

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 31 luglio 2020

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 2019, 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 2019 evidenzia una diminuzione dei ricavi di circa 50.000 Euro, una contrazione dei costi della produzione per Euro di circa 121.000 e chiude con una perdita di esercizio di Euro 2.024, dopo aver stanziato quote di ammortamento per Euro 294.467.

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 16.600.000 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 inclinato 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.

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 886.000 a circa Euro 837.000, dovuti ad una leggera flessione dei ricavi relativi alla gestione del Porto San Nicolò (circa 6.000 Euro) ed una contrazione dei ricavi da proventi

patrimoniali (circa 51.000 Euro) per la mancata locazione dei rami di azienda Spiaggia degli Olivi e del Bar-Ristorante Belvedere Bastione.

I costi della produzione sono diminuiti rispetto all'anno precedente (passati da Euro 936.101 a Euro 814.782), mentre i costi per servizi sono passati da Euro 247.000 ad Euro 233.000, grazie alla scrupolosa adozione del Protocollo d'Intesa per l'individuazione delle misure di contenimento delle spese relative alle società controllate da enti pubblici.

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 3.340, mentre gli interessi passivi maturati sui finanziamenti bancari ottenuti sono pari a quasi Euro 27.600.

Di seguito i fatti salienti che hanno caratterizzato la gestione 2019 della Società.

L'attività sociale si è concentrata nell'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".

Il giorno 7 gennaio 2019 sono stati assegnati all'ATI tra ICB Impresa costruzioni Basso Sarca di Carli Lucio & C. sas (mandataria) e Maspero Elevatori Spa (mandante) i lavori per l'inserimento di tale opera 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.

Il relativo contratto di appalto è stato sottoscritto il 7 febbraio 2019, mentre in data 18 febbraio 2019 sono iniziati i lavori, che saranno ultimati per la prossima primavera.

In data 7 maggio 2019 e 28 novembre 2019 il Consiglio di Amministrazione ha provveduto all'approvazione di n. 2 varianti rese necessarie per la ristrutturazione dell'annesso, pertinenziale e funzionale esercizio commerciale bar e ristorante e per altre opere minori (modifica dell'assetto e della logistica del percorso e delle scale di collegamento da via Monte Oro all'area di attesa per la partenza, realizzazione di nuovi servizi igienici a monte ed a valle, contenimento della muratura pericolante ed incombente sulla sede stradale, dotazione del sistema basculante della cabina per il mantenimento dell'orizzontalità del piano cabina e allaccio agli scarichi fognari). Il nuovo importo contrattuale è pari ad € 2.619.094.

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. ff. 105/1, 106/2 e 140/7 e III P.T. 2497 II - p.ed. 1435.

Con riferimento alla domanda di contributo presentata in data 28 settembre 2018 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, in data 25 novembre 2019 l'APIAE ha espresso parere favorevole e determinato la presa ammessa a contributo e le modalità di erogazione.

Il Consiglio di Amministrazione del 14 ottobre 2019 e successivamente l'Assemblea degli Azionisti del 28 ottobre 2019 hanno approvato la manifestazione d'interesse alla stipulazione di un contratto di affitto del ramo d'azienda relativo all'affidamento della gestione del Bar-Ristorante, con immobile strumentale, "Al Bastione", e servizi connessi, con avviso

pubblicato in data primo novembre 2019.

Relativamente a tale ramo di azienda sono pervenute due offerte ed in data 12 dicembre 2019 si è proceduto all'aggiudicazione alla ditta individuale Alfonso D'Ambrosio per un canone annuo di Euro 71.305 per una durata di 8 anni prorogabili di ulteriori 8 anni; il relativo contratto di affitto di azienda è stato stipulato in data 12 marzo 2020, come da atto del Notaio Flavio Narciso di Arco.

Per quanto riguarda il compendio "Spiaggia degli Olivi", la pesante ed onerosa vertenza con la Società Aspiol S.r.l. in data 08 marzo 2019 ha portato il primo esito positivo con la riconsegna del ramo di azienda e dell'immobile, mentre i due procedimenti in essere innanzi al Tribunale di Trento ed a quello di Rovereto, sono ancora sospesi a fronte del regolamento di competenza promossa da controparte, affinché la Cassazione si pronunci su quale sia il Foro competente.

La Società si è pertanto adoperata nella ricerca di un nuovo partner gestore tramite la pubblicazione di tre manifestazioni di interesse in data 24 marzo 2019, 13 giugno 2019 e primo novembre 2019.

Il Gruppo Mandico si è dimostrato interessato alla conduzione del ramo d'azienda e con le società Mandico Group srl e Panem srl ha presentato la manifestazione d'interesse secondo le condizioni dell'avviso. Sono susseguiti ulteriori incontri, anche con l'architetto Cinzia D'Agostino della PAT, quale funzionario della Soprintendenza, e, nelle more, la Società ha provveduto alla verifica dei requisiti delle proponenti, che sono risultati congrui ed idonei, oltre che conformi alla normativa fiscale e scevri da carichi giudiziari pendenti.

Ritenendo dunque di poter procedere alla stipula del contratto, la Società ha invitato i rappresentanti delle proponenti ad attivarsi per la sottoscrizione.

Successivamente, in data 27 dicembre 2019 è pervenuta mail della Mandico in cui veniva richiesto alla Società di provvedere a:

1. Arredi interni ed esterni
2. Adeguamento dei locali produttivi
3. Barriere per delineare la parte demaniale
4. Copertura parziale delle terrazze
5. Intervento con prato per evitare il riflesso accecante delle terrazze
6. Parcheggi riservati

e ciò pur se le condizioni dell'immobile, lo schema di contratto, gli impegni ed i limiti delle parti fossero ben conosciuti e comunicati con l'Avviso per la Manifestazione d'interesse.

Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. si è vista dunque costretta a respingere le istanze ed a chiudere, rebus sic stantibus, ogni ulteriore fase negoziale con i suddetti proponenti, inviando una comunicazione pec alla Mandico.

Per quanto riguarda invece il "polo congressuale", nel corso dell'esercizio 2019 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).

Patrimonio del Trentino S.p.A. ha comunicato che a breve si procederà all'aggiudicazione dei lavori per la realizzazione del nuovo Palazzo dei Congressi e alla stipula del relativo contratto con l'ATI, per i quali a fine dicembre 2019 l'A.P.A.AC. ha dato un sostanziale assenso a procedere.

In data 05 luglio 2019 la Società ha sottoscritto un atto modificativo di contratto di affitto di azienda con la Società Riva del Garda Fierecongressi S.p.A. per il periodo dal 15 luglio 2019 al 31 dicembre 2028, o comunque – se antecedente - fino all'effettivo trasferimento di proprietà a Patrimonio del Trentino degli immobili in virtù di atto di permuta, per un canone annuo di Euro 36.500.

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 alla 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, per l'importo di Euro 255.000, oltre Iva, per tutta la durata del contratto, da pagarsi in rate annuali da Euro 55.000; per la solo primo periodo fino al 31 dicembre 2019 le parti hanno concordato un canone di Euro 35.000, a fronte di interventi di manutenzione urgenti e di adeguamento/acquisto macchinari, 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.

Con riferimento agli esercizi commerciali esistenti all'interno dell'immobile denominato Ex Stazione, nel corso dell'anno la Società ha valutato le richieste di riduzione del canone di locazione da parte di Aciesse 2001 Srl e Leonardo Veronesi, adducendo motivazioni legate all'andamento sfavorevole dell'economia del settore, all'inadeguatezza degli importi contrattuali che a suo tempo si erano stabiliti preventivando una rapida esecuzione dei lavori di costruzione del nuovo Palacongressi con derivati sviluppi migliorativi dell'area e alla costruzione del "Palavela" sul lato sud/lago che cagionerebbe un gravissimo danno economico e d'immagine, impedendo la vista panoramica in precedenza assunta quale elemento di pregio per la conduzione dei locali e deprimendo complessivamente la zona.

Il Consiglio di Amministrazione in data 28 ottobre 2019, pur ritenendosi del tutto esente da responsabilità in ordine ai fatti ed alle situazioni lamentate dai conduttori, ha ritenuto di concordare una riduzione dei canoni di locazione e di ridefinire in un accordo quadro le condizioni contrattuali, così evitando un contenzioso con eventuali azioni di rilascio forzoso dei beni e difficoltà di riallocazione degli immobili. Contestualmente i conduttori hanno rinunciato ad ogni possibile azione nei confronti della Società derivante dall'edificazione del "Palavela", mentre la locatrice, fatta salva la facoltà di risolvere in caso di inadempimenti degli obblighi contrattuali da parte dei conduttori, conferma la prorogabilità del contratto alla scadenza, rinunciando al diniego di rinnovazione.

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 Consiglio di Amministrazione nella seduta del 17 gennaio 2020 ha provveduto all'approvazione dell'aggiornamento 2020 del Piano Triennale per la prevenzione della Corruzione e della Trasparenza e della Relazione annuale 2019 del Responsabile per la Prevenzione della Corruzione, disponendo che tali documenti vengano pubblicati nell'apposita sezione dedicata "Amministrazione Trasparente" del sito aziendale entro il termine previsto dalla proroga ANAC del 31 gennaio 2020.

Con riferimento ai mutui ipotecari stipulati a gennaio 2019 e dato l'approssimarsi della fine dei lavori e la concessione del contributo da parte della Provincia Autonoma di Trento, la Società ha sottoscritto una proroga di tre mesi del periodo di preammortamento dei due

finanziamenti, ferme restando le ulteriori condizioni e durata.

A Gennaio 2020 si è preso contatto con Riva del Garda Fierecongressi S.p.A nella persona del suo Presidente Roberto Pellegrini onde verificare se vi potesse essere interesse da parte della società da lui rappresentata a prendere in affitto il ramo d'azienda inerente la Spiaggia degli Olivi.

Si sono tenuti alcuni incontri a seguito dei quali si è ipotizzato un contratto di affitto d'azienda per sei anni, rinnovabili per ulteriori sei anni, salvo disdetta, ad un canone annuo crescente nei primi quattro anni: euro 40mila, euro 50mila, euro 55mila, euro 60mila, e euro 60mila per gli anni successivi, il tutto oltre IVA e rivalutazione Istat.

Riva del Garda Fierecongressi S.p.A avrebbe altresì la facoltà (così come similmente previsto all'art. 2 dello schema di contratto oggetto dell'avviso di manifestazione d'interesse), e come ammesso dalla normativa sui contratti pubblici, per quanto qui applicabile, di avvalersi di subcontratti per la fornitura del servizio bar, ristorante ed ovviamente nella RFC nella sua gestione potrà avvalersi di servizio catering, anche al di là delle ipotesi di subfornitura del servizio bar.

La Società ha ritenuto opportuno ed anzi necessario poter affidare il ramo d'azienda a Riva del Garda Fierecongressi S.p.A., atteso che i) ben tre precedenti procedure erano andate deserte, ii) che nessuno si era comunque proposto con progetti alternativi o istanze, iii) che il trascorrere del tempo senza alcun utilizzo del bene comportava l'ulteriore aggravamento della situazione manutentiva ordinaria, ma anche straordinaria, iv) che si rendeva oltremodo difficile poter affidare la gestione con un pregresso così gravoso ed un avviamento pressoché azzerato, v) che la stagione estiva 2020 era già alle porte e si rendeva urgente poter organizzare la gestione, vi) che la Società sarebbe stata impossibilitata a mettere a reddito la sua azienda, vii) che affidare la gestione a Riva del Garda Fierecongressi S.p.A avrebbe rappresentato una certezza di incassare i canoni stabiliti, viii) che un rapporto con un soggetto "istituzionale" e ottimamente presente nel settore fieristico poteva essere valido volano per un rilancio nel tempo della Spiaggia degli Olivi, ix) che Riva del Garda Fierecongressi S.p.A si era detta interessata anche nel possibile intervento di copertura della terrazza, onde rendere più appetibile l'immobile, e x) che, in ultimo, l'affidamento poteva rientrare in una logica infra gruppo posto che la controllante Lido S.r.l. è socia di Riva del Garda Fierecongressi S.p.A, e così permettere un ulteriore posizionamento della partecipata sul mercato con nuove iniziative.

Ciò premesso, il contratto di affitto di ramo d'azienda è stato sottoscritto in data 5 marzo 2020.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso dell'esercizio 2020 la Società intende perseguire i seguenti obiettivi:

- occuparsi della fase conclusiva dei lavori finalizzati alla realizzazione del collegamento tra il centro storico di Riva del Garda e il "Bastione" e della start-up della nuova attività aziendale;

- seguire la vertenza giudiziaria con l'ex conduttore dell'immobile Spiaggia degli Olivi, proseguendo con le azioni intraprese finalizzate alla tutela dei propri diritti;
- concludere lo studio del dott. Paolo Giovannini relativo alla percorribilità e sostenibilità di un'ipotesi di fusione tra Lido S.r.l. e Lido S.p.A.;
- 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;
- addivenire all'appalto di ristrutturazione ed affidamento del campeggio Monte Brione, ove il Comune addivenisse alla nuova concessione in favore di Lido, più volte sollecitata.

Tra gli eventi significati intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio, si segnala la diffusione su scala mondiale del virus COVID-19: un'emergenza sanitaria di dimensioni mondiali che, inevitabilmente, avrà ripercussioni anche sulla vita sociale e sul tessuto economico del nostro Paese.

Le restrizioni imposte per contenere il contagio, stanno frenando, e in buona parte arrestando, il nostro sistema produttivo creando numerose incertezze sul futuro.

L'emergenza sanitaria ha comportato, la modifica dei ritmi di lavoro, obbligandoci a mettere in atto tutta una serie di misure volte a garantire al personale la necessaria sicurezza sul luogo di lavoro.

Anche la nostra attività è stata duramente colpita duramente dall'emergenza sanitaria. Si prevede un calo di fatturato per l'anno in corso di discrete dimensioni. Per fronteggiare tale diminuzione, l'organo amministrativo ha da subito messo in atto misure rivolte a contenere i costi aziendali: sul fronte del personale del porto accesso alla cassa integrazione parziale, mentre per quanto riguarda l'ufficio contabilità sono stati utilizzati permessi e relative ferie per quanto possibile e ricorso alla cassa integrazione; il perdurare dell'emergenza ci porterà ad utilizzare altre forme di ammortizzatore sociale per i dipendenti. L'organo amministrativo ha rivisto e riprogrammato il calendario dei lavori per il corrente anno, rimodulando il budget e apportando un taglio ad altre voci di costo.

E' stata presa in considerazione pure la situazione finanziaria, in quanto stiamo affrontando mancati pagamenti da parte dei clienti, anche storici, che si sono trovati in momentanea difficoltà. Prevediamo di incassare, pur con forti dilazioni di pagamento, tutti i crediti. L'organo amministrativo, comunque, si è già attivato presso gli istituti di credito per ottenere, se necessario, nuova liquidità utilizzando pure le agevolazioni in essere. Nel frattempo si è dato corso alla moratoria dei finanziamenti prevista dai provvedimenti del Governo e/o della Provincia Autonoma di Trento.

Auspichiamo che la situazione si risolva al più presto e di riuscire a superare questo periodo il prima possibile.

Si ritiene, nonostante il rallentamento dell'attività, di non segnalare preoccupazioni sulla continuità aziendale.

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 dicembre 2019 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 13.680 per prestazioni da office service anno 2019;
 - debito verso Comune di Riva del Garda pari ad Euro 89.043 relativo al canone di concessione del Camping Monte Brione per l'anno 2019, il canone dell'atto di subconcessione del Porto San Nicolò e Canale della Rocca per Euro 7.410 e il rimborso dei canoni di concessione dei beni del demanio idrico per Euro 204;
 - 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 2019 prevede un canone complessivo di Euro 7.614; la convenzione per la gestione del Campeggio Monte Brione prevede un canone per il 2019 di Euro 89.043;
- Lido di Riva del Garda Srl – Società di partecipazioni – E' in essere un contratto di office service, che prevede per l'esercizio 2019 prestazioni per Euro 13.680;
- Altogarda Parcheggio 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 57.089 per il periodo l'annualità 2019;

- 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 2019 di Euro 500 e i contratti relativi alle utenze per l'erogazione di acqua per un importo complessivo per il 2019 di Euro 16.559;
- Hotel Lido Palace S.p.A. – Con riferimento all'esercizio 2019 sono in essere un contratto di locazione per l'area Dependance Lido con un canone di Euro 15.400 e un contratto per il diritto di usufrutto della Gelateria Punta Lido con un canone di Euro 35.000.

Riva del Garda, 18 maggio 2020

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 2019 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 alle adunanze del Consiglio di Amministrazione dei giorni 8 gennaio 2019, 30 gennaio 2019, 27 febbraio 2019, 27 marzo 2019, 7 maggio 2019, 30 maggio 2019, 17 giugno 2019, 14 ottobre 2019 e 28 novembre 2019.

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 20.12.2019 relativa al secondo semestre 2019: 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 31.12.2019, 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 2019, 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 2019, 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 04.06.2020, il Collegio propone all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31.12.2019, così come redatto dagli Amministratori.

Riva del Garda, li 05 Giugno 2020

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 2019, 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 2019, 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 2019 è stato redatto in forma abbreviata poiché gli Amministratori hanno applicato le condizioni previste dall'art. 2435-bis del Codice civile; gli stessi si sono avvalsi inoltre della facoltà di non redigere la relazione sulla gestione.

La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito in nota integrativa i dati essenziali del bilancio al 31 dicembre 2018 della società che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento. Il giudizio sul bilancio di Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. non si estende a tali dati.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

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

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

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.



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, 4 giugno 2020

BDO Italia S.p.A.


Carlo Boyancé
Socio

Bilancio C.E.E. in forma abbreviata

STATO PATRIMONIALE

A T T I V O		31.12.2019		31.12.2018
A) CREDITI VERSO SOCI		-		-
B) IMMOBILIZZAZIONI				
I Immateriali		115.311		122.152
II Materiali		15.606.310		14.230.848
III Finanziarie		251.164		251.164
Totale		15.972.785		14.604.164
C) ATTIVO CIRCOLANTE				
I Rimanenze		-		-
II Crediti		149.633		138.223
...esigibili entro i 12 mesi	149.633		138.223	
...esigibili oltre i 12 mesi	-		-	
III Attività finanziarie		-		-
IV Disponibilità liquide		480.072		273.340
Totale		629.705		411.563
D) RATEI E RISCONTI		10.567		1.096
TOTALE ATTIVO		16.613.057		15.016.823
P A S S I V O		31.12.2019		31.12.2018
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		(1.470.951)		(1.400.902)
IX Utile (perdita) esercizio		(2.024)		(70.050)
Perdita ripianata nell'esercizio		-		-
X Riserva negativa azioni proprie in portafoglio		(374.903)		(374.903)
Totale		13.626.031		13.628.054
B) FONDO RISCHI ED ONERI		75.157		191.417
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO		87.815		79.256
D) DEBITI		2.795.789		1.090.631
...esigibili entro i 12 mesi	471.774		395.174	
...esigibili oltre i 12 mesi	2.324.015		695.457	
E) RATEI E RISCONTI		28.265		27.465
TOTALE PASSIVO		16.613.057		15.016.823

CONTO ECONOMICO

PROVENTI ED ONERI		31.12.2019		31.12.2018
A) VALORE DELLA PRODUZIONE				
1) Ricavi delle vendite e prestazioni		814.464		871.931
5) Altri ricavi - vari		22.549		14.287
Totale valore della produzione		837.013		886.218
B) COSTI DELLA PRODUZIONE				
6) Per materie prime, sussid., di cons. e merci		6.365		7.662
7) Per servizi		233.311		246.936
8) Per godimento di beni di terzi		97.822		97.404
9) Per il personale				
a) Salari e stipendi	128.128		126.947	
b) Oneri sociali	40.003		40.261	
c) Trattamento di fine rapporto	10.349	178.480	10.459	177.667
10) Ammortamenti e svalutazioni				
a) Ammortamento immobilizzazioni immateriali	6.841		6.838	
b) Ammortamento immobilizzazioni materiali	287.626		356.371	
d) Svalutazioni crediti compresi attivo circolante	-	294.467	-	363.209
12) Accantonamenti per rischi		-		30.000
14) Oneri diversi di gestione		4.337		13.223
Totale costi della produzione		814.782		936.101
Differenza tra valore e costi produzione (A-B)		22.231		(49.883)
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI				
16) Altri proventi finanziari:				
d) proventi diversi				
3) da imprese controllanti	2.000		333	
5) altri	1.340	3.340	1.477	1.810
17) Interessi e altri oneri finanziari				
e) altri		(27.595)		(21.977)
Totale proventi ed oneri finanziari		(24.255)		(20.167)
Risultato prima delle imposte (A-B+C)		(2.024)		(70.050)
20) Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate		-		-
21) UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO		(2.024)		(70.050)

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, 18 maggio 2020

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
avv. Giacomo Bernardi

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2019

PREMESSA

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

La nota integrativa è redatta in unità di Euro.

CRITERI DI VALUTAZIONE

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

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

Prospettiva della continuità aziendale

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

A fine febbraio 2020 è stata dichiarata anche in Italia l'emergenza sanitaria per il Covid-19. Sulla base del quadro informativo disponibile alla data odierna, si ritiene che i potenziali riflessi negativi sull'economia globale e sul settore di appartenenza della Società non costituiscano elementi di incertezza in merito alla continuità aziendale della stessa, anche tenuto conto dell'adeguata patrimonializzazione e della solidità della compagine sociale.

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 proseguo della presente Nota Integrativa, alcuni immobili sono stati ulteriormente rivalutati per effetto della Legge 413/91.

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

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

A partire dall'esercizio 2015 l'organo amministrativo ha ritenuto opportuno rivedere ed aggiornare la presunta durata economico-tecnica di alcuni immobili e, precisamente, del compendio “Spiaggia degli Olivi” e dell'immobile “Azienda Ex Stazione”. Entrambi gli immobili sono sottoposti a particolari vincoli e tutele considerato il loro elevato interesse

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

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

Immobilizzazioni finanziarie

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

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

Crediti

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

Fondo T.F.R.

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

Debiti

I debiti sono esposti al loro valore nominale.

Debiti per imposte sul reddito

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

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

Ratei e Risconti

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

Costi e Ricavi

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

DETTAGLI DELLE PRINCIPALI VOCI DI BILANCIO**STATO PATRIMONIALE****IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

I movimenti intervenuti nell'esercizio sono i seguenti:

Categorie	Saldo 01/01/2019	Incrementi	Decrementi	Quote di ammortamento	Saldo 31/12/2019
Diritti di utilizzazione opere dell'ingegno	779	-	-	325	454
Altre immobilizzazioni immateriali	109.793	-	-	6.516	103.277
Immobilizzazioni in corso e acconti	11.580	-	-	-	11.580
Totale	122.152	-	-	6.841	115.311

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 01/01/2019	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2019
Terreni e fabbricati	17.320.327	-	-	17.320.327
Impianti e macchinari	1.642.855	-	-	1.642.855
Attrezzature ind.li e comm.li	102.625	1.109	-	103.734
Altri beni	363.501	1.469	954	364.016
Immobilizzazioni in corso e acconti	952.243	1.661.178	-	2.613.422
Totale	20.381.551	1.663.756	954	22.044.352

Gli incrementi alla voce “Attrezzature industriali e commerciali” si riferiscono per Euro 864 all’acquisto di attrezzatura per il Porto San Nicolò di Riva del Garda e per Euro 245 per la sede amministrativa.

Gli incrementi alla voce “Altri beni” si riferiscono all’acquisto di macchine di ufficio per Euro 559 per il Porto San Nicolò e per Euro 910 per la sede amministrativa.

Gli incrementi alla voce “Immobilizzazioni in corso e acconti” si riferiscono agli oneri pluriennali di progettazione e ai 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, alle opere propedeutiche di difesa caduta massi ed ai lavori di inserimento di un nuovo ascensore panoramico di collegamento tra il centro storico di Riva e il Bastione per Euro 339.586;
- alla caparra confirmatoria e relativi oneri accessori per l’acquisto del terreno del 21 dicembre 2015 per Euro 47.172;
- alla penale 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.

Il decrementi alla voce “Altri beni” si riferisce alla cessione di macchine di ufficio della sede amministrativa.

Fondi ammortamento:

Categorie	Saldo 1/1/2019	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2019
Terreni e fabbricati	4.550.719	222.953	-	4.773.672
Impianti e macchinari	1.180.151	56.194	-	1.236.345
Attrezzature ind.li e comm.li	96.356	514	-	96.869
Altri beni	323.476	7.966	286	331.156
Totale	6.150.702	287.626	286	6.438.042

Immobilizzazioni materiali nette:

Categorie	Saldo 1/1/2019	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Saldo 31/12/2019
Terreni e fabbricati	12.769.608	-	-	222.953	12.546.656
Impianti e macchinari	462.703	-	-	56.194	406.508
Attrezzature ind.li e comm.li	6.269	1.109	-	514	6.864
Altri beni	40.025	1.469	668	7.966	32.860
Immobilizzazioni in corso e acconti	952.243	1.661.178	-	-	2.613.422
Totale	14.230.848	1.663.756	668	287.626	15.606.310

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 31.12.2019	Costo storico 31.12.2018
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: essendo in corso i lavori di restyling dell'immobile e la creazione dell'ascensore inclinato, l'azienda non è stata locata nel corso dell'anno; pertanto sono stati sospesi anche le relative quote di ammortamento.

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%, i mobili e gli arredi al 10% e le macchine di ufficio al 20%.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le immobilizzazioni finanziarie sono riepilogate nel seguente prospetto:

Dettaglio delle Immobilizzazioni Finanziarie e movimenti intervenuti nell'esercizio

Descrizione	Saldo 1/1/2019	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2019
Partecipazioni				
Alto Garda Golf Srl	10.000	-	-	10.000
Crediti verso controllanti	240.000	-	-	240.000
Depositi Cauzionali	1.164	28	28	1.164
Totale	251.164	28	28	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 2018) ammonta ad Euro 48.192 cui corrisponde, in quota parte, una quota di pertinenza di Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. pari ad Euro 8.034. 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	2019	2018	Variazione
CREDITI ESIGIBILI ENTRO I 12 MESI			
Crediti verso clienti	119.926	106.199	13.728
Crediti verso controllanti (Lido di Riva del Garda Srl)	13.681	14.221	(540)
Crediti verso Erario			
Credito IVA	10.910	12.229	(1.318)
Acconti per IRAP	-	394	(394)
Ritenute d'acconto subite	349	384	(35)
Totale crediti verso erario	11.259	13.007	(1.748)
Crediti diversi	4.767	4.797	(29)
Totale Crediti esigibili entro i 12 mesi	149.633	138.223	11.411
CREDITI ESIGIBILI OLTRE I 12 MESI			
Crediti verso clienti	-	-	-
Totale Crediti esigibili oltre i 12 mesi	-	-	-
TOTALE CREDITI	149.633	138.223	11.411

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 24.282, il canone di servizio e sosta presso il piazzale del Ex Stazione e Porto San Nicolò con APM S.p.A. per Euro 57.089, 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 2019.

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 2019.

La voce “Crediti diversi” include un credito verso istituti di previdenza ed il credito per il rimborso delle spese di pubblicazione della manifestazione di interesse all’affidamento della gestione del bar-ristorante Bastione.

Disponibilità liquide

Sono costituite da denaro e valori in cassa al 31 dicembre 2019 per Euro 292 e dalle giacenze bancarie in conto corrente per Euro 479.780 per un totale di Euro 480.072.

Ratei e Risconti attivi

La loro composizione è la seguente:

Descrizione	2019	2018	Variazione
Ratei attivi			
Altri ratei attivi	333	333	-
	-----	-----	-----
Totale ratei attivi	333	333	-
Risconti attivi			
Altri risconti attivi	10.234	763	9.472
	-----	-----	-----
Totale risconti attivi	10.234	763	9.472
Totale ratei e risconti attivi	10.567	1.096	9.472

La voce “Ratei attivi” comprende gli interessi attivi che sono maturati per il periodo dal 1° novembre 2019 al 31 dicembre 2019 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 oltre alle spese bancarie ed imposte sostenute all’atto dell’erogazione dei mutui ipotecari di competenza di esercizi futuri.

PATRIMONIO NETTO

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

I movimenti intervenuti nei conti di patrimonio netto nel corso dell'esercizio riguardano la destinazione della perdita dell'esercizio 2018 per Euro 70.050 ad incremento delle perdite degli esercizi precedenti, così come deliberato nell'Assemblea degli Azionisti del 7 maggio 2019.

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
Descrizione	Saldo 1/1/2019	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2019
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	(1.400.902)	(70.050)	-	(1.470.951)
Risultato di esercizio 2018	(70.050)	-	(70.050)	-
Risultato di esercizio 2019	-	(2.024)	-	(2.024)
Totale	13.628.054	(72.074)	(70.050)	13.626.031

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	(1.470.952)				
Totale	13.628.054		-	-	-
Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci					

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

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

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

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

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

FONDO RISCHI ED ONERI

I movimenti intervenuti nell'esercizio sono i seguenti:

Descrizione	Saldo 1/1/2019	Utilizzi	Incrementi	Saldo 31/12/2019
Altri fondi	191.417	116.260	-	75.157
Totale	191.417	116.260	-	75.157

Il decremento alla voce "Altri fondi" si riferisce all'utilizzo di detto stanziamento per la copertura delle spese legali di competenza dell'esercizio per il contenzioso con il precedente gestore della Spiaggia degli Olivi.

Per quanto riguarda il compendio "Spiaggia degli Olivi", la vertenza con Aspiol S.r.l. ha portato il primo esito positivo in data 8 marzo 2019, con la riconsegna del ramo di azienda e dell'immobile, mentre i due procedimenti in essere innanzi al Tribunale di Trento ed a quello di Rovereto, sono ancora sospesi a fronte del regolamento di competenza promossa da controparte, affinché la Cassazione si pronunci su quale sia il Foro competente. La Società, anche sulla scorta di specifici pareri legali, è confidente nella positiva conclusione di tutti i procedimenti, pur se in un orizzonte temporale attualmente non prevedibile.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

I movimenti intervenuti nell'esercizio sono i seguenti:

Descrizione	Saldo 1/1/2019	Utilizzi	Altri movimenti	Accantonamento	Saldo 31/12/2019
Fondo trattamento di fine rapporto	79.256	-	(813)	9.372	87.815
	79.256	-	(813)	9.372	87.815

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

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

DEBITI

Descrizione	2019	2018	Variazione
DEBITI ESIGIBILI ENTRO 12 MESI			
Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda n. 46204	65.532	63.712	1.820
Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda n. 54314	69.112	-	69.112
Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda n. 54318	2.015	-	2.015
Debiti verso fornitori	87.833	64.819	23.014
Debiti verso controllanti (Comune di Riva del Garda)	96.657	96.746	(90)
Debiti verso Erario			
Debiti per IRAP	-	-	-
Debiti per ritenute da versare	2.340	8.948	(6.608)
Debiti per IVA	-	-	-
Totale debiti verso Erario	2.340	8.948	(6.608)
Debiti verso istituti previdenziali	6.120	5.160	960
Altri debiti	142.165	155.789	(13.624)
Totale Debiti esigibili entro 12 mesi	471.774	395.174	76.600
DEBITI ESIGIBILI OLTRE 12 MESI			
Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda n. 46204	629.842	695.457	(65.615)
Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda n. 54314	1.646.188	-	1.646.188
Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda n. 54318	47.985	-	47.985
Totale Debiti esigibili oltre 12 mesi	2.324.015	695.457	1.628.558
TOTALE DEBITI	2.795.789	1.090.631	1.705.158

La voce “Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda n. 46204” riguarda l’accensione di un mutuo ipotecario con detto istituto di credito per la durata di 15 anni, come da contratto di finanziamento del 16.09.2014 Notaio Flavio Narciso di Arco (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 354.886.

La voce “Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda n. 54314” riguarda l’accensione di un mutuo ipotecario con detto istituto di credito per la durata di 15 anni, come da contratto di finanziamento del 22.01.2019 Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), Repertorio N. 28670 Raccolta N. 17543 per un importo nominale pari ad Euro 2.300.000, liquidato al 31.12.2019 per Euro 1.715.300. Il debito è assistito da garanzie reali sulla p.ed. 3503 p.m. 1 C.C. Riva, P.T. 6209 II, (Immobile Bar-Ristorante Bastione), p.ed. 3621 e pp.fond. 105/1 106/2 e 140/7

C.C. Riva, P.T. 1 II (stazione a valle Bastione) e p.ed. 1435 C.C. Riva, P.T. 2497 II (Spiaggia degli Olivi). L'ammontare delle quote capitale scadenti oltre i cinque anni è di Euro 1.215.677.

La voce "Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda n. 54318" riguarda l'accensione di un mutuo ipotecario con detto istituto di credito per la durata di 15 anni, come da contratto di finanziamento del 22.01.2019 Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), Repertorio N. 28671 Raccolta N. 17544 per un importo nominale pari ad Euro 600.000, liquidato al 31.12.2019 per Euro 50.000. Il debito è assistito da garanzie reali sulla p.ed. 3503 p.m. 1 C.C. Riva, P.T. 6209 II, (Immobile Bar-Ristorante Bastione), p.ed. 3621 e pp.fond. 105/1 106/2 e 140/7 C.C. Riva, P.T. 1 II (stazione a valle Bastione) e p.ed. 1435 C.C. Riva, P.T. 2497 II (Spiaggia degli Olivi). L'ammontare delle quote capitale scadenti oltre i cinque anni è di Euro 35.436.

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 2019.

La voce "Altri debiti" include prevalentemente le retribuzioni dei dipendenti (Euro 6.639), il compenso al Presidente del Consiglio di Amministrazione (Euro 3.834), il compenso agli Amministratori (Euro 7.360), le ritenute operate sull'appalto per le opere di difesa della caduta massi propedeutiche e sull'appalto per la realizzazione dell'ascensore Riva-Bastione (Euro 8.276), le competenze maturate e non sostenute relative al personale dipendente (Euro 18.904) e le cauzioni passive (Euro 97.152).

RATEI E RISCOINTI PASSIVI

La loro composizione è la seguente:

Descrizione	2019	2018	Variazione
Ratei passivi			
Altri ratei passivi	1.228	765	463
Totale ratei passivi	1.228	765	463
Risconti passivi			
Canoni locazione/affitto non di competenza	27.037	26.700	338
Totale risconti passivi	27.037	26.700	338
Totale ratei e risconti passivi	28.265	27.465	800

La voce “Ratei passivi” riguarda gli interessi passivi che sono maturati sui mutui ipotecari presso la Cassa Rurale Alto Garda per il periodo rispettivamente dal 16 dicembre 2019 al 31 dicembre 2019 per il finanziamento numero 46204 e dal 22 dicembre 2019 al 31 dicembre 2019 per i finanziamenti numero 54314 e 54318.

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 2020 al 30 aprile 2020 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 2020 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 2019, si dà atto che la Società ha ottenuto dalla Cassa Rurale Alto Garda:

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

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	2019	2018	Variazione
Ricavi delle vendite e prestazioni			
Proventi patrimoniali	491.415	542.596	(51.181)
Gestione Porto San Nicolò	301.844	308.130	(6.286)
Gestione Porto Canale della Rocca	21.205	21.205	-
Totale	814.464	871.931	(57.467)
Altri proventi vari			
Contratto Office Service	13.680	14.221	(540)
Altri proventi	8.869	67	8.802
Totale	22.549	14.287	8.262
Totale Proventi	837.013	886.218	(49.206)

I Ricavi alla voce “Proventi patrimoniali” rilevano una diminuzione rispetto all’esercizio precedente, in quanto i rami di azienda “Spiaggia degli Olivi” e “Bar-Ristorante Belvedere Bastione” non sono stati affittati nel corso dell’anno; anche la voce “Gestione Porto San Nicolò” registra una minima flessione, mentre le voci “Gestione Porto Canale della Rocca” e “Altri proventi vari” risultano sostanzialmente in linea con l’esercizio precedente.

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

Costi della produzione

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

Descrizione	2019	2018	Variazione
Spese per materie prime, sussid., di cons. e merci	6.365	7.662	(1.297)
Spese per servizi	233.311	246.936	(13.625)
Spese per godimento beni di terzi (canoni)	97.822	97.404	418
Spese per il personale	178.480	177.667	813
Ammortamenti	294.467	363.209	(68.742)
Accantonamenti per rischi	-	30.000	(30.000)
Oneri diversi di gestione	4.337	13.223	(8.886)
Totale	814.782	936.101	(121.319)

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.

Per effetto della scrupolosa applicazione del Protocollo d’Intesa del 20 settembre 2012 relativo al contenimento delle spese, la voce “Spese per servizi” ha registrato una diminuzione rispetto all’esercizio precedente.

A seguito di quanto richiesto dall’art. 2427, punto 16, del Codice Civile si precisa che il costo di competenza dell’esercizio 2019 per i compensi all’organo amministrativo è pari ad Euro 18.000, per i compensi all’organo di controllo è pari ad Euro 15.866, per il compenso al soggetto incaricato del controllo contabile e della revisione legale dei conti Euro 11.406, oltre agli oneri previdenziali previsti dalla legge.

Alle voci “Spese per servizi” e “Oneri diversi di gestione” sono comprese alcune partite minori relative alla Gestione straordinaria, come da indicazioni della Direttiva Ue 2013/34.

GESTIONE FINANZIARIA

Il risultato della gestione finanziaria è riepilogato nella seguente tabella:

	2019	2018	Variazione
Proventi finanziari	3.340	1.810	1.530
Oneri finanziari	(27.595)	(21.977)	(5.618)
Risultato gestione finanziaria	(24.255)	(20.167)	(4.088)

I proventi finanziari si riferiscono:

Descrizione	2019	2018	Variazione
Proventi finanziari bancari	1.340	1.477	(138)
Proventi finanziari finanziamenti a controllante	2.000	333	1.667
	-----	-----	-----
Totale	3.340	1.810	1.529

L'incremento alla voce "Proventi finanziari finanziamenti a controllante" si riferisce al finanziamento concesso alla controllante Lido di Riva del Garda S.r.l. – Società di partecipazioni in data 31 ottobre 2018, che nel corso del presente esercizio ha maturato interessi attivi per 12 mesi rispetto ai 2 del esercizio precedente.

Gli oneri finanziari sono dettagliati come segue:

Descrizione	2019	2018	Variazione
Interessi passivi mutui ipotecari	25.361	19.744	5.617
Altri oneri finanziari	2.234	2.233	1
	-----	-----	-----
Totale	27.595	21.977	5.618

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

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

Non sono dovute imposte correnti 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

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 2019 il canone complessivo é di Euro 7.614;
 - convenzione per la gestione del Campeggio Monte Brione: per il 2019 il canone è di Euro 89.043;
- Lido di Riva del Garda Srl – Società di partecipazioni:
 - contratto di office service: per l'anno 2019 il canone annuale è stato di Euro 13.680;
- 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 57.089 per il periodo dal 01 gennaio 2019 al 31 dicembre 2019;
- 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 2019 di Euro 16.559;
- Hotel Lido Palace S.p.A.:
 - contratto di locazione per l'area Dependance Lido con un canone di Euro 15.400 e contratto per il diritto di usufrutto Gelateria Punta Lido Euro 35.000 entrambi riferiti al 2019.

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 2018, in quanto quello relativo al 2019 non è stato ancora approvato dall'Assemblea dei Soci).

PROSPETTO RIASSUNTIVO

BILANCIO AL 31.12.2018

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

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO		31.12.2018
A) CREDITI VERSO SOCI		-
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I Immateriali		4.252
II Materiali		6.269.292
III Finanziarie		22.268.012
Totale		28.541.556
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
II Crediti		1.000
IV Disponibilità liquide		12
Totale		1.012
D) RATEI E RISCONTI		6
TOTALE ATTIVO		28.542.574
PASSIVO		31.12.2018
A) PATRIMONIO NETTO		
I Capitale		25.844.925
IV Riserva legale		65.806
VI Altre riserve		2.239.526
IX Utile (perdita) dell'esercizio		(258.409)
Totale		27.891.848
B) FONDO RISCHI ED ONERI		
B.2 Fondo imposte		-
B.3 Altri		-
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO		-
D) DEBITI		650.393
...esigibili entro i 12 mesi	410.393	
...esigibili oltre i 12 mesi	240.000	
E) RATEI E RISCONTI		333
TOTALE PASSIVO		28.542.574

CONTO ECONOMICO

PROVENTI ED ONERI		31.12.2018
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e prestazioni		-
5) Altri ricavi		
- vari		1
Totale valore della produzione		1
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, suss., di consumo e merci		244
7) Per servizi		90.511
10) Ammortamenti e svalutazioni		198.781
14) Oneri diversi di gestione		667
Totale costi della produzione		290.203
Differenza tra valore e costi produzione (A-B)		(290.202)
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		(12.696)
Totale proventi ed oneri finanziari		31.793
Risultato prima delle imposte (a-b+c+e)		(258.409)
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		-
23) UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO		(258.409)

Fatti avvenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 17 gennaio 2020 ha provveduto all'approvazione dell'aggiornamento 2020 del Piano Triennale per la prevenzione della Corruzione e della Trasparenza e della Relazione annuale 2019 del Responsabile per la Prevenzione della Corruzione, disponendo che tali documenti vengano pubblicati nell'apposita sezione dedicata "Amministrazione Trasparente" del sito aziendale entro il termine previsto dalla proroga ANAC del 31 gennaio 2020.

Con riferimento ai mutui ipotecari stipulati a gennaio 2019 e dato l'approssimarsi della fine dei lavori e la concessione del contributo da parte della Provincia Autonoma di Trento, la Società ha sottoscritto una proroga di tre mesi del periodo di preammortamento dei due finanziamenti, ferme restando le ulteriori condizioni e durata.

A Gennaio 2020 si è preso contatto con Riva del Garda Fierecongressi S.p.A nella persona del suo Presidente Roberto Pellegrini onde verificare se vi potesse essere interesse da parte della società da lui rappresentata a prendere in affitto il ramo d'azienda inerente la Spiaggia

degli Olivi.

Si sono tenuti alcuni incontri a seguito dei quali si è ipotizzato un contratto di affitto d'azienda per sei anni, rinnovabili per ulteriori sei anni, salvo disdetta, ad un canone annuo crescente nei primi quattro anni: euro 40mila, euro 50mila, euro 55mila, euro 60mila, e euro 60mila per gli anni successivi, il tutto oltre IVA e rivalutazione Istat.

Riva del Garda Fierecongressi S.p.A avrebbe altresì la facoltà (così come similmente previsto all'art. 2 dello schema di contratto oggetto dell'avviso di manifestazione d'interesse), e come ammesso dalla normativa sui contratti pubblici, per quanto qui applicabile, di avvalersi di subcontratti per la fornitura del servizio bar, ristorante ed ovviamente nella RFC nella sua gestione potrà avvalersi di servizio catering, anche al di là delle ipotesi di subfornitura del servizio bar.

La Società ha ritenuto opportuno ed anzi necessario poter affidare il ramo d'azienda a Riva del Garda Fierecongressi S.p.A., atteso che i) ben tre precedenti procedure erano andate deserte, ii) che nessuno si era comunque proposto con progetti alternativi o istanze, iii) che il trascorrere del tempo senza alcun utilizzo del bene comportava l'ulteriore aggravamento della situazione manutentiva ordinaria, ma anche straordinaria, iv) che si rendeva oltremodo difficile poter affidare la gestione con un pregresso così gravoso ed un avviamento pressoché azzerato, v) che la stagione estiva 2020 era già alle porte e si rendeva urgente poter organizzare la gestione, vi) che la Società sarebbe stata impossibilitata a mettere a reddito la sua azienda, vii) che affidare la gestione a Riva del Garda Fierecongressi S.p.A avrebbe rappresentato una certezza di incassare i canoni stabiliti, viii) che un rapporto con un soggetto "istituzionale" e ottimamente presente nel settore fieristico poteva essere valido volano per un rilancio nel tempo della Spiaggia degli Olivi, ix) che Riva del Garda Fierecongressi S.p.A si era detta interessata anche nel possibile intervento di copertura della terrazza, onde rendere più appetibile l'immobile, e x) che, in ultimo, l'affidamento poteva rientrare in una logica infra gruppo posto che la controllante Lido S.r.l. è socia di Riva del Garda Fierecongressi S.p.A, e così permettere un ulteriore posizionamento della partecipata sul mercato con nuove iniziative.

Ciò premesso, il contratto di affitto di ramo d'azienda è stato sottoscritto in data 5 marzo 2020.

Tra gli eventi significati intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio, si segnala la diffusione su scala mondiale del virus COVID-19: un'emergenza sanitaria di dimensioni mondiali che, inevitabilmente, avrà ripercussioni anche sulla vita sociale e sul tessuto economico del nostro Paese.

Le restrizioni imposte per contenere il contagio, stanno frenando, e in buona parte arrestando, il nostro sistema produttivo creando numerose incertezze sul futuro.

L'emergenza sanitaria ha comportato, la modifica dei ritmi di lavoro, obbligandoci a mettere in atto tutta una serie di misure volte a garantire al personale la necessaria sicurezza sul luogo di lavoro.

Anche la nostra attività è stata duramente colpita duramente dall'emergenza sanitaria. Si prevede un calo di fatturato per l'anno in corso di discrete dimensioni. Per fronteggiare tale diminuzione, l'organo amministrativo ha da subito messo in atto misure rivolte a contenere i costi aziendali: sul fronte del personale del porto accesso alla cassa integrazione parziale, mentre per quanto riguarda l'ufficio contabilità sono stati utilizzati permessi e relative ferie per quanto possibile e ricorso alla cassa integrazione; il perdurare dell'emergenza ci porterà

ad utilizzare altre forme di ammortizzatore sociale per i dipendenti. L'organo amministrativo ha rivisto e riprogrammato il calendario dei lavori per il corrente anno, rimodulando il budget e apportando un taglio ad altre voci di costo.

E' stata presa in considerazione pure la situazione finanziaria, in quanto stiamo affrontando mancati pagamenti da parte dei clienti, anche storici, che si sono trovati in momentanea difficoltà. Prevediamo di incassare, pur con forti dilazioni di pagamento, tutti i crediti. L'organo amministrativo, comunque, si è già attivato presso gli istituti di credito per ottenere, se necessario, nuova liquidità utilizzando pure le agevolazioni in essere. Nel frattempo si è dato corso alla moratoria dei finanziamenti prevista dai provvedimenti del Governo e/o della Provincia Autonoma di Trento.

Auspichiamo che la situazione si risolva al più presto e di riuscire a superare questo periodo il prima possibile.

Si ritiene, nonostante il rallentamento dell'attività, di non segnalare preoccupazioni sulla continuità aziendale.

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 31.12.2019 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, 18 maggio 2020

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
avv. Giacomo Bernardi