

ESERCIZIO 2021

INFORMATIVA DI LIDO IMMOBILIARE SPA AL SOCIO LIDO DI RIVA DEL GARDA SRL SOCIETÀ DI PARTECIPAZIONI

Lido Immobiliare spa è soggetta all'attività di Direzione e Controllo da parte di Lido di Riva del Garda srl che subentra al Comune di Riva del Garda

Informazioni salienti sul Bilancio 2021 meglio dettagliate nella nota integrativa

Il bilancio 2021 chiude con una perdita di esercizio di 154.944 €. Fra le principali ragioni di tale risultato ben 72.000 € sono dovuti a riduzioni su affitti e locazioni riconosciute in ragione delle gravi conseguenze economiche che causa le note restrizioni imposte per la pandemia Covid.

Inoltre nell'Esercizio in esame si sono registrati aumenti di costi pari 91.000 € così ripartiti: maggiori costi della produzione per 20.000 € e, soprattutto, l'applicazione delle aliquote di ammortamento ordinarie per l'investimento Ascensore Bastione con un aumento di ben 71.000 € rispetto all'ammortamento ridotto dell'anno precedente.

Va inoltre evidenziato che la complessità delle cause in corso e di cui vi forniamo i dettagli più avanti, comporta **inevitabili spese legali** che pesano in maniera non irrilevante sui costi complessivi. Infine, lo stanziamento annuo per quote di ammortamento ammonta a 455.000 €, ovvero il 42% dei costi complessivi.

Quindi pur con l'ingente peso degli ammortamenti dovuti ad investimenti fatti in questi anni sul nostro patrimonio immobiliare, senza gli **effetti temporanei descritti sui costi e la diminuzione anch'essa temporanea dei ricavi** il bilancio presenterebbe sicuramente risultati diversi.

Peraltro si mantiene invece positivo il risultato dei flussi di cassa.

Il bilancio – con un valore dell'attivo di oltre 17,5 milioni di Euro - non rispecchia ancora del tutto i reali valori di mercato del nostro compendio immobiliare. Non si è peraltro ritenuto di procedere a rivalutazioni patrimoniali sia in considerazione dell'inefficacia delle agevolazioni fiscali per l'Esercizio '21, sia perché questo sarà oggetto di attenzione nel momento in cui – come già inteso con i Soci – si andrà a rivisitare l'atto di permuta 2012 con Patrimonio del Trentino per il Polo Congressuale (oltre a quello Miralago del 2011 di competenza di Lido srl). La nostra Società risulta pertanto patrimonialmente solida, i flussi di cassa della gestione corrente sono tali da non richiedere il ricorso all'uso dei fidi bancari comunque disponibili in caso di necessità. Infine i debiti verso banche di medio-lungo periodo sono equilibrati rispetto agli investimenti che ne sono stati finanziati.

L'attività dello scorso 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.

In breve, il conto economico dell'esercizio rileva una diminuzione dei ricavi passati da circa 1.025.000 a circa 925.000 € come già descritto sopra.

I costi della produzione risultano leggermente incrementati - da 1.002.586 a 1.023.188 €, mentre i costi per servizi risultano invece diminuiti - da 366.000 ad 308.000 €.

Quanto alla gestione finanziaria, questa è caratterizzata quasi interamente dagli interessi attivi maturati sulle giacenze presso gli istituti di credito e sui finanziamenti concessi alla controllante per circa 2.000 €, mentre gli interessi passivi maturati sui finanziamenti bancari ottenuti sono pari a quasi 60.277 €.

Le attuali controversie legali in corso con terzi rilevate al momento dell'insediamento del nuovo CdA nel luglio 2021

Vertenza tra Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. e Aspera S.r.l. (già Aspiol s.r.l.)

Si tratta di un contenzioso civile collegato alla gestione della Spiaggia degli Olivi, che ha trovato prima origine in una scrittura privata stipulata il 24 marzo 2018; si è per contro contestata ad Aspiol la morosità nel pagamento dei canoni di affitto dall'agosto 2017, e dunque è stata intimata la risoluzione del contratto in data 04 luglio 2018.

Con sentenza n. 184/2021 del 30 giugno 2021 per il I Grado, il Tribunale ha:

- revocato il decreto ingiuntivo opposto e dichiarato la risoluzione di diritto del contratto d'affitto di ramo d'azienda del 19.5.2016 per inadempimento di Aspiol e confermato il provvedimento cautelare di rilascio a favore di Lido Immobiliare del ramo d'azienda;
- accertato che Lido Immobiliare nulla deve corrispondere ad Aspiol per i beni e gli arredi di cui alla scrittura privata del 13.04.2017 e le eventuali ulteriori migliorie;
- condannata Aspiol a risarcire i danni patiti da Lido Immobiliare a causa dell'inadempimento del contratto d'affitto. Tali danni sono stati quantificati in complessivi Euro 198.199,07 sia a titolo di danno emergente (spese per la riconsegna e il riaffidamento del ramo d'azienda) sia per i mancati guadagni derivanti dai canoni d'affitto non percepiti o percepiti in misura ridotta a seguito della sottoscrizione del nuovo contratto d'affitto con RivaFiereCongressi;
- condannato Aspiol a rifondere a favore di Lido Immobiliare le spese di lite quantificate in Euro 21.870.

In data 29 luglio 2021 la controparte ha presentato atto di appello al Tribunale di Trento avverso la sentenza n. 184/2021 del 30 giugno 2021.

Con sentenza n. 277 del 21 dicembre 2021 la Corte di Appello di Trento ha ribadito l'inopponibilità a Lido Immobiliare dell'accordo integrativo in forza dell'art. 2384, comma 2 c.c.

Nonostante ciò in data 25 febbraio 2022 Aspera S.r.l. ha presentato ricorso per cassazione avverso la sentenza della Corte d'Appello di Trento n. 277/2021.

Lido di Riva del Garda Immobiliare in data 16 marzo 2021 ha dato incarico per Giudizio di Cassazione ai propri legali.

Le somme pretese da controparte nei confronti di Lido Immobiliare sono pari a:

(i) Euro 25.069,97, nel Giudizio di Rovereto (attualmente pendente in cassazione);

(ii) in Euro 4.004.177,56, nel Giudizio di Trento

Controversia L.M. ASCENSORI di R. LANZILLO / MASPERO ELEVATORI S.p.A.

La società Lido di Riva del Garda immobiliare S.p.A. viene a conoscenza da alcune PEC di un legale di Como - incaricato da L.M. di Lanzillo per mancato pagamento di parte del corrispettivo - che Maspero Elevatori ha subappaltato alcune lavorazioni relative alla costruzione dell'impianto ascensore. Il contratto di appalto "Ascensore inclinato al Bastione" prevedeva espressamente il divieto di subappalto per la categoria OS4 (Impianto ascensore).

Vertenza tra Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. e ATI (ICB – Maspero) penali contrattuali

Il precedente Consiglio di Amministrazione in data 09 febbraio 2021, preso atto del parere giuridico del 3 febbraio 2021 sull'applicabilità delle penali al contratto di appalto per la realizzazione dell'ascensore al Bastione a firma degli avvocati Maurizio Donini e Gianpiero Luongo, ha deliberato di allinearsi alle conclusioni di diritto esposte nel suddetto parere e di applicare quindi le penali contrattuali stante il ritardo di ultimazione dei lavori imputabile all'impresa e determinate in Euro 97.689,11, nonché dare incarico ai legali sopra menzionati di procedere affinché la D.L. provveda a correttamente alla quantificare nuovamente il saldo dovuto alla A.T.I., confermando quindi il mandato di agire per la difesa degli interessi della società nei confronti di tutte le parti coinvolte nella questione della realizzazione dell'ascensore al Bastione, delegando ed autorizzando i legali all'adozione delle più opportune strategie difensive.

Le controversie legali successive

Vertenza tra Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. e ATI (ICB – Maspero): Denuncia per vizi e difformità ascensore al Bastione

Preso atto dei malfunzionamenti, delle interruzioni di servizio rimbalzate per di più numerose volte sui media e amplificate dai social, nonché delle criticità rilevanti segnalate da APM nei primi mesi di esercizio dell'impianto ascensore al Bastione per la stagione 2020 e per la stagione 2021 dal gestore Apt Garda Dolomiti, la società – assistita dallo Studio Legale avv. Luongo-Donini – si è vista costretta nel settembre 2021 ad inviare alla controparte PEC con oggetto "denuncia vizi e difformità ascensore panoramico di collegamento tra il centro storico di Riva del Garda e il Bastione – Contratto di Appalto del 7 Febbraio 2019". Allegava nota di Apt GARDA DOLOMITI con la quale l'attuale conduttore lamentava gravi problematiche di mal funzionamento e numerose giornate di fermo ascrivibili a loro responsabilità più volte richiamata, stante gli inadempimenti sui contratti di manutenzione in essere e alle segnalazioni scritte sul "giornale di bordo" con il dettaglio di detti

mal funzionamenti e fermi dell'impianto. Tanto che tali anomalie hanno comportato il riconoscimento economico di riduzioni contrattualmente dovute al gestore in caso di fermo ascensore per responsabilità non a lui imputabili.

Si invitava inoltre l'ATI a provvedere ad assumere tutte le iniziative idonee a superare la situazione di grave malfunzionamento denunciata e informava di aver incaricato un tecnico di fiducia di predisporre una relazione finalizzata a descrivere dettagliatamente lo stato dell'impianto e la sussistenza dei vizi e difformità che erano all'origine delle problematiche denunciate.

Si comunicava altresì, che sino a quando non sarebbero stati eliminati vizi e difformità dell'impianto, la società non intendeva provvedere, ai sensi dell'art. 1460 c.c., al pagamento del residuo credito al netto della penale applicata e si sollecitava nuovamente la consegna della polizza fideiussoria mai avvenuta e relativa alla manutenzione prevista nel contratto di appalto.

Da ultimo segnaliamo che su richiesta di Lido spa, il Tribunale di Rovereto con propria ordinanza ha disposto l'acquisizione di consulenza tecnica d'ufficio in via preventiva, nominando CTU l'ing. Mario Pedrotti di Trento. Con la medesima ordinanza il Tribunale ha inoltre respinto l'istanza di pagamento immediato dell'importo (€ 53.947,44) quantificato a saldo nel certificato di collaudo, e contestata da Lido spa la debenza di tale importo.

Ricorso al Tar da parte di Cooperativa Mimosa avverso l'assegnazione a seguito di bando dell'azienda Campeggio Brione alla società 2 C di Predazzo.

In data 31 gennaio si è provveduto all'assegnazione definitiva dell'azienda Campeggio alla società 2C srl di Predazzo per due annualità con possibile proroga di un anno.

La Società si è aggiudicata la gestione del Camping Brione con un punteggio complessivo – fra quello tecnico e quello economico – pari ad 80,16 punti, offrendo un canone annuo di **Euro 216.366 più IVA rispetto al precedente canone pari a 120.000 € che versava l'affittuario GTS con sub-affitto a Cooperativa Mimosa**. La società TMC Snc di Arco è risultata seconda con un punteggio complessivo di 71,81 e un'offerta di Euro 168.000 annui più IVA; terza in graduatoria la Cooperativa Mimosa di Riva del Garda con un punteggio di 66,81 e un canone di Euro 155.000 annui più IVA.

La Commissione tecnica nominata dal Consiglio di Amministrazione della Lido era composta da un esperto di economia turistica, un tecnico esperto di strutture ricettive e un consigliere di amministrazione della stessa società.

La Cooperativa Mimosa il 7 febbraio ha presentato ricorso al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa chiedendo l'annullamento del provvedimento di aggiudicazione definitiva e, in via subordinata, l'annullamento del bando di gara.

Il Tribunale si è pronunciato rigettando tutte le tesi di Mimosa con sentenza n. 63/2022 pubblicata il 21 marzo 2022, dichiarando **improcedibili** le richieste di parte quanto alla domanda di annullamento dell'aggiudicazione e **infondate** quanto alla domanda di annullamento e riedizione della gara, condannando la controparte a rifondere le spese legali.

In pari data la società ha provveduto alla stipula del contratto di affitto di ramo di azienda Camping Brione con l'aggiudicataria 2C al fine di consentire al più presto l'apertura della struttura ricettiva.

Ascensore inclinato al Bastione

Nel corso di giugno 2021 previo bando di evidenza pubblica, la Società ha stipulato un contratto di affitto di ramo di azienda per la durata di 4 anni con Garda Dolomiti S.p.A. – Azienda per il Turismo per la gestione dell'ascensore inclinato al Bastione.

In considerazione dei continui malfunzionamenti dell'ascensore e le continue lamentele e notizie negative che si diffondevano – lesive evidentemente dell'immagine prima di tutto di Riva del Garda - **è doveroso dare atto all'Apt ed in particolare ai suoi vertici** di aver prestato la propria massima collaborazione per concorrere significativamente alla soluzione delle difficili situazioni createsi.

Lavori Ampliamento e Riquilificazione Polo Congressuale

L'Amministrazione Comunale nell'ottobre 2021 ha comunicato alla Società di aver raggiunto un accordo in un'apposita riunione in Provincia con Patrimonio per proposte di modifiche rispetto agli originari contenuti progettuali per la realizzazione del Polo Congressuale, elencandone gli interventi. Nella stessa informativa il Comune di Riva ha chiarito che i costi aggiuntivi che PdT dovrà sostenere saranno compensati **nell'ambito di un separato accordo tra le parti firmatarie dell'atto di permuta**.

La Patrimonio del Trentino nel frattempo aveva comunicato la conferma delle varianti progettuali e che i costi aggiuntivi stimabili in ca 2 Ml € che Lido spa dovrà riconoscere, saranno compensati nell'ambito di un accordo tra gli azionisti delle due società partecipate, Pat e Comune di Riva.

Richieste di indennizzi di Patrimonio del Trentino a Lido spa per lavori di bonifica terreni nelle aree in lavorazione del Polo Congressuale

Nel corso del 2021 Patrimonio segnalava che durante le operazioni iniziali di scavo erano emerse numerose problematiche imprevedute nel sottosuolo di proprietà della Lido spa elencando rinvenimenti di cisterne gasolio, pozzo a perdere contenente rifiuti di varia natura e, sul fondo, idrocarburi (nafta) nella zona nord-ovest p.ed. 1939/1 C.C. Riva, rinvenimenti diffusi di strati di carbone, diffuse interferenze elettromagnetiche (presenza di ferro e cavi) per uno strato di circa un metro, rinvenimento di reperti archeologici di epoca medievale che impongono particolari procedure.

Lido spa ha risposto una prima volta contestando la richiesta, che Patrimonio ha peraltro reiterato. Tali rinvenimenti a detta di Patrimonio costituivano a tutti gli effetti una circostanza novativa non preventivabile né al momento della stipula della permuta né all'atto di predisposizione della gara d'appalto dei lavori in discorso e, come tali, comportano e comporteranno in futuro oneri economici ulteriori a carico della Patrimonio, il tutto con riserva di comunicare direttamente l'entità di detti oneri a carico di Lido spa. In successive comunicazioni Patrimonio ha evidenziato richieste di indennizzi ulteriori per un ammontare giunto ad oggi a circa 360.000 €. A seguito dell'ulteriore richiesta di Patrimonio giunta nel marzo '22, Lido spa ha acquisito una consulenza legale apposita rigettando con dettagliate motivazioni le richieste di Patrimonio. Ovviamente l'auspicio è quello che nell'ambito di una revisione prevista dell'atto di permuta del 2012 rinnovato nel 2018, si trovino le corrette intese fra Comune e Provincia anche a tale riguardo con la collaborazione ovviamente delle società pubbliche interessate.

Rapporti contrattuali con Riva Fiere e Congressi

RFC ha presentato alla Società richieste diverse rifacendosi ai contratti di affitto di azienda: sconti a causa del Covid del 50% sui canoni di affitto sia per il 2021 che per il 2022 su Palacongressi e Spiaggia degli Olivi, interventi di straordinaria manutenzione sull'immobile, un'adeguata proroga del contratto di affitto, la partecipazione al costo di un nuovo consono ingresso allo storico edificio del Palazzo dei Congressi, parcheggi pertinenti a disposizione oppure il contributo in conto esercizio per i parcheggi pagati a APM per il valore di 30 € per l'anno 2021.

Non sono mancati incontri e discussioni sui temi posti da RFC sino a formare un tavolo tecnico presso la direzione generale della Pat per trattare sia le questioni riguardanti il Palacongressi che la situazione Fiere Baltera. Lido spa nel corso del primo incontro ha espresso la seguente posizione.

Dalle informazioni acquisite e d'intesa e coerenza con quanto deciso analogamente da Patrimonio del Trentino su sconti affitti Baltera, non potranno essere applicate le riduzioni richieste, in particolare per il 2021, avendo preso atto che il Bilancio 2021 di RFC chiude con un utile netto pari ad **1.650.000** euro, dati i **6.433.000** di euro di contributi in conto esercizi di aiuti pubblici.

Ad ogni modo il Bilancio di Lido spa - che fa capo a Lido srl socio oltre che Comune di Riva anche TS - non potrebbe né sopportare di essere gravata di mancati ricavi, né sostenere costi derivanti da richieste di RFC.

Questione parcheggi pertinenze RFC. Spunti contrattuali convenzione 2004

RFC ha più volte palesato che legati al contratto di affitto di azienda Palacongressi c'erano oltre 400 posti auto e quindi ne chiedeva la disponibilità.

Non trovando traccia alcuna di tale diritto in nessuno dei contratti di affitto che si sono succeduti negli anni, l'unico contratto trovato è una convenzione del 2004 fra RFC, Lido spa e APM quando esistevano ancora i parcheggi ex Stazione. Da quel contratto, peraltro redatto in forma ambigua, si ricavano gli elementi che ne determinano l'attuale nullità ed efficacia:

a) Asservimento della pf. su cui esisteva parcheggio Stazione a la p.ed. su cui era eretto il volume Palameeting giusta concessione edilizia in deroga (non esistono più né parcheggio né volume Palameeting) così espresso: "Premesso che la p.f. 1939/1 C.C. Riva del Garda è asservita quota parte funzionalmente quale area pertinenziale per parcheggio alla p. ed. 3351 C.C. Riva del Garda, giusta "Concessione edilizia in deroga" n. 7829/88 - 10544/89, d.d. 1 agosto 1989.....";

b) Determinazione numero dei parcheggi ambigua:

in materia edilizia, della detta particella fondiaria 1939 dovrebbero essere riservati ad uso parcheggio mq 5364 (n. 447 posti macchina di cui alla concessione moltiplicati per mq 12 di cui all'art. 73 L.P. n. 22/91) oltre relativi spazi di manovra;

b) Parte del parcheggio Stazione è stato inoltre utilizzato per l'erezione del Palavela che RFC ha accettato come sub-comodato da Lido spa.

c) Facoltà di Lido spa Lido prevista dalla convenzione all' art. 15“...si riserva la facoltà di rideterminare le aree qui concesse, sia in relazione all'estensione, sia in ordine al tempo, e ciò anche in deroga alla scadenza di cui alla convenzione allegata sub n, 2 e richiamata dal precedente punto 11. In via esemplificativa, ma non tassativa, dando quindi modo a Lido di individuare ulteriori esigenze, gli spazi potranno essere revocati, ridotti nel tempo e nello spazio, qualora Lido abbisognasse dell'area per opere edili, infrastrutture, installazioni di cantieri per manutenzione varia alle strutture in proprietà insistenti sull'area stessa. Ciò lo potrà fare senza necessità di particolari preavvisi”.

Manutenzioni straordinarie

È il problema più grave in quanto esse ricadrebbero interamente sul proprietario locatore dell'azienda Palacongressi. Sono in corso i contraddittori fra i rispettivi tecnici per valutare la portata e l'effettiva necessità di tali interventi. Se i soci pubblici ritengono che Lido spa debba aderire a tali richieste già preannunciate e di portata significativa – in parte forse motivate dalla vetustà del Palacongressi ma ad ogni modo da verificare e ponderare anche alla luce degli interventi di riqualificazione probabile di Patrimonio del Trentino spa quando ne diverrà proprietario – dovranno trovare gli strumenti per rendere indenne Lido spa da gravi deficit di bilancio data l'esiguità del canone di affitto che non consente adeguati accantonamenti annui in previsione di programmi di manutenzione straordinaria.

Lo stesso valga per analoga situazione che potessero insorgere per l'azienda Spiaggia degli Olivi.

Tanto che la società ha dichiarato nel corso della recente assemblea di RFC: “Se i soci pubblici intendono venire incontro alle richieste di RFC, il CdA di Lido spa sarà ben felice di soddisfare le stesse, così da avere meno conflittualità possibili, purché chiaramente essi intervengano con strumenti idonei a salvaguardare il Bilancio di Lido spa e la società operi ovviamente nella piena legittimità degli atti.”

In tal caso infatti, va tenuto comunque conto che ci sono autorevoli pareri legali acquisiti da Lido spa che inducono, anche se non è auspicabile, ad una ragionevole resistenza alle richieste contrattuali pervenute, quelle facoltative e quindi non contrattuali a valere di fatto come contributo in conto esercizio ovviamente a parte.

Questione nuovo Ingresso Palacongressi

A fine luglio 2021 in un incontro presente Lido spa, RFC ed il Comune nelle persone del Sindaco e l'Assessore Urbanistica, RFC presentava la propria proposta di investimento per la creazione di un nuovo ingresso al Palacongressi, dal momento che negli anni (oltre 5 passati dall'erezione del Palavela) ci si era accorti che l'ingresso attraverso il Palavela rappresentava parecchi punti critici. Proponeva pertanto una suddivisione di interventi fra i tre enti così disposta: 50.000 € di cui si sarebbe fatto carico diretto il Comune con opere sulle aree pertinenti di sua proprietà, 75.000 € il contributo di Lido spa a RFC che avrebbe poi provveduto direttamente all'esecuzione con proprie risorse per coprire la parte che mancava all'importo complessivo, che secondo il computo metrico estimativo era pari a ca. 258.000 €.

In quella sede l'Assessore Urbanistica faceva notare che tale stima degli interventi poteva sicuramente essere ridotta e chiedeva a Lido spa di farsi carico della sua quota di intervento e si attendeva quindi una nuova ricognizione dei costi. Nel frattempo il nuovo CdA appena insediato iniziava a studiare tutti i dossier sociali, anche quelli originatisi anni prima ma tutt'ora validi come l'atto di permuta sul Polo Congressuale. Specificamente per la questione dei rapporti contrattuali con RCF, il CdA iscriveva apposito punto all'OdG un'assemblea dei soci Comune e TS indetta per discutere anche altre questioni.

Il Presidente faceva presenti le obiettive necessità per un nuovo ingresso, ma al contempo esprimeva le perplessità postesi al CdA per quanto riguardava un contributo diretto finanziario di Lido spa, dovendosi tenere presente che il Palacongressi andrà in permuta a Patrimonio del Trentino.

Il CdA riteneva pertanto opportuna una interlocuzione con Patrimonio futura proprietaria, chiedendole di concorrere direttamente per la parte richiesta, fatte salve ovviamente le valutazioni sulla congruità

dell'intervento e dei relativi costi; in caso contrario si doveva ipotizzare un intervento diretto di Lido spa chiedendo quantomeno a Patrimonio di riconoscerle il valore dell'intervento di compartecipazione alla spesa nelle partite che saranno oggetto di valutazioni dei valori di permuta quando saranno prossime le condizioni di avveramento del relativo contratto. Nel caso non improbabile di diniego completo di Patrimonio sarebbe stato il CdA della Lido spa – sentiti ovviamente i Soci - a dover decidere in merito alla compartecipazione, ove esistessero fondate motivazioni di interesse pubblico e di opportunità data l'indeterminatezza del periodo di durata degli attuali cantieri, a farsi carico del costo richiesto di compartecipazione.

Patrimonio Trentino rispondeva successivamente che “Appurato che l'intervento di manutenzione straordinaria per la ridefinizione dell'ingresso lato Sud che RFC intenderebbe eseguire presso l'attuale Palazzo dei Congressi (cfr. mail inviatoci da Lido il 6/11/2021) risulta incompatibile con il progetto unitario di ampliamento ed ammodernamento dell'intero Polo Congressuale, che prevede l'ingresso verso Nord con annessa relativa piazza pedonale, si ritiene congruo ed opportuno che la S.V. provveda – mediante la costituzione di idonea garanzia – ad allocare le risorse utili al ripristino dello *status quo ante* dei luoghi con rimozione del nuovo ingresso eventualmente realizzato, che dovrà necessariamente essere effettuato prima del trasferimento dell'immobile alla Scrivente”.

Camping Brione

Previo atto di proroga del Comune di Riva del Garda della concessione del compendio Baruffaldi pari a due anni con eventuale anno aggiuntivo, la società il 22 novembre 2021 ha pubblicato un bando per l'assegnazione in affitto del ramo di azienda relativo al compendio “Camping Brione” alla quale hanno partecipato tre aziende trentine. La commissione, dopo attente disamine peraltro effettuate con l'assistenza dello studio legale incaricato della redazione e procedure del Bando, ha individuato il vincitore nella società 2 C srl di Predazzo. Successivamente Mimosa ha presentato ricorso al Tar di Trento, ricorso che è stato come già detto completamente rigettato.

Rispetto al precedente canone annuo stabilito nel contratto con GTS spa e relativo sub-affitto a Cooperativa Mimosa, si è passati da 120.000 € annui (in regime non Covid) agli attuali 216.000 €.

La Società predisporrà ora - d'intesa con il Comune - un documento preliminare per la ristrutturazione del campeggio e la sua riqualificazione secondo standard avanzati che si rifanno alla filosofia del Glamping. Tornerà estremamente utile lo studio approfondito di settore condotto dalla Fanta Trentino circa le tendenze dell'open air, la situazione nazionale, trentina e del Garda in particolare. Tale documento preliminare sarà diffuso in maniera opportuna per sollecitare l'interesse di investitori del settore open air ed in generale del settore ricettivo a presentare le proprie proposte secondo le modalità di Partnership Pubblico Privato, ovvero investimenti e gestione di medio periodo dei privati stessi. Il tutto secondo le regole dell'evidenza pubblica (bando).

Atto di rettifica confini con Agip-Eni S.p.A.

La Società ha provveduto alla rettifica formale di detti confini stante la convocazione della Commissione del Libro Fondiario per il giorno 23 dicembre 2021 per procedura di ripristino ex art. 1 bis, lett. B) della Legge Regionale 1/8/1985 n. 3 al fine di correggere una discordanza tra le risultanze degli Uffici Catasto e Libro Fondiario.

Tale rettifica ha comportato notevoli dispendi di tempo e trattative con Eni e Patrimonio, avendo ricevuta una diffida da Eni stessa a proseguire i lavori nell'area ex tennis in prossimità dei confini ove fossero stati lesi i suoi interessi. Dalla ricostruzione effettuata tutto nasceva da una revisione da parte degli uffici competenti della mappa catastale effettuata nel 2011 e avvenuta molto probabilmente senza contraddittorio sul posto e risultata poi errata.

Ipotesi fusione inversa Lido srl – Lido Spa

Nella sua comunicazione del 14 gennaio 2021 il Comune di Riva - a proposito dell'ipotesi in campo da tempo per tale operazione – comunicava alle società Lido la deliberazione consiliare n. 26 di data 28 dicembre 2020 ed in particolare faceva presente che: “ per quanto attiene invece l'operazione di fusione (diretta o inversa) con la società controllata Lido di Riva del Garda Immobiliare SpA da concludersi entro il 2021, l'Amministrazione Comunale, pur confermando l'indirizzo già espresso dal Consiglio comunale di dare mandato a Lido di

Riva del Garda Srl di proseguire nell'iter di fusione, evidenzia tuttavia la necessità di condurre un iter istruttorio che consenta di acquisire tutte le informazioni e gli atti necessari per addivenire ad un accordo con l'altro socio pubblico Trentino Sviluppo SpA;".

Nel 2019 era stato commissionato lo studio di fattibilità di cui riportiamo - a titolo provvisorio e con dati solo stimati in quanto non aggiornati con i Bilanci 2021 che comunque non si discosterebbero significativamente in caso di revisione - i possibili effetti della fusione:

- Minori costi monetari extra-gruppo stimati circa 58.000 € annui
- Costi per incarichi professionali per l'operazione: 70.000 € annui
- Disavanzo di fusione (o d'annullamento) per oltre 6 MI € e un correlato fondo imposte differite per circa 1.358.000 €
- Maggiori ammortamenti in carico a Lido spa 131.000 € annui sino ad esaurimento
- Perdite fiscali pregresse non riportabili pari a 210.000 € (Possibile interpello disapplicativo all'Agenzia delle Entrate)

Gestione Porto S. Nicolò

Riservandoci di sottoporre alla controllante l'esito dell'analisi dell'attività complessiva del Porto sia sotto il profilo gestionale operativo che economico, la società ha provveduto alla ricognizione - per quanto possibile - della situazione di mercato e delle tariffe di altre marine gardesane.

Ne è scaturito un resoconto presentato al Comune di Riva Concessionario e tramite lo stesso alla Provincia proprietaria del Demanio Idrico, per richiedere un aumento complessivo delle tariffe del 20%. In sintesi il Porto S. Nicolò rappresenta una situazione unica nel panorama dei porti trentini per numero e qualità media dei suoi servizi offerti ai diportisti e quindi le sue tariffe non possono essere eguali a quelle di altri porti trentini. Le tariffe praticate giungono anche ad essere inferiori del 50% rispetto ad altri porti gardesani, tariffe non annualmente indicizzate Istat mentre già si sente il carico dei costi in aumento, in particolare i costi energetici.

Avvicendamenti degli organi societari

In data 21 maggio 2021 l'avv. Cecilia Venturini ha rassegnato le dimissioni dalla carica di Presidente e Consigliere della società; le deleghe e i poteri pertanto attribuiti alla Presidente con delibera di Consiglio di data 11 novembre 2020, sono tornati in capo al Consiglio di Amministrazione nella sua collegialità.

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del successivo 25 maggio ha eletto, ai sensi dell'art. 20 dello Statuto societario, il nuovo Presidente nella persona dell'avv. Giacomo Bernardi, che rimarrà in carica fino alla prossima Assemblea.

L'Assemblea del 29 giugno 2021 ha deliberato, condividendo la proposta motivata del Collegio Sindacale del 14 maggio 2021, di affidare l'incarico per la revisione legale dei conti per il triennio 2021 - 2023 alla Società BDO Italia S.p.A., in conformità all'offerta dalla stessa formulata l'8 marzo 2021.

L'Assemblea ordinaria degli Azionisti, nella sua seduta del 13 luglio 2021, ha provveduto a rinnovare l'organo amministrativo per scadenza del mandato nelle persone dei Signori Delio Picciani, Emanuela Ceschini e Flavio De Pascalis; il Consiglio di Amministrazione - di pari data - ha provveduto a nominare Presidente del Consiglio di Amministrazione il Signor Delio Picciani e Vice Presidente della società l'avv. Emanuela Ceschini. Si dà atto che la nomina per l'organo amministrativo ha efficacia temporale di tre anni e/o fino all'approvazione del bilancio d'esercizio 2023.

Il Consiglio di Amministrazione del 05 ottobre 2021 ha deliberato di conferire l'incarico di ODV per periodo dal 01/10/2021 al 30/09/2023 all'avv. Flavia Betti Tonini.

Altri adempimenti

- Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 29 marzo 2021 ha provveduto all'approvazione dell'aggiornamento 2021 del Piano Triennale per la prevenzione della Corruzione e della Trasparenza e della Relazione annuale 2020 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 marzo 2021;
- 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, ha rispettato i limiti di tali misure. Nel rispetto della deliberazione consigliare di data 6 agosto 2010 n. 22 del Comune di Riva del Garda ed uniformandosi alla direttive della controllante, la Società ha determinato i compensi dell'organo amministrativo ai sensi della delibera provinciale n. 787/2018 del 09 maggio 2018 e del citato il Protocollo d'Intesa;

- con riferimento ai compensi dell'organo di controllo e ai compensi per la revisione dei conti, si precisa che il Collegio Sindacale si è 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.

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 2021 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 9.919 per prestazioni da office service anno 2021;
 - debito verso Comune di Riva del Garda pari ad Euro 11.867 relativo al canone di concessione del Camping Monte Brione per il periodo novembre- dicembre 2021, il canone dell'atto di subconcessione del Porto San Nicolò e Canale della Rocca per Euro 7.404 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 2021 prevede un canone complessivo di Euro 7.608; la convenzione per la gestione del Campeggio Brione prevede un canone per il 2021 di Euro 71.217;
- Lido di Riva del Garda Srl – Società di partecipazioni – E' in essere un contratto di office service, che prevede per l'esercizio 2021 prestazioni per Euro 9.919;
- 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 20.826 per il periodo l'annualità 2021.

- ALTO GARDA SERVIZI A.G.S. S.p.A.- Sono in corso i contratti relativi alle utenze per l'erogazione di acqua per un importo complessivo per il 2021 di Euro 10.721;
- Hotel Lido Palace S.p.A. – Con riferimento all'esercizio 2021 sono in essere un contratto di locazione per l'area Dependance Lido con un canone di Euro 12.705 e un contratto per il diritto di usufrutto della Gelateria Punta Lido con un canone di Euro 45.275.

Riva del Garda, 30 maggio 2022

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Delio Picciani