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*
Consigliere	*Ilaria Torboli*

COLLEGIO SINDACALE

Presidente	*Giampiero Cozzio*
Sindaci effettivi	*Patrizia Gentil*
	Manuela La Via

SOCIETA' DI REVISIONE

BDO Italia S.r.l.

Assemblea ordinaria del 29 giugno 2021

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 2020, 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 2020 evidenzia un aumento dei ricavi di circa 200.000 Euro, un aumento dei costi della produzione per Euro di circa 180.000 e chiude con una perdita di esercizio di Euro 33.155, dopo aver stanziato quote di ammortamento per Euro 383.763 ed imposte correnti per Euro 740.
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 quasi 18.000.000 di Euro non evidenzia le cosiddette plusvalenze latenti collegate alle differenze positive tra i reali valori di mercato del nostro compendio immobiliare ed i valori contabili iscritti a bilancio.
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 e ciò ancora più atteso il periodo di grave pandemia in cui ci troviamo da oltre un anno.

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

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

Andamento della gestione

Il conto economico dell'esercizio rileva un aumento dei ricavi passati da circa Euro 837.000 a circa Euro 1.025.000, dovuti principalmente alla nuova attività "ascensore inclinato" inaugurata a luglio 2020.

I costi della produzione sono aumentati rispetto all'anno precedente (passati da Euro 814.782 a Euro 1.002.586), mentre i costi per servizi sono passati da Euro 233.000 ad Euro 366.000,

per effetto della nuova attività intrapresa, nonostante la 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 2.801, mentre gli interessi passivi maturati sui finanziamenti bancari ottenuti sono pari a quasi Euro 57.467.

Di seguito i fatti salienti che hanno caratterizzato la gestione 2020 della Società, fortemente influenzata dalla pandemia mondiale Covid-19.
Le restrizioni imposte per contenere il contagio, stanno frenando, e in buona parte arrestando, le attività commerciali, alberghiere, di ristorazione e somministrazione al pubblico di bevande e alimenti legate ai contratti di locazione e/o di affitto di azienda, che caratterizzano i proventi patrimoniali del conto economico.
Una lieve contrazione dei ricavi si è manifestata anche nella gestione del porto San Nicolò e Canale della Rocca, dovuta principalmente alle limitazioni negli spostamenti da comune a comune e per la cancellazione di alcune manifestazione veliche di portata nazionale ed internazionale.
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 e/o totale, mentre per quanto riguarda l'ufficio contabilità sono stati utilizzati permessi e relative ferie per quanto possibile e ricorso alla cassa integrazione.
E' stata effettuata anche una valutazione della situazione finanziaria, in quanto ai clienti maggiormente colpiti dalla pandemia, in difficoltà con i pagamenti, si è concessa una sospensione dei crediti e successivamente una riduzione dei canoni di locazione e/o di affitto di azienda, calibrata caso per caso, in base all'evolversi della pandemia, al fine anche di evitare risoluzioni/scioglimenti contrattuali che certo sarebbero stati di maggior danno per la società.
Lo sforzo profuso dalla Società ha consentito di incassare sostanzialmente tutti i crediti maturati nell'esercizio.
L'organo amministrativo si è attivato presso gli istituti di credito per beneficiare delle agevolazioni in essere: in particolare si è dato corso alla moratoria dei finanziamenti per un anno prevista dai provvedimenti del Governo e/o della Provincia Autonoma di Trento per i mutui ipotecari in essere con la Cassa Rurale Alto Garda.

L'attività sociale si è concentrata sulla conclusione dei lavori per la realizzazione dell'ascensore panoramico di collegamento tra il centro storico di Riva del Garda e il "Bastione", sull'avvio della nuova attività in collaborazione con la società Alto Garda Parcheggi e Mobilità S.r.l. e l'affidamento, previa manifestazione di interesse della gestione del Bar-Ristorante alla società Dalila S.r.l. per un canone annuo di Euro 71.305 per una durata di 8 anni prorogabili di ulteriori 8 anni, come da contratto di affitto di azienda stipulato in data 12 marzo 2020, Notaio Flavio Narciso di Arco.
L'immobile pertinenziale all'esercizio commerciale bar e ristorante è stato oggetto, contestualmente con i lavori di realizzazione dell'ascensore, di un restyling e di una riqualificazione importanti, creando una nuova realtà ed attrattiva all'offerta turistica della

città di Riva del Garda con terrazza mozzafiato sul Garda Trentino, sempre nel solco della mission societaria.

Per quanto riguarda la pesante ed onerosa vertenza con la Società Aspiol S.r.l. relativa al compendio "Spiaggia degli Olivi" in data 04 settembre 2020 la Suprema Corte ha dichiarato l'inammissibilità del ricorso presentato dalla controparte, rimettendo ai Giudici del merito la liquidazione delle spese relative al procedimento per regolamento di competenza tra il Tribunale di Trento e quello di Rovereto.
In data 5 ottobre 2020 Lido Immobiliare ha riassunto il Giudizio di Rovereto.
Quanto al parallelo giudizio instaurato da Aspiol in data 4 dicembre 2018 con ricorso ex art. 447-bis c.p.c. innanzi al Tribunale di Trento, Sez. Imprese, Dott. Sieff, R.G. 4054/, lo stesso è stato sospeso con provvedimento del 28 febbraio 2019.

Dopo che nel corso dell'anno 2019 sono state pubblicate tre manifestazioni di interesse per la ricerca di un nuovo partner gestore, tutte andate deserte, a gennaio 2020 si è preso contatto con Riva del Garda Fierecongressi S.p.A onde verificare se vi potesse essere da parte sua interesse a prendere in affitto il ramo d'azienda inerente la Spiaggia degli Olivi, ipotizzando un contratto di affitto d'azienda per sei anni, rinnovabili per ulteriori sei anni, 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.
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 ed all'esecuzione di varie migliorie, 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, come da atto del Notaio Cristiana Franceschetti di Riva del Garda.

In data 29 giugno 2020, come da atto del Notaio Cristiana Franceschetti di Riva del Garda, da delibera del Consiglio di Amministrazione del 18 maggio 2020 e da ratifica Assembleare del 31 luglio 2020, si è proceduto alla proroga e modifica del contratto di affitto di azienda "Bar Sailing" presso il Porto San Nicolò (in scadenza il 31/12/2023). Le parti hanno convenuto:

- di prorogare la durata del contratto di data 9 febbraio 2012, n. 20162/10429 di repertorio notaio Flavio Narciso di Arco, di anni sei, con nuova scadenza al 31 dicembre 2029;
- di aumentare, a partire del 1° gennaio 2024, il canone relativo al contratto dagli attuali euro 39.000 oltre I.V.A. ad euro 50.000 oltre I.V.A. annui, oltre rivalutazione ISTAT;
- di prorogare la durata del contratto di data 16 settembre 2014, n. 23321/13042 di repertorio notaio Flavio Narciso di Arco, di anni sei, con nuova scadenza al 31 dicembre 2029;
- di aumentare anche per tale ultimo contratto, a partire del 1° gennaio 2024, per ogni anno di proroga di euro 600, oltre I.V.A. il relativo canone.

La parte affittuaria si è obbligata inoltre ad eseguire idonei lavori di ristrutturazione integrale dei servizi igienici annessi al locale, per una spesa non inferiore ad euro 25.000/30.000 ed ad acquistare attrezzatura per l'azienda, che sarà ceduta alla parte affittante alla scadenza dei contratti, senza corresponsione di alcun prezzo, oltre che ad eseguire interventi manutentivi straordinari che sarebbero stati di competenza della società. La società ha inteso deliberare detta proroga alla luce della situazione pandemica in corso, ritenuto che vi erano da eseguire urgenti interventi manutentivi, che l'andamento del mercato delle locazioni era in continuo ribasso e che i vari affittuari/conduttori della società erano in costante richiesta di riduzione dei canoni, cui per quanto possibile si è dato positivo riscontro anche secondo gli indirizzi del socio comune.

Alla luce di ciò, la società, cogliendo l'occasione della disponibilità ad eseguire i lavori da parte dell'affittuario, concordando un canone post proroga di assoluta congruità rispetto i valori presenti per gli altri immobili locati/affittati dalla società stessa, andando così ad evitare l'alea di una gara per il riaffidamento per cui non si sarebbe potuto chiedere un canone maggiore ed anzi col rischio che la pandemia, in particolare in tale settore, determinasse possibili ed anzi probabili riduzioni dei canoni a base d'asta e scarsità di offerenti, ha deciso la detta proroga. Invero, il canone spuntato oggi è certo, così come il risparmio per la società per i lavori, mentre da qui a tre anni, vista la situazione, tale certezza non si avrebbe, volendo anche tenere in conto che l'affittuario non è mai stato inadempiente.

Per quanto riguarda invece il "polo congressuale", 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 appaltato i lavori per la realizzazione del nuovo Palazzo dei Congressi all'Associazione Temporanea d'Imprese (ATI) con capogruppo la Collini S.p.A. e in data 01 ottobre 2020 sono iniziate le prime fasi propedeutiche.

L'Amministrazione Comunale in data 26 gennaio 2021, tramite la controllante Lido di Riva del Garda S.r.l., ha formulato la proposta di operare alcune modifiche ritenute migliorative rispetto agli originari contenuti progettuali autorizzati per la realizzazione del Polo Congressuale e Teatro annesso, chiedendo alla Società di interfacciarsi con Patrimonio del Trentino S.p.A. in merito alla congruità e sostenibilità delle soluzioni proposte.

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.

L'Assemblea ordinaria degli Azionisti, nella sua seduta del 31 luglio 2020, ha provveduto a rinnovare le cariche sociali per scadenza del mandato triennale dei precedenti organi sociali, confermando Presidente del Consiglio di Amministrazione l'avv. Giacomo Bernardi e Amministratori gli avvocati Ilaria Torboli e Cecilia Venturini. Presidente del Collegio Sindacale è stato designato il dott. Giampiero Cozzio e Sindaci effettivi la dott.ssa Patrizia Gentil e la dott.ssa Manuela La Via; Sindaci supplenti il dott. Mauro Righi il dott. Diego Tamburini.
Si dà atto che la nomina per l'organo amministrativo ha efficacia temporale di un anno e/o fino all'approvazione del bilancio d'esercizio 2020.

Il Presidente Bernardi, a causa di una situazione di incompatibilità della carica di presidente ai sensi del disposto normativo di cui all'art. 13 comma 3 D. Lgs 39/2013 sopravvenuta in esito alla sua elezione a consigliere del Comune di Arco, in data 30 ottobre 2020 ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica di Presidente, come da lettera agli atti della società ed indirizzata al Presidente della società Lido di Riva del Garda s.r.l., al Presidente del Collegio Sindacale di Lido di Riva del Garda Immobiliare spa e al Sindaco del Comune di Riva del Garda.
Stante la situazione, il Consiglio di Amministrazione ha provveduto all'unanimità ad eleggere quale Presidente della società Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. l'avv. Cecilia Venturini, la quale rimarrà in carica fino alla prevista prossima scadenza del Consiglio.

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 dell'organo amministrativo 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.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso dell'esercizio 2021 la Società intende perseguire i seguenti obiettivi:

- affidare la gestione dell'ascensore inclinato "Bastione" a soggetti terzi, in grado di valorizzare l'impianto e contestualmente ricevere un canone congruo;

- 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 ad una nuova concessione pluriennale in favore di Lido.

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 2020 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 9.847 per prestazioni da office service anno 2020;

  - debito verso Comune di Riva del Garda pari ad Euro 77.918 relativo al canone di concessione del Camping Monte Brione per l'anno 2020, il canone dell'atto di subconcessione del Porto San Nicolò e Canale della Rocca per Euro 7.134 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 2020 prevede un canone complessivo di Euro 7.338; la convenzione per la gestione del Campeggio Monte Brione prevede un canone per il 2020 di Euro 77.918;

- Lido di Riva del Garda Srl – Società di partecipazioni – E' in essere un contratto di office service, che prevede per l'esercizio 220 prestazioni per Euro 9.847;

- Altogarda Parcheggi e Mobilità A.P.M. S.p.A. – E' in essere una convenzione per la gestione e l'utilizzo del piazzale "Ex Stazione" e del Porto San Nicolò, che prevede un canone di servizio e sosta a favore di Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. pari a Euro 37.727 per il periodo l'annualità 2020. Per il periodo dal 09 luglio 2020 al 31 gennaio 2021 è stato stipulato un contratto per la fornitura di servizi per gestione operativa del nuovo ascensore panoramico di Riva del Garda, con particolare

riferimento al funzionamento, controllo ed utilizzo dell'impianto con un corrispettivo di competenza 2020 di Euro 71.888.

- 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 2020 di Euro 500 e i contratti relativi alle utenze per l'erogazione di acqua per un importo complessivo per il 2020 di Euro 10.392;

- Hotel Lido Palace S.p.A. – Con riferimento all'esercizio 2020 sono in essere un contratto di locazione per l'area Dependance Lido con un canone di Euro 9.240 e un contratto per il diritto di usufrutto della Gelateria Punta Lido con un canone di Euro 33.000.

Riva del Garda, 25 maggio 2021

Il Consiglio di Amministrazione
avv. Giacomo Bernardi
avv. Ilaria Torboli

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 SUL BILANCIO AL 31.12.2020 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 2020 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.

La revisione legale dei conti, che corrisponde all'attività di cui all'art. 2409 bis del codice civile e all'art. 14 del D.Lgs. 39 del 27 gennaio 2010 e la conseguente certificazione del bilancio, è affidata alla società "Bdo Italia S.p.A" e quindi al collegio sindacale competono i compiti connessi alla vigilanza sul sistema organizzativo interno, sull'operato dell'Organo Amministrativo, oltre che sulle procedure alla base della formazione del bilancio d'esercizio.

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 dei giorni 30 gennaio 2020, 31 luglio 2020, 14 settembre 2020, 11 novembre 2020 e alle adunanze del Consiglio di Amministrazione dei giorni 17 gennaio 2020, 2 marzo 2020, 18 maggio 2020, 15 luglio 2020, 14 settembre 2020, 30 ottobre 2020, 11 novembre 2020, 3 dicembre 2020 e 21 dicembre 2020, e sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestatamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto d'interessi o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo e dal referente amministrativo, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione in particolare sul perdurare degli impatti prodotti dall'emergenza sanitaria Covid-19 anche nei primi mesi dell'esercizio 2021 e sui fattori di rischio e sulle incertezze significative relative alla continuità aziendale, 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 dalle relazioni di data 10 luglio 2020 relativa al primo semestre 2020 e di data 8 gennaio 2021 relativa al secondo semestre 2020: 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, dell'assetto organizzativo e contabile della società, ed in ordine alle misure adottate dall'organo amministrativo per fronteggiare la situazione emergenziale da Covid-19, 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, anche con riferimento agli impatti dell'emergenza Covid-19 si sistemi informatici e telematici, 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 denunzie 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 31.12.2020, che è stato messo a nostra disposizione nei termini di cui all'art 2429 c.c., in merito al quale riferiamo quanto segue.

In considerazione della deroga contenuta nell'art. 106, comma primo, del D.L. 17 marzo 2020, n. 18 e successive modifiche, l'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio è stata convocata entro il maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio.

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 2020, 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 2020, 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 11.06.2021, il Collegio propone all'Assembla di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31.12.2020, così come redatto dagli Amministratori.

Riva del Garda, lì 12 Giugno 2021

Il Collegio Sindacale

Giampiero Cozzio (Presidente)

Patrizia Gentil (Sindaco effettivo)

Manuela La Via (Sindaco effettivo)

Relazione della Società di Revisione

Tel: +39 045 4750019
www.bdo.it

Via Roveggia, 126
37136 Verona

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

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

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. (la "Società") costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2020, 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 2020, 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 2020 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 2019 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.

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, 11 giugno 2021

BDO Italia S.p.A.

Carlo Boyancé
Socio

Bilancio C.E.E. in forma abbreviata

STATO PATRIMONIALE

A T T I V O		31.12.2020		31.12.2019
A) CREDITI VERSO SOCI		-		-
B) IMMOBILIZZAZIONI				
I Immateriali		378.077		115.311
II Materiali		16.486.929		15.606.310
III Finanziarie		251.162		251.164
Totale		17.116.168		15.972.785
C) ATTIVO CIRCOLANTE				
I Rimanenze		-		-
II Crediti		172.621		149.633
…esigibili entro i 12 mesi	172.621		149.633	
...esigibili oltre i 12 mesi	-		-	
III Attività finanziarie		-		-
IV Disponibilità liquide		585.387		480.072
Totale		758.008		629.705
D) RATEI E RISCONTI		12.050		10.567
TOTALE ATTIVO		**17.886.226**		**16.613.057**

P A S S I V O		31.12.2020		31.12.2019
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		(1.472.975)		(1.470.951)
IX Utile (perdita) esercizio		(33.155)		(2.024)
Perdita ripianata nell'esercizio		-		-
X Riserva negativa azioni proprie in portafoglio		(374.903)		(374.903)
Totale		13.592.876		13.626.031
B) FONDO RISCHI ED ONERI		67.537		75.157
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO		96.328		87.815
D) DEBITI		4.071.782		2.795.789
…esigibili entro i 12 mesi	658.697		471.774	
...esigibili oltre i 12 mesi	3.413.085		2.324.015	
E) RATEI E RISCONTI		57.703		28.265
TOTALE PASSIVO		**17.886.226**		**16.613.057**

CONTO ECONOMICO

PROVENTI ED ONERI		31.12.2020		31.12.2019
A) VALORE DELLA PRODUZIONE				
1) Ricavi delle vendite e prestazioni		1.011.118		814.464
5) Altri ricavi				
- vari		11.719		22.549
- contributi in conto esercizio		2.000		-
Totale valore della produzione		1.024.837		837.013
B) COSTI DELLA PRODUZIONE				
6) Per materie prime, sussid., di cons. e merci		6.038		6.365
7) Per servizi		365.626		233.311
8) Per godimento di beni di terzi		85.909		97.822
9) Per il personale				
a) Salari e stipendi	112.583		128.128	
b) Oneri sociali	35.068		40.003	
c) Trattamento di fine rapporto	10.097	157.748	10.349	178.480
10) Ammortamenti e svalutazioni				
a) Ammortamento immobilizzazioni immateriali	31.242		6.841	
b) Ammortamento immobilizzazioni materiali	352.521		287.626	
d) Svalutazioni crediti compresi attivo circolante	-	383.763	-	294.467
12) Accantonamenti per rischi		-		-
14) Oneri diversi di gestione		3.502		4.337
Totale costi della produzione		1.002.586		814.782
Differenza tra valore e costi produzione (A-B)		**22.251**		**22.231**
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI				
16) Altri proventi finanziari:				
d) proventi diversi				
3) da imprese controllanti	2.000		2.000	
5) altri	801	2.801	1.340	3.340
17) Interessi e altri oneri finanziari				
e) altri		(57.467)		(27.595)
Totale proventi ed oneri finanziari		(54.666)		(24.255)
Risultato prima delle imposte (A-B+C)		**(32.415)**		**(2.024)**
20) Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate		740		-
21) UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO		**(33.155)**		**(2.024)**

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, 25 maggio 2021

Il Consiglio di Amministrazione
avv. Giacomo Bernardi
avv. Ilaria Torboli

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2020

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, tuttora in corso. 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 proseguio della presente Nota Integrativa, alcuni immobili sono stati ulteriormente rivalutati per effetto della Legge 413/91.
Si specifica che i valori finali dei cespiti oggetto delle rivalutazioni volontarie e dell'attribuzione del disavanzo di fusione sopra richiamati, sono comunque inferiori ai valori di mercato.
Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico - tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle aliquote riportate in seguito al punto "Determinazione delle aliquote di ammortamento". Esse vengono proporzionalmente ridotte nel primo esercizio di entrata in funzione del bene dalla data in cui il medesimo è pronto per essere impiegato nel processo produttivo.
A partire dall'esercizio 2015 l'organo amministrativo ha ritenuto opportuno rivedere ed aggiornare la presunta durata economico-tecnica di alcuni immobili e, precisamente, del compendio "Spiaggia degli Olivi" e dell'immobile "Azienda Ex Stazione". Entrambi gli immobili sono sottoposti a particolari vincoli e tutele considerato il loro elevato interesse

storico e culturale e possono essere sottoposti unicamente a lavori di restauro e ristrutturazione di natura conservativa non potendo, quindi, essere modificati in modo significativo né tanto meno abbattuti per fare spazio a nuove costruzioni. Con questi presupposti e considerato anche il fatto che i due compendi sono stati oggetto nel recente passato di ingenti lavori di ristrutturazione, l'organo amministrativo ha ritenuto che la vita utile di tali immobili vada ben oltre i 33 anni originariamente considerati al fine di definire le politiche di ammortamento (cui corrisponde una percentuale di ammortamento del 3%). Non essendo in ogni caso possibile stimare con assoluta certezza la residua vita utile dei due compendi è in ogni caso plausibile che i medesimi siano ancora esistenti ed in esercizio (considerata la continua attività di manutenzione cui sono costantemente sottoposti) alla fine del corrente secolo, data che viene pertanto assunta come nuovo orizzonte temporale ai fini della determinazione della nuova percentuale di ammortamento. In ossequio all'OIC n. 16, paragrafo 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 01/01/2020	Incrementi	Decrementi	Quote di ammortamento	Saldo 31/12/2020
Diritti di utilizzazione opere dell'ingegno	454	-	-	324	130
Altre immobilizzazioni immateriali	103.277	294.008	-	30.918	366.367
Immobilizzazioni in corso e acconti	11.580	-	-	-	11.580
Totale	**115.311**	**294.008**	**-**	**31.242**	**378.077**

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".

Gli incrementi alla voce "Altre immobilizzazioni immateriali" si riferiscono alle opere di protezione e sicurezza propedeutiche alla realizzazione dell'impianto ascensore "Bastione", realizzate sul terreno in concessione dal Comune di Riva del Garda. Detto costo viene ammortizzato in base alla durata dell'atto di concessione.

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

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

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

Costo storico:

Categorie	Saldo 01/01/2020	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2020
Terreni e fabbricati	17.320.327	2.002.801	-	19.323.128
Impianti e macchinari	1.642.855	1.630.117	-	3.272.972
Attrezzature ind.li e comm.li	103.734	9.845	-	113.578
Altri beni	364.016	14.803	7.500	371.319
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.613.422	1.489.627	3.914.053	188.996
Totale	**22.044.352**	**5.147.194**	**3.921.553**	**23.269.993**

Gli incrementi esposti nella voce "Terreni e fabbricati" si riferiscono al completamento dei lavori per la realizzazione dell'ascensore inclinato al Bastione ed il restyling dell'immobile Bar-Ristorante Bastione. In particolare:

- Terreno Ascensore Euro 425.101;
- Opere Edili Stazione Valle Euro 759.378;
- Opere Edili Stazione Monte Euro 417.100;
- Ristrutturazione Ristorante Bastione spese progettazione Euro 32.071;
- Ristrutturazione Ristorante Bastione Euro 329.251;
- Costruzioni Leggere Ristorante Bastione Euro 39.900.

Gli incrementi nella voce "Impianti e macchinari" si riferiscono al completamento dei lavori per la realizzazione dell'ascensore inclinato al Bastione ed il restyling dell'immobile Bar-Ristorante Bastione. In particolare:

- Impianto ascensore per spese progettazione Euro 296.132;
- Impianto ascensore basamenti per Euro 48.704
- Impianto ascensore per Euro 861.908
- Impianti specifici ascensore per Euro 110.100;
- Impianti generici ascensore per Euro 226.131;
- Impianti specifici Bar-Ristorante Bastione per Euro 36.040;
- Impianti generici Bar-Ristorante Basione per Euro 51.102.

Gli incrementi alla voce "Attrezzature industriali e commerciali" si riferiscono all'acquisto per attrezzatura della stazione a valle dell'ascensore inclinato al Bastione.

Gli incrementi alla voce "Altri beni" si riferiscono all'acquisto di mobili e arredi per la stazione a valle dell'ascensore inclinato al Bastione per Euro 8.503 e un gommone da utilizzare per l'attività del Porto San Nicolò per Euro 6.300.

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 sostenuti nell'esercizio, mentre i decrementi a tale voce si riferiscono al giroconto di tali costi complessivi alla categoria di appartenenza.

La voce "Immobilizzazioni in corso e acconti" si riferisce:

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

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

Il decremento alla voce "Altri beni" si riferisce alla dismissione di un gommone al Porto San Nicolò.

Fondi ammortamento:

Categorie	Saldo 1/1/2020	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2020
Terreni e fabbricati	4.773.672	249.493	-	5.023.165
Impianti e macchinari	1.236.345	93.635	-	1.329.980
Attrezzature ind.li e comm.li	96.869	969	-	97.839
Altri beni	331.156	8.424	7.500	332.079
Totale	**6.438.042**	**352.521**	**7.500**	**6.783.063**

Immobilizzazioni materiali nette:

Categorie	Saldo 1/1/2020	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Saldo 31/12/2020
Terreni e fabbricati	12.546.655	2.002.801	-	249.493	14.299.963
Impianti e macchinari	406.509	1.630.117	-	93.635	1.942.991
Attrezzature ind.li e comm.li	6.864	9.845	-	969	15.740
Altri beni	32.860	14.803	-	8.424	39.239
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.613.422	1.489.627	3.914.053	-	188.996
Totale	**15.606.310**	**5.147.194**	**3.914.053**	**352.521**	**16.486.929**

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 31.12.2020	Costo storico 31.12.2019
Terreni		
Attribuzione disavanzo fusione '96 Parco Adiacenze Hotel	94.153	94.153
Attribuzione disavanzo fusione '96 Parco Dependance	36.299	36.299
Attribuzione disavanzo fusione '96 p.ed. 1028 Dependance	675.084	675.084
Attribuzione disavanzo fusione '96 Campi da Tennis	230.655	230.655
Attribuzione disavanzo fusione '96 Passeggiata Lungo Lago	164.244	164.244
Attribuzione disavanzo fusione '96 Terreno Gelateria	10.619	10.619
Attribuzione disavanzo fusione '96 Parco Palazzo dei Congressi	786.169	786.169
Attribuzione disavanzo fusione '96 Terreno Cabina Elettrica	812	812
Attribuzione disavanzo fusione '96 Terreno residuo	487	487
Attribuzione disavanzo fusione '96 Terreno Campeggio Brione	28.850	28.850
	2.027.372	**2.027.372**
Immobili Gelateria Punta Lido		
Disavanzo di fusione 1996 attribuito all'immobile	30.065	30.065
Rivalutazione immobili L. 413/91	7.107	7.107
	37.172	**37.172**
Cabina Elettrica		
Disavanzo di fusione 1996 attribuito all'immobile	**3.566**	**3.566**
Totale Rivalutazioni	**2.068.111**	**2.068.111**

Determinazione delle aliquote di ammortamento

Le aliquote di ammortamento utilizzate per la determinazione delle quote di competenza dell'esercizio riguardanti le immobilizzazioni materiali ed i beni in concessione sono determinate nei limiti di quelle massime previste dalla normativa fiscale ritenendo le stesse rappresentative della residua possibilità di utilizzazione dei beni materiali, fatta eccezione per gli immobili "Spiaggia degli Olivi" e "Ex Stazione" per i quali l'organo amministativo – 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.

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

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

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

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

- Immobile e relativa ristrutturazione: 3%
- Mobili e arredi: 10%
- Impianti specifici: 12%
- Impianti generici: 8%
- Macchine d'ufficio: 20%

Porto San Nicolò: in relazione alla sub-concessione del 27 gennaio 2011 del porto stipulata con il Comune di Riva del Garda con scadenza al 31 dicembre 2041, il costo residuo al 31 dicembre 2010 degli investimenti effettuati nel 2006 e nel 2007 sulla nuova area porto in secca speciale e pista ciclabile e gli investimenti effettuati a partire dal 2001 sul bene Palazzina Servizi Portuali (p.ed. 3471 C.C. Comune di Riva) e classificati tra gli oneri gratuitamente devolvibili è stato ripartito in quote costanti sulla nuova e maggiore durata della concessione.
Gli investimenti nella nuova Palazzina Diporto (p.ed. 3863 CC. Comune di Riva) vengono ammortizzati in base alla durata residua del sopraccitato atto di sub-concessione.

L'attrezzatura è stata ammortizzata al 20%, 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 1/1/2020	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2020
Partecipazioni				
Alto Garda Golf Srl	10.000	-	-	10.000
Crediti verso controllanti	240.000	-	-	240.000
Depositi Cauzionali	1.164	13	15	1.162
Totale	**251.164**	**13**	**15**	**251.162**

La voce "Partecipazioni" si riferisce alla partecipazione nella società Alto Garda Golf S.r.l. con una quota del 16,67%. Il patrimonio netto di detta società, sulla base dell'ultimo bilancio approvato (quello chiuso al 31 dicembre 2019) ammonta ad Euro 47.247 cui corrisponde, in quota parte, una quota di pertinenza di Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. pari ad Euro 7.876. 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	2020	2019	Variazione
CREDITI ESIGIBILI ENTRO I 12 MESI			
Crediti verso clienti	161.615	119.926	41.689
Crediti verso controllanti (Lido di Riva del Garda Srl)	9.847	13.681	(3.834)
Crediti verso Erario			
Credito IVA	-	10.910	(10.910)
Acconti per IRAP	-	-	-
Ritenute d'acconto subite	208	349	(140)
Totale crediti verso erario	208	11.259	(11.051)
Crediti diversi	951	4.767	(3.817)
Totale Crediti esigibili entro i 12 mesi	**172.621**	**149.633**	**22.988**
CREDITI ESIGIBILI OLTRE I 12 MESI			
Crediti verso clienti	-	-	-
Totale Crediti esigibili oltre i 12 mesi	**-**	**-**	-
TOTALE CREDITI	**172.621**	**149.633**	**22.988**

La voce "Crediti verso clienti" comprende le fatture emesse e da emettere in relazione alla locazione della porzione di immobile Ex Stazione e una convenzione per l'ascensore inclinato al Bastione a Garda Trentino Azienda per il Turismo S.p.A. per Euro 26.426, il canone di servizio e sosta presso il piazzale del Ex Stazione e Porto San Nicolò con APM S.p.A. per Euro 37.727, il contratto di affitto di azienda per il Campeggio Monte Brione per Euro 16.667, il contratto di affitto per la Spiaggia degli Olivi per Euro 12.000, il contratto di affitto per il Palazzo dei Congressi per Euro 21.900 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 e 2020.

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 2020.

La voce "Crediti diversi" include un credito verso istituti di previdenza.

Disponibilità liquide

Sono costituite da denaro e valori in cassa al 31 dicembre 2020 per Euro 419, dal fondo cassa nelle casse automatiche dell'ascensore per Euro 3.414 e dalle giacenze bancarie in conto corrente per Euro 581.554 per un totale di Euro 585.387.

Ratei e Risconti attivi

La loro composizione è la seguente:

Descrizione	2020	2019	Variazione
Ratei attivi			
Altri ratei attivi	333	333	-
Totale ratei attivi	**333**	**333**	**-**
Risconti attivi			
Altri risconti attivi	11.717	10.234	1.482
Totale risconti attivi	**11.717**	**10.234**	**1.482**
Totale ratei e risconti attivi	**12.050**	**10.567**	**1.482**

La voce "Ratei attivi" comprende gli interessi attivi che sono maturati per il periodo dal 1° novembre 2020 al 31 dicembre 2020 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 un canone di concessione corrisposto in via anticipata al Comune di Riva del Garda per l'area Bastione di competenza dei prossimi esercizi oltre alle spese bancarie ed imposte sostenute all'atto dell'erogazione dei mutui ipotecari di competenza di esercizi futuri.

PATRIMONIO NETTO

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

I movimenti intervenuti nei conti di patrimonio netto nel corso dell'esercizio riguardano la destinazione della perdita dell'esercizio 2019 per Euro 2.024 ad incremento delle perdite degli esercizi precedenti, così come deliberato nell'Assemblea degli Azionisti del 31 luglio 2020.

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**

Descrizione	Saldo 1/1/2020	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2020
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	(1.470.951)	(2.024)	-	(1.472.975)
Risultato di esercizio 2019	(2.024)		(2.024)	-
Risultato di esercizio 2020	-	(33.155)	-	(33.155)
Totale	**16.626.031**	**(35.179)**	**(2.024)**	**13.592.876**

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	(1.472.975)				
	---		---	---	---
Totale	**13.626.031**		**-**	**-**	**-**

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 1/1/2020	Utilizzi	Incrementi	Saldo 31/12/2020
Altri fondi	75.157	7.620	-	67.537
Totale	**75.157**	**7.620**	-	**67.537**

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.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

I movimenti intervenuti nell'esercizio sono i seguenti:

Descrizione	Saldo 1/1/2020	Utilizzi	Altri movimenti	Accantonamento	Saldo 31/12/2020
Fondo trattamento di fine rapporto	87.815	-	(745)	9.258	96.328
	87.815	**-**	**(745)**	**9.258**	**96.328**

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	2020	2019	Variazione
DEBITI ESIGIBILI ENTRO 12 MESI			
Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda n. 46204	32.929	65.532	(32.603)
Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda n. 54314	69.546	69.112	434
Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda n. 54318	18.142	2.015	16.128
Debiti verso fornitori	282.666	87.833	194.833
Debiti verso controllanti (Comune di Riva del Garda)	85.256	96.657	(11.400)
Debiti verso Erario			
Debiti per IRAP	740	-	740
Debiti per ritenute da versare	6.879	2.340	4.539
Debiti per IVA	9.967	-	9.967
Totale debiti verso Erario	17.586	2.340	15.246
Debiti verso istituti previdenziali	5.339	6.120	(781)
Altri debiti	147.233	142.165	5.068
Totale Debiti esigibili entro 12 mesi	**658.697**	**471.774**	**186.923**
DEBITI ESIGIBILI OLTRE 12 MESI			
Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda n. 46204	629.868	629.842	26
Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda n. 54314	2.207.379	1.646.188	561.191
Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda n. 54318	575.838	47.985	527.853
Totale Debiti esigibili oltre 12 mesi	**3.413.085**	**2.324.015**	**1.089.070**
TOTALE DEBITI	**4.071.782**	**2.795.789**	**1.275.993**

La voce "Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda n. 46204" riguarda l'accensione di un mutuo ipotecario con detto istituto di credito per la durata di 15 anni, come da contratto di finanziamento del 16.09.2014 Notaio Flavio Narciso di Arco, Repertorio N. 23322 Raccolta N. 13043 per un importo nominale pari ad Euro 1.000.000. Il debito è assistito da garanzie reali sulla p.ed. 1435 C.C. Riva, P.T. 2497 II, Giardini di Porta Orientale (Spiaggia degli Olivi). L'ammontare delle quote capitale scadenti oltre i cinque anni è di Euro 354.873.

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

C.C. Riva, P.T. 2497 II (Spiaggia degli Olivi). L'ammontare delle quote capitale scadenti oltre i cinque anni è di Euro 1.630.121.

La voce "Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda n. 54318" riguarda l'accensione di un mutuo ipotecario con detto istituto di credito per la durata di 15 anni, come da contratto di finanziamento del 22.01.2019 Notaio Flavio Narciso di Arco, Repertorio N. 28671 Raccolta N. 17544 per un importo nominale pari ad Euro 600.000, interamente liquidato, come da atto finale di erogazione e quietanza del 20 aprile 2020 Notaio Flavio Narciso di Arco, Repertorio N. 30007 Raccolta N. 18663. Il debito è assistito da garanzie reali sulla p.ed. 3503 p.m. 1 C.C. Riva, P.T. 6209 II, (Immobile Bar-Ristorante Bastione), p.ed. 3621 e pp.fond. 105/1 106/2 e 140/7 C.C. Riva, P.T. 1 II (stazione a valle Bastione) e p.ed. 1435 C.C. Riva, P.T. 2497 II (Spiaggia degli Olivi). L'ammontare delle quote capitale scadenti oltre i cinque anni è di Euro 425.249.

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

La voce "Debiti verso controllanti" (Comune di Riva del Garda) comprende il canone di concessione per il Campeggio Brione e il canone di concessione del Porto San Nicolò e Canale della Rocca relativi all'anno 2020.

La voce "Altri debiti" include prevalentemente le retribuzioni dei dipendenti (Euro 6.999), il compenso al Presidente del Consiglio di Amministrazione (Euro 3.932), il compenso agli Amministratori (Euro 7.382), le ritenute operate sull'appalto per la realizzazione dell'ascensore Riva-Bastione (Euro 12.508), le competenze maturate e non sostenute relative al personale dipendente (Euro 14.960) e le cauzioni passive (Euro 101.452).

RATEI E RISCONTI PASSIVI

La loro composizione è la seguente:

Descrizione	2020	2019	Variazione
Ratei passivi			
Altri ratei passivi	31.146	1.228	29.918
Totale ratei passivi	**31.146**	**1.228**	**29.918**
Risconti passivi			
Canoni locazione/affitto non di competenza	26.557	27.037	(480)
Totale risconti passivi	**26.557**	**27.037**	**(480)**
Totale ratei e risconti passivi	**57.703**	**28.265**	**29.438**

La voce “Ratei passivi” riguarda, oltre ad una partita minore, gli interessi passivi che sono maturati sui mutui ipotecari presso la Cassa Rurale Alto Garda per il periodo rispettivamente dal 16 giugno 2020 al 31 dicembre 2020 per il finanziamento numero 46204 e dal 22 giugno 2020 al 31 dicembre 2020 per i finanziamenti numero 54314 e 54318 per effetto della moratoria richiesta all’istituto di credito per 12 mesi.

La voce “Risconti passivi” riguarda il canone di locazione della porzione di immobile locata a Garda Trentino Azienda per il Turismo S.p.A. per il periodo dal primo gennaio 2021 al 30 aprile 2021.

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 2020, 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 fideissoria per Euro 5.000 a favore della Provincia Autonoma di Trento Servizio impianti a fune a garanzia di regolare esecuzione dell'impianto ascensore Bastione;

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

- ✓ dall'affittuario del Bar del Porto San Nicolò per l'ammontare del canone annuo di affitto di azienda e della relativa IVA per Euro 44.770 e ad esatto adempimento di tutti gli impegni assunti nel progetto di gestione per Euro 10.000;

- ✓ dall'affittuario del Negozio del Porto San Nicolò a garanzia degli obblighi contrattuali per la concorrenza di Euro 7.320;

- ✓ dall'affittuario del Ristorante - Pizzeria "Il Veliero" presso l'Ex Stazione a garanzia degli obblighi contrattuali per la concorrenza di Euro 65.000;

- ✓ dall'affittuario del bar "Rivabar" presso l'Ex Stazione a garanzia degli obblighi contrattuali per la concorrenza di Euro 22.500;

- ✓ dall'affittuario degli Uffici presso l'Ex Stazione a garanzia degli obblighi contrattuali per la concorrenza di Euro 70.000;

- ✓ dall'affittuario del bar-Ristorante "Bastione" a garanzia degli obblighi contrattuali per la concorrenza di Euro 86.992.

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, proventi derivati dalla nuova gestione dell'Ascensore inclinato al Bastione ed altri proventi vari.

Descrizione	2020	2019	Variazione
Ricavi delle vendite e prestazioni			
Proventi patrimoniali	442.047	491.415	(49.367)
Gestione Porto San Nicolò	292.322	301.844	(9.522)
Gestione Porto Canale della Rocca	17.605	21.205	(3.600)
Gestione Ascensore Inclinato	259.144	-	259.144
Totale	1.011.118	814.464	196.654
Altri proventi vari			
Contratto Office Service	9.847	13.680	(3.834)
Altri proventi	1.872	8.869	(6.997)
Contributo in conto esercizio	2.000	-	2.000
Totale	13.719	22.549	(8.831)
Totale Proventi	**1.024.837**	**837.013**	**187.824**

I Ricavi alla voce "Proventi patrimoniali" rilevano una diminuzione rispetto all'esercizio precedente, in quanto la Società, nonostante il riaffido della Spiaggia degli Olivi e del Ristorante al Bastione, ha concesso delle riduzioni di canoni causa pandemia Covid-19; anche la voce "Gestione Porto San Nicolò" e la voce "Gestione Porto Canale della Rocca" registrano una minima flessione per le stesse motivazione e per le restrizioni imposte dalla pandemia, mentre la voce "Altri proventi vari" risulta sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente per la Gestione ordinaria.
Alla voce "Gestione ascensore inclinato" sono compresi i corrispettivi per i biglietti emessi nel periodo di apertura dal 13 luglio 2020 al 31 dicembre 2020.

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	2020	2019	Variazione
Spese per materie prime, sussid.,di cons. e merci	6.038	6.365	(327)
Spese per servizi	365.626	233.311	132.315
Spese per godimento beni di terzi (canoni)	85.909	97.822	(11.913)
Spese per il personale	157.748	178.480	(20.732)
Ammortamenti	383.763	294.467	89.296
Accantonamenti per rischi	-	-	-
Oneri diversi di gestione	3.502	4.337	(835)
Totale	**1.002.586**	**814.782**	**187.804**

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

Nonostante la scrupolosa applicazione del Protocollo d'Intesa del 20 settembre 2012 relativo al contenimento delle spese, la voce "Spese per servizi" ha registrato un sensibile aumento rispetto all'esercizio precedente dovuto ai costi della nuova gestione dell'ascensore inclinato al Bastione.

A seguito di quanto richiesto dall'art. 2427, punto 16, del Codice Civile si precisa che il costo di competenza dell'esercizio 2020 per i compensi all'organo amministrativo è pari ad Euro 18.000, per i compensi all'organo di controllo è pari ad Euro 15.821, per il compenso al soggetto incaricato del controllo contabile e della revisione legale dei conti Euro 10.854, oltre agli oneri previdenziali previsti dalla legge.

La voce "Spese per il personale" registra una diminuzione rispetto all'esercizio precedente per il ricorso alla Cassa integrazione guadagni del personale per l'emergenza sanitaria Covid-19.

La voce "Ammortamenti" rileva un aumento rispetto all'esercizio precedente per l'entrata in funzione dell'impianto Ascensore inclinato Bastione e la ripresa dell'attività post restyling dell'annesso bar-ristorante "Bastione".

GESTIONE FINANZIARIA

Il risultato della gestione finanziaria è riepilogato nella seguente tabella:

	2020	2019	Variazione
Proventi finanziari	2.801	3.340	(539)
Oneri finanziari	(57.467)	(27.595)	(29.872)
Risultato gestione finanziaria	**(54.666)**	**(24.255)**	**(30.411)**

I proventi finanziari si riferiscono:

Descrizione	2020	2019	Variazione
Proventi finanziari bancari	801	1.340	(538)
Proventi finanziari finanziamenti a controllante	2.000	2.000	-
Totale	**2.801**	**3.340**	**(538)**

Gli oneri finanziari sono dettagliati come segue:

Descrizione	2020	2019	Variazione
Interessi passivi mutui ipotecari	55.234	25.361	29.873
Altri oneri finanziari	2.233	2.234	(1)
Totale	**57.467**	**27.595**	**29.872**

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

Descrizione	2020	2019	Variazione
Imposta IRES corrente	-	-	-
Imposta IRAP corrente	740	-	740
Utilizzo fondo imposte IRES differita	-	-	-
Utilizzo fondo imposte IRAP differita	-	-	-
Imposta IRES anticipata	-	-	-
Imposta IRAP anticipata	-	-	-
Totale	**740**	**-**	740

Non sono stanziate 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 2020 il canone complessivo é di Euro 7.338;
  - convenzione per la gestione del Campeggio Brione: per il 2020 il canone è di Euro 77.918;

- Lido di Riva del Garda Srl – Società di partecipazioni:
  - contratto di office service: per l'anno 2020 il canone annuale è stato di Euro 9.847;

- 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 37.727 per il periodo dal 01 gennaio 2020 al 31 dicembre 2020;
  - contratto per la fornitura di servizi per la gestione dell'ascensore inclinato al Bastione con un corrispettivo per l'anno 2020 di Euro 71.888;

- 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 2020 di Euro 10.392;

- Hotel Lido Palace S.p.A.:
  - contratto di locazione per l'area Dependance Lido con un canone di Euro 9.240 e contratto per il diritto di usufrutto Gelateria Punta Lido Euro 33.000 entrambi riferiti al 2020.

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

PROSPETTO RIASSUNTIVO
BILANCIO AL 31.12.2019
SOCIETA' LIDO DI RIVA DEL GARDA S.r.l.- SOCIETA' DI PARTECIPAZIONI

STATO PATRIMONIALE

A T T I V O		**31.12.2019**
A) CREDITI VERSO SOCI		-
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I Immateriali		2.835
II Materiali		6.073.511
III Finanziarie		22.268.012
Totale		28.344.358
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
II Crediti		1.090
IV Disponibilità liquide		12
Totale		1.102
D) RATEI E RISCONTI		6
TOTALE ATTIVO		**28.345.466**

P A S S I V O		**31.12.2019**
A) PATRIMONIO NETTO		
I Capitale		25.844.925
IV Riserva legale		65.806
VI Altre riserve		1.981.117
IX Utile (perdita) dell'esercizio		(266.986)
Totale		27.624.862
B) FONDO RISCHI ED ONERI		
B.2 Fondo imposte		-
B.3 Altri		-
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO		-
D) DEBITI		720.271
…esigibili entro i 12 mesi	480.271	
...esigibili oltre i 12 mesi	240.000	
E) RATEI E RISCONTI		333
TOTALE PASSIVO		**28.345.466**

PROVENTI ED ONERI		31.12.2019
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		88.169
10) Ammortamenti e svalutazioni		197.198
14) Oneri diversi di gestione		637
Totale costi della produzione		286.248
Differenza tra valore e costi produzione (A-B)		**(286.247)**
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		
15) Proventi da partecipazioni:		
a) in imprese collegate		33.367
16) Altri proventi finanziari:		
d) proventi diversi		-
17) Interessi e altri oneri finanziari		(14.106)
Totale proventi ed oneri finanziari		19.261
Risultato prima delle imposte (a-b+c+e)		**(266.986)**
22) Imposte sul reddito dell'esercizio,		-
correnti, differite e anticipate		
23) UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO		**(266.986)**

Fatti avvenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio

Il Consiglio di Amministrazione nelle sedute del 09 febbraio 2021 e 29 marzo 2021 ha preso in considerazione le richieste di proroga, formulate dalle controparti, delle riduzioni dei canoni di locazione e/o affitto di azienda anche per l'anno 2021 in considerazione del perdurare dell'emergenza sanitaria COVID-19. Per il momento, la Società ha deliberato fino al 31 luglio 2021, riservandosi la possibilità di prorogare e modificare tali riduzioni in base all'evolversi della situazione.

Come da deliberazione della Giunta Municipale n. 77 del 02 febbraio 2021, si è provveduto alla proroga della concessione degli immobili di proprietà comunale in via Brione n. 32 costituenti il "Legato L.A. Baruffaldi" per la gestione del campeggio Brione, in scadenza il 04 giugno 2021, fino al 31 ottobre 2021, come da atto perfezionato in data 25 febbraio 2021 e registrato a Riva del Garda in data 10 marzo 2021 al n. 188 serie 3. E' stato quindi possibile procedere alla proroga del contratto di affitto di ramo di azienda "Campeggio Brione" con Garda Trentino Sviluppo S.p.A. - già scaduto il 31 ottobre 2020 - fino al 31 ottobre 2021, al fine di garantire la continuità dell'attività ricettiva per la stagione 2021.

Nel Consiglio di Amministrazione del 29 marzo 2021, la Società ha provveduto ad approvare all'unanimità l'aggiornamento del Modello Organizzativo ex D.Lgs. 231/2001 e relativi allegati, l'aggiornamento del Piano Triennale per la Trasparenza e per la Corruzione 2021/2023 e la Relazione annuale 2020 del Responsabile per la Prevenzione della Corruzione, disponendo la pubblicazione di tali documenti nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente" del sito aziendale.

Alla scadenza del contratto di servizio per la gestione dell'"Ascensore inclinato Bastione" in data 31 gennaio 2021 con APM S.p.A., veniva effettuata in data 29 gennaio 2021 la visita di collaudo dell'impianto, e, successivamente l'Assemblea degli Azionisti del 18 febbraio 2021 autorizzava la Presidente a redigere un avviso per manifestazione di interesse per l'affido della gestione dell'ascensore al Bastione con affitto di ramo d'azienda, con poteri di avvalersi dell'assistenza di consulenti stante anche l'urgenza della pubblicazione.
Successivamente veniva richiesto un aggiornamento del Business Plan che veniva attualizzato al primo febbraio 2021, veniva approvato il testo della manifestazione di interesse nel Consiglio di Amministrazione del 02 aprile 2021 e veniva emesso il certificato del collaudo tecnico amministrativo dell'impianto ascensore in data 04 aprile 2021 a firma dell'ing. Boschetti.
Espletati questi adempimenti la Società, con la massima tempestività, ha provveduto il successivo 14 aprile 2021 alla pubblicazione di un avviso esplorativo per l'acquisizione di manifestazioni di interesse a partecipare alla procedura negoziata per l'affidamento in concessione della linea funiviaria in servizio pubblico D00li, ascensore inclinato "Riva-Bastione" e del relativo ramo di azienda con scadenza il 29 aprile 2021.

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 31.12.2020 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, 25 maggio 2021

Il Consiglio di Amministrazione
avv. Giacomo Bernardi
avv. Ilaria Torboli