.417
Totale	111.317	16.176	96.276	191.417

Il decremento alla voce "Altri fondi" si riferisce principalmente all'utilizzo di detto stanziamento per la copertura delle spese legali sostenute nell'esercizio fino alla chiusura con l'accordo transattivo del 05 ottobre 2018 del contenzioso con il precedente gestore della Spiaggia degli Olivi.

La voce "Altri Fondi" è stata prudenzialmente adeguata dall'organo amministrativo sulla base di una valutazione effettuata sul rischio complessivo aziendale.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

I movimenti intervenuti nell'esercizio sono i seguenti:

Descrizione	Saldo 1/1/2018	Utilizzi	Altri movimenti	Accantonamento	Saldo 31/12/2018
Fondo trattamento di fine rapporto	70.597	-	(833)	9.492	79.256
	70.597	-	(833)	9.492	79.256

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.

DEBITI

Descrizione	2018	2017	Variazione
DEBITI ESIGIBILI ENTRO 12 MESI			
Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda	63.712	60.802	2.910
Debiti verso fornitori	64.819	69.952	(5.133)
Debiti verso controllanti (Comune di Riva del Garda)	96.746	96.790	(44)
Debiti verso Erario			
Debiti per IRAP	-	394	(394)
Debiti per ritenute da versare	8.948	8.326	622
Debiti per IVA	-	14.747	(14.747)
Totale debiti verso Erario	8.948	23.467	(14.519)
Debiti verso istituti previdenziali	5.160	4.207	953
Altri debiti	155.789	141.061	14.728
Totale Debiti esigibili entro 12 mesi	395.174	396.280	(1.106)
DEBITI ESIGIBILI OLTRE 12 MESI			
Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda	695.457	759.169	(63.712)
Totale Debiti esigibili oltre 12 mesi	695.457	759.169	(63.712)
TOTALE DEBITI	1.090.631	1.155.449	(64.818)

La voce “Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda” 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 (TN), 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 426.321.

La voce “Debiti verso fornitori”, inclusiva delle fatture da ricevere alla data di bilancio, è dovuta ad alcuni debiti attinenti la gestione ordinaria aziendale.

La voce “Debiti verso controllanti” (Comune di Riva del Garda) comprende il canone di concessione per il Campeggio Brione e il canone di concessione del Porto San Nicolò e Canale della Rocca relativi all’anno 2018.

La voce “Altri debiti” include prevalentemente le retribuzioni dei dipendenti (Euro 6.596), il compenso al Presidente del Consiglio di Amministrazione (Euro 4.684), il compenso agli Amministratori (Euro 3.680), le ritenute operate sull’appalto Spiaggia degli Olivi non ancora

svincolate e sull'appalto per le opere di difesa della caduta massi propedeutiche alla realizzazione dell'ascensore Riva-Bastione (Euro 32.024), le competenze maturate e non sostenute relative al personale dipendente (Euro 19.493) e le cauzioni passive (Euro 89.312).

RATEI E RISCONTI PASSIVI

La loro composizione è la seguente:

Descrizione	2018	2017	Variazione
Ratei passivi			
Altri ratei passivi	765	827	(61)
Totale ratei passivi	765	827	(61)
Risconti passivi			
Canoni locazione/affitto non di competenza	26.700	27.199	(500)
Totale risconti passivi	26.700	27.199	(500)
Totale ratei e risconti passivi	27.465	28.026	(561)

La voce "Ratei passivi" riguarda gli interessi passivi che sono maturati sul mutuo ipotecario presso la Cassa Rurale Alto Garda per il periodo dal 16 dicembre 2018 al 31 dicembre 2018.

La voce "Risconti passivi" riguarda il canone di locazione della porzione di immobile locata ad Garda Trentino Azienda per il Turismo S.p.A. per il periodo dal primo gennaio 2019 al 30 aprile 2019 ed il canone per la concessione del diritto d'uso della cabina elettrica ad Alto Garda Servizi S.p.A. per il periodo dal primo gennaio 2019 al 31 dicembre 2020.

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 2018, si dà atto che la Società ha ottenuto dalla Cassa Rurale Alto Garda:

- ✓ una garanzia di Euro 5.000 a favore di Nexi (ex Cartasi);
- ✓ una garanzia fidejussoria per Euro 5.000 a favore della Provincia Autonoma di Trento Servizio impianti a fune a garanzia di regolare esecuzione dell'impianto ascensore Bastione;

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 44.770 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 Belvedere Bastione a garanzia degli obblighi contrattuali per la concorrenza di Euro 6.660.

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	2018	2017	Variazione
Ricavi delle vendite e prestazioni			
Proventi patrimoniali	542.596	546.349	(3.753)
Gestione Porto San Nicolò	308.130	313.839	(5.709)
Gestione Porto Canale della Rocca	21.205	21.221	(16)
Totale	871.931	881.409	(9.478)
Altri proventi vari			
Contratto Office Service	14.221	14.800	(579)
Altri proventi	67	1.142	(1.075)
Totale	14.287	15.942	(1.655)
Totale Proventi	886.218	897.351	(11.132)

I Ricavi alle voci “Proventi patrimoniali”, “Gestione Porto San Nicolò”, “Gestione Porto Canale della Rocca” e “Altri proventi vari” risultano sostanzialmente in linea con l’esercizio precedente.

Nelle voci “Proventi patrimoniali” ed “Altri proventi” sono comprese alcune partite minori relative alla Gestione straordinaria.

Costi della produzione

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

Descrizione	2018	2017	Variazione
Spese per materie prime, sussid., di cons. e merci	7.662	9.543	(1.880)
Spese per servizi	246.936	263.403	(16.467)
Spese per godimento beni di terzi (canoni)	97.404	100.594	(3.190)
Spese per il personale	177.667	171.587	6.081
Ammortamenti	363.209	358.906	4.303
Svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante	-	50.603	(50.603)
Accantonamenti per rischi	30.000	80.000	(50.000)
Oneri diversi di gestione	13.223	6.122	7.101
Totale	936.101	1.040.758	(104.657)

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 all’Amministratore Unico e al Collegio Sindacale, alcune spese per utenze e manutenzioni per i beni Ex Stazione, Spiaggia degli Olivi, Belvedere Bastione e altri costi minori.

Si evidenzia che la voce “Spese per servizi” rispetto all’esercizio precedente è diminuita anche grazie alla scrupolosa applicazione del Protocollo d’Intesa del 20 settembre 2012 relativo al contenimento delle spese.

A seguito di quanto richiesto dall’art. 2427, punto 16, del Codice Civile si precisa che il costo di competenza dell’esercizio 2018 per i compensi all’organo amministrativo è pari ad Euro 16.500, per i compensi all’organo di controllo è pari ad Euro 21.718, per il compenso al soggetto incaricato del controllo contabile e della revisione legale dei conti Euro 4.490, oltre agli oneri previdenziali previsti dalla legge.

Il decremento alla voce “Spese per godimento beni di terzi” si riferisce all’acquisto in data 16 marzo 2017 dell’Immobile denominato Chalet Bastione dalla controllante Lido di Riva del Garda S.r.l., atto per il quale è cessato il costo per il canone di locazione relativo.

La voce “Spese per il personale” rispetto all’esercizio precedente registra un aumento, in quanto il contratto a tempo determinato per l’addetto stagionale alle manutenzioni e servizi generali portuali è stata per un periodo più ampio rispetto alla stagione 2017.

Il numero medio dei dipendenti nel corso dell’esercizio è pari a n. 3,5 unità.

Alle voce “Spese per servizi” sono comprese alcune partite minori relative alla Gestione straordinaria, come da indicazioni della Direttiva Ue 2013/34.

La voce “Accantonamenti per rischi” riguarda lo stanziamento prudenziale secondo i principi contabili effettuato dalla Società riguardante il contenzioso con il gestore della Spiaggia degli Olivi, commisurandolo alla stima delle spese legali e non che la Società andrà a sostenere nel prossimo futuro per difendere in giudizio le proprie ragioni.

GESTIONE FINANZIARIA

Il risultato della gestione finanziaria è riepilogato nella seguente tabella:

	2018	2017	Variazione
Proventi finanziari	1.810	3.798	(1.988)
Oneri finanziari	(21.977)	(23.479)	1.502
Risultato gestione finanziaria	(20.167)	(19.681)	(486)

I proventi finanziari si riferiscono:

Descrizione	2018	2017	Variazione
Proventi finanziari bancari	1.477	1.036	441
Proventi finanziari finanziamenti a controllante	333	2.000	(1.667)
Altri proventi finanziari	-	762	(762)
Totale	1.810	3.798	(1.988)

Il decremento alla voce “Proventi finanziari finanziamenti a controllante” si riferisce all’estinzione dei finanziamenti concessi a Lido di Riva del Garda S.r.l. a seguito della compravendita dell’immobile denominato “Chalet Bastione” in data 16 marzo 2017.

Gli oneri finanziari sono dettagliati come segue:

Descrizione	2018	2017	Variazione
Interessi passivi mutuo ipotecario	19.744	21.246	(1.502)
Altri oneri finanziari	2.233	2.233	-
Totale	21.977	23.479	(1.502)

Gli interessi passivi sono generati dal mutuo ipotecario, a valere sul restauro della Spiaggia degli Olivi, concesso dalla Cassa Rurale Alto Garda già in data 16 settembre 2014.

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	2018	2017	Variazione
Imposta IRES corrente	-	-	-
Imposta IRAP corrente	-	394	(394)
Utilizzo fondo imposte IRES differita	-	-	-
Utilizzo fondo imposte IRAP differita	-	-	-
Imposta IRES anticipata	-	-	-
Imposta IRAP anticipata	-	-	-
Totale	-	394	(394)

In considerazione della consistente perdita di esercizio non è emersa materia imponibile ai fini IRES e IRAP. Non sono stanziati le imposte anticipate sulle perdite fiscali non essendovi la ragionevole certezza della recuperabilità futura.

Operazioni con parti correlate

Come peraltro già illustrato nella relazione sulla gestione, ed 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 2018 il canone complessivo è di Euro 7.728;
 - convenzione per la gestione del Campeggio Monte Brione: per il 2018 il canone è di Euro 89.018;
- Lido di Riva del Garda Srl – Società di partecipazioni:
 - contratto di office service: per l'anno 2018 il canone annuale è stato di Euro 14.221;
- 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 a favore di Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. pari a Euro 49.141 per il periodo dal 01 gennaio 2018 al 31 dicembre 2018;
- A.G.S. S.p.A.:
 - Canone di concessione del diritto d'uso della cabina elettrica Euro 500 ed utenze per l'erogazione di acqua per un importo complessivo per il 2018 di Euro 4.818;
- Hotel Lido Palace S.p.A.:
 - contratto di locazione per l'area Dependence Lido con un canone di Euro 15.400 riferito al 2018.

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 2017, in quanto quello relativo al 2018 non è stato ancora approvato dall'Assemblea dei Soci).

PROSPETTO RIASSUNTIVO

BILANCIO AL 31.12.2017

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

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO		31.12.2017
A) CREDITI VERSO SOCI		-
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I Immateriali		7.252
II Materiali		6.465.074
III Finanziarie		22.268.012
Totale		28.740.338
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
II Crediti		1.812
IV Disponibilità liquide		11
Totale		1.823
D) RATEI E RISCONTI		6
TOTALE ATTIVO		28.742.167
PASSIVO		31.12.2017
A) PATRIMONIO NETTO		
I Capitale		25.844.925
IV Riserva legale		65.806
VI Altre riserve		2.389.668
IX Utile (perdita) dell'esercizio		(150.142)
Totale		28.150.257
B) FONDO RISCHI ED ONERI		
B.2 Fondo imposte		-
B.3 Altri		-
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO		-
D) DEBITI		591.910
...esigibili entro i 12 mesi	451.910	
...esigibili oltre i 12 mesi	140.000	
E) RATEI E RISCONTI		0
TOTALE PASSIVO		28.742.167

CONTO ECONOMICO

PROVENTI ED ONERI		31.12.2017
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e prestazioni		3.275
5) Altri ricavi - vari		112.909
Totale valore della produzione		116.184
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, suss., di consumo e merci		244
7) Per servizi		97.831
10) Ammortamenti e svalutazioni		198.781
14) Oneri diversi di gestione		638
Totale costi della produzione		297.494
Differenza tra valore e costi produzione (A-B)		(181.310)
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		
15) Proventi da partecipazioni:		
a) in imprese collegate		44.489
16) Altri proventi finanziari:		
d) proventi diversi		-
17) Interessi e altri oneri finanziari		(13.321)
Totale proventi ed oneri finanziari		31.168
Risultato prima delle imposte (a-b+c+e)		(150.142)
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		-
23) UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO		(150.142)

Fatti avvenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio

Il giorno 7 gennaio 2019, sentito il Progettista e ritenendo congruo e sostenibile il ribasso/prezzo offerto, la Commissione ha dichiarato la costituenda ATI tra ICB Impresa costruzioni Basso Sarca di Carli Lucio & C. sas (mandataria) e Maspero Elevatori Spa (mandante) aggiudicataria dei lavori per l'inserimento di un ascensore panoramico di collegamento tra il centro storico di Riva del Garda ed il Bastione con il ribasso del 4,171 % per un prezzo complessivo pari a: 1.988.359 oltre ad € 40.832 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso.

In data 18 febbraio 2019 sono iniziati i lavori, che come previsto dal contratto di appalto sottoscritto in data 7 febbraio 2019 saranno ultimati entro il prossimo 15 ottobre 2019.

Per sostenere finanziariamente l'opera, la società in data 22 gennaio 2019 ha stipulato due mutui ipotecari rispettivamente per Euro 2.300.000 ed Euro 600.000 parte mutuante la Cassa Rurale Alto Garda per la durata di n. 15 anni.

L'ipoteca è sui seguenti beni immobili nel C.C. di Riva I P.T. 6209 II - p.m. 1 della p.ed. 3503, II P.T. 1 II - p.ed. 3621 e pp.fond. 105/1, 106/2 e 140/7 e III P.T. 2497 II - p.ed. 1435.

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.

In attesa degli sviluppi ed al fine di consentire l'apertura dell'esercizio commerciale per la stagione 2019, si è stipulato con Hotel Lido Palace S.p.A. un atto di usufrutto dell'azienda Gelateria Punta Lido per il periodo di cinque anni, come da atto del Notaio Carlo Piccioni di Trento del 15 febbraio 2019, Repertorio n. 1854 Raccolta n. 1527, registrato a Trento il 21 febbraio 2019 al n. 1918 serie 1T.

Il Comune di Riva del Garda con nota prot. n. 9548 del 19 marzo 2019 ha prorogato il termine per l'inizio lavori e di fatto il permesso di costruire.

In relazione ai fatti rilevanti intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio 2018, in data 8 marzo 2019 vi è stata la riconsegna dell'immobile e dell'azienda Spiaggia degli Olivi da parte di Aspiol S.r.l., soggetto con il quale è in essere un contenzioso, che ha trovato origine dalla sottoscrizione di un atto integrativo del 24 marzo 2018 dall'allora Amministratore Unico avv. Andrea Dalponte, senza che egli avesse i poteri; si è per contro contestata ad Aspiol la morosità nel pagamento dei canoni di affitto dall'agosto 2017 (che prima di allora non era stata contestata), e dunque è stata intimata la risoluzione del contratto in data 04 luglio 2018.

Si sono instaurati plurimi procedimenti giudiziari e, ad oggi, i due procedimenti in essere innanzi al tribunale di Trento ed a quello di Rovereto, sono sospesi a fronte del regolamento di competenza promossa da controparte, affinché la Cassazione si pronunci su quale sia il Foro competente.

La Società procederà al riaffidamento dell'azienda sin dal corrente anno (per un periodo di 7-14 anni), al canone minimo di Euro 90.000 annui.

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 31.12.2018 così come presentato.

Proposta di destinazione del risultato di esercizio

Si propone che la perdita di esercizio sia riportata a nuovo.

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, 27 marzo 2019

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
avv. Giacomo Bernardi