

ESERCIZIO 2022

Informativa di Lido di Riva del Garda Immobiliare spa al Socio Lido di Riva srl

Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. è soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento da parte di Lido di Riva del Garda srl

INTRODUZIONE	2
INFORMAZIONI SALIENTI SUL BILANCIO 2022 MEGLIO DETTAGLIATE NELLA NOTA INTEGRATIVA	5
FATTI SALIENTI CHE HANNO CARATTERIZZATO LA GESTIONE 2022 ED AGGIORNAMENTI SINO AL GIUGNO 2023	7
ASCENSORE INCLINATO AL BASTIONE	7
VERTENZA TRA LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.P.A. E ASPERA S.R.L. (GIÀ ASPIOL S.R.L.)	9
CONTRATTO DI PERMUTA POLO CONGRESSUALE FRA LIDO SPA E PATRIMONIO DEL TRENTINO RELAZIONE DEI CONSIGLI DI AMMINISTRAZIONE DI LIDO SRL E LIDO SPA AVANTI ASSEMBLEA SOCI LIDO SRL E SUCCESSIVA DI LIDO SPA - RIVA DEL GARDA, 16 GIUGNO 2023	11
RIVA FIERECONGRESSI – ACCORDO SULLA RIDUZIONE CANONI SPIAGGIA OLIVI E PALAZZO CONGRESSI 2021	18
CAMPEGGIO BRIONE – ASSEGNAZIONE AZIENDA A 2C S.R.L. A SEGUITO BANDO E SUCCESSIVO RICORSO AL TAR DI COOPERATIVA MIMOSA: ESITI.	18
IPOTESI FUSIONE INVERSA LIDO SRL – LIDO SPA	19
REVISIONE DEL PACCHETTO ASSICURATIVO GRUPPO LIDO	19
GESTIONE PORTO S. NICOLÒ E CANALE DELLA ROCCA	19
ALTRI ADEMPIMENTI SOCIETARI	20

Introduzione

Nella presente Relazione sono segnalati di massima **solo gli aggiornamenti** delle varie vicende e partite diverse, ampiamente e dettagliatamente trattate nella relazione riferita all'Esercizio 2022, a cui si rimanda per conoscerne lo storico.

Per fornire le maggiori informazioni possibili agli azionisti pubblici, sono riportate informazioni acquisite ed atti importanti registrati a tutt'oggi e quindi anche nel corso dell'Esercizio 2023.

Nel corso dei periodici scambi di comunicazioni e confronti fra i CdA di Lido srl e Lido spa, vi è sempre stata piena sintonia d'intenti, tanto che su proposta del Presidente, il Consigliere di Lido srl Tiziano Rigotto è invitato permanente anche alle adunanze del CdA di Lido spa; e che tale richiesta sintonia fosse considerata necessaria dagli azionisti pubblici data l'importanza dei progetti da concretizzare, e si rendesse necessario a loro giudizio un cambio di passo nonché di impostazione delle strategie, lo denota chiaramente il fatto che due amministratori su tre sono stati nominati contemporaneamente nei CdA di Lido srl e Lido spa;

Nel rispetto ovvio del ruolo degli azionisti pubblici che indirizzano le proprie società – in particolare verso Lido srl che a sua volta svolge analogo ruolo nei confronti della controllata Lido spa - i due CdA hanno condiviso oltre alle decisioni contingenti operative, considerazioni e temi possibili di confronto con gli azionisti pubblici; in particolare su temi strategici e il conseguente sviluppo di progetti ed iniziative nell'interesse dell'economia turistica di Riva del Garda.

Uno stretto contatto fra i due CdA è stato mantenuto, in particolare, per le delicatissime partite che riguardano il contratto di permuta del Polo Congressuale all'avvicinarsi delle scadenze e quella dell'Ascensore Bastione.

Dati e vicende sono pertanto riassunti in un documento praticamente unitario, pur distintamente contraddistinto nella stesura per ciascuna parte che compete a ciascuna delle società.

Per quanto riguarda Lido spa, giova comunque citare qui alcuni temi importanti di prossimo confronto con gli azionisti:

- **Definire attraverso l'aggiornamento del piano industriale** d'intesa con la controllante e quindi con gli azionisti, piani e strategie di investimento e gestione del patrimonio pubblico a carattere turistico, nonché delle relative aziende commerciali quando esistenti, affinché i bilanci di Lido spa tornino stabilmente in area reddituale positiva, interrompendo definitivamente l'andamento storico negativo dei suoi conti economici.

N.B. Non aiutano certo le vecchie e nuove pendenze e contenziosi, spesso in conseguenza di eredità passate che rendono quantitativamente importanti ancorché inevitabili spese tecniche e legali che incidono sui risultati di esercizio.

Ma allora, a maggior ragione vanno ricercate soluzioni per incrementare i ricavi;

- Individuare le soluzioni (compito peraltro non semplice) affinché il progetto di finanza del nuovo campeggio Brione 5 stelle mantenga l'obiettivo minimo di un **canone di sub-concessione pari all'attuale ricavo per l'affitto della relativa azienda commerciale pari a 216.000 €.**

Al riguardo ci sono già proposte nel corposo business plan presentato all'Amministrazione Comunale per il progetto di finanza del nuovo campeggio;

- **Il possibile riposizionamento del Porto S. Nicolò in termini di sviluppo di una vera Marina** (seppure lacuale ma il termine rende l'idea), qualità degli ormeggi, dei servizi a terra e dei servizi bar e ristorativi: Il Porto S. Nicolò è attualmente l'unico in Trentino che può ambire a divenire una marina;

- La riqualificazione dei punti di bar-ristoro sulle spiagge se rientrassero nelle possibili disponibilità patrimoniali in caso di conferimenti da parte del Comune di Riva del Garda a Lido spa;
- **Politiche tariffarie servizi nautici del Porto S.Nicolò**
Non è possibile continuare ad incrementare le tariffe dei servizi portuali diversi di competenza comunale, mentre quelli fondamentali d’ormeggio deliberati per competenza dalla Pat sono fermi da anni. È necessario che il Porto S.Nicolò – unico porto trentino per la diportistica che dà i servizi necessari per una marina, ancorché migliorabili – venga svincolato dai tariffari applicati ai porti trentini in genere.
È inoltre necessario che l’Amministrazione Comunale si confronti con la Provincia per trovare una soluzione riguardo alle manutenzioni straordinarie dell’area portuale, onere che a sua volta è ribaltato sul sub-concessionario.
In caso di eventi particolari il sub-concessionario si troverebbe un onere impossibile da sostenere:
ad esempio eventi eccezionali (sempre peraltro più frequenti) di tipo meteorologico o importanti manutenzioni ai moli o ancora alla necessità prima o poi di attrezzare il Porto di nuova grù anche per consentire gli alaggi di imbarcazioni di dimensioni importanti che sull’Alto Garda trovano difficoltà a ricevere tale servizio;
- **Affitti d’azienda:** appena possibile è necessario rivedere il livello dei canoni previsti da nuovi bandi e purtroppo alcune di esse sono soggette a contratti lunghi. Tanto più che nel frattempo sarà necessario incrementare l’attività inevitabile delle manutenzioni straordinarie, sia per mantenere doverosamente in buono stato il patrimonio immobiliare, che per evitare nuovi contenziosi quando non necessari.
Ci sono poi casi come l’azienda Palacongressi che addirittura registra quote di ammortamento annuo superiori al canone e per di più costantemente sotto la spada di Damocle per possibili nuove manutenzioni straordinarie del vecchio edificio;
- **Permuta Polo Congressuale:** Entro l’autunno dovrebbe essere pronto il nuovo parcheggio ex campi da tennis. A dispetto delle previsioni obbligate della quarta proroga concessa a Patrimonio spa per terminare il cantiere, deve essere trovata una soluzione per mettere subito in attività quei parcheggi: vuoi perché necessari, vuoi perché possono essere messi a reddito;
- **Affitto d’azienda Ascensore**
La situazione – inutile nasconderselo – è parecchio intricata. Entro il 2023 dovrà essere deciso d’intesa con gli azionisti la possibile prevista proroga contrattuale automatica ad Apt (sempre che non sia lessa stessa a rinunciare alla prosecuzione della gestione) oppure, diversamente, l’interruzione del contratto prevista nel corso del 2025. In questo momento non è possibile pronunciarsi: vuoi perché attendiamo le prossime ordinanze del Tribunale, vuoi perché non sappiamo ancora quanta parte dei ricavi da affitto potrebbero essere erose da richieste di Apt per indennizzi a causa di fermi prolungati dell’ascensore per malfunzionamenti. Nel frattempo gli oneri finanziari per mutui bancari ed ammortamenti, quelli non si fermeranno.
Non è nemmeno da escludere l’ipotesi di un parziale o totale rifacimento dell’opera in caso di continui malfunzionamenti, ma questo sarà oggetto di valutazioni solo dopo i pronunciamenti del Ctu e conseguentemente del Tribunale;
- **Parcheggio scoperto area ex Dipendenza**
Occorre definire d’intesa la linea di adottare fra le possibili opzioni sul tavolo, anche in considerazione del fatto che un parcheggio interrato è di interesse primario per la società Hotel

Lido Palace;

– **Gelateria Punta Lido – Negozio Punto Nave al Porto S. Nicolò**

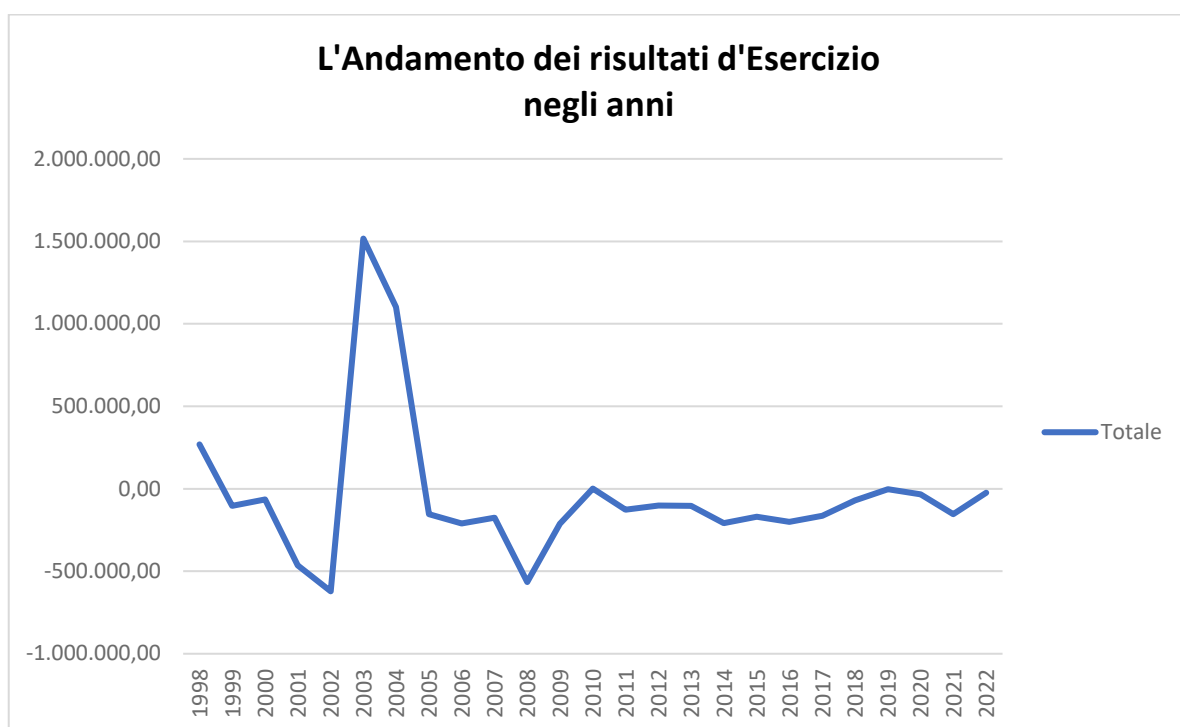
L'usufrutto a Lido Palace Hotel spa scade nel febbraio 2024. Il contratto di affitto del ramo d'azienda Punto Nave presso il Porto S. Nicolò scade al 31 dicembre ca. Occorrerà anche su queste aziende – in particolare la Gelateria Punta Lido – un confronto con l'azionista di riferimento e controllo.

Informazioni salienti sul Bilancio 2022 meglio dettagliate nella nota integrativa

Il bilancio 2022 chiude con una perdita di esercizio di 23.647 €, dopo aver stanziato quote di ammortamento per € 440.000 ed imposte correnti per 9.134 €.

L'Esercizio 2022 chiude con una perdita contenuta, **ma avrebbe potuto chiudere per la prima volta nella storia della società con un sostanzioso utile ante imposte** e ne segnaliamo subito la principale causa di questo obiettivo mancato.

Ora, lo storico circa l'andamento dei risultati d'Esercizio riportato nel sottostante grafico con i risultati di esercizio dal 1998 al 2022, descrive la situazione della Lido spa meglio di molte parole: solida dal punto di vista finanziario e patrimoniale, debole quanto a risultati economici, principalmente per le ragioni che sono qui esposte.



Evidenziamo quindi che:

- Le spese per indispensabili ed irrinunciabili attività per consulenze legali e tecniche su vicenda Spiaggia degli Olivi risultano a tutt'oggi pari a **351.000** di cui **71.420 €** in conto Esercizio di competenza 2022;
N.B. Giova ricordare che Lido spa è stata trascinata sino in Cassazione presso cui attualmente pende Giudizio, cui è ricorso la controparte per il riconoscimento di oltre 4 MI € per presunti inadempimenti contrattuali.
- Le spese per attività legali e tecniche e indennizzi provvisori su vicenda Ascensore Bastione registrano a tutt'oggi complessivi **106.425 €**, di cui in conto Esercizio di competenza 2022, **80.132 €**;
- Le attività di consulenza legali e tecniche necessarie per la completa disamina dell'importante partita riguardante il Contratto di Permuta Polo Congressuale fra Lido spa e Patrimonio del Trentino spa proroghe complessivamente pari a tutt'oggi pari a **36.000 €** di cui di

competenza dell'Esercizio 2022, **20.000 €**.

Pur tuttavia, questo CdA si sta impegnando per dare nuove prospettive ai conti economici futuri attraverso un piano economico-finanziario in base non solo alla gestione corrente ordinaria, ma soprattutto allo sviluppo dei progetti individuati, su cui si confronterà prossimamente con la controllante Lido srl e gli azionisti pubblici.

Proseguendo nell'analisi riassuntiva, nell'Esercizio in si sono registrati aumenti di ricavi per 360.000 € e maggiori costi della produzione per 162.000 €, dovuti principalmente alle inevitabili spese legali per la complessità delle cause in corso e all'assoggettamento a partire dal 2022 all'IMIS che pesa sul conto economico per oltre 77.000€.

Si mantiene positivo il risultato dei flussi di cassa. Il bilancio – con un valore dell'attivo di quasi 17,3 milioni di Euro - non rispecchia ancora del tutto i reali valori di mercato del nostro compendio immobiliare, in quanto non evidenzia le cosiddette plusvalenze latenti collegate alle differenze positive tra i valori reali di mercato del nostro compendio immobiliare ed i valori contabili iscritti a bilancio.

Ulteriori valutazioni saranno effettuate nel momento in cui si risolverà la condizione sospensiva, ovvero la venuta esistenza dei beni previsti dal contratto di permuta del 2012 e successive proroghe con Patrimonio del Trentino per il Polo Congressuale. 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, come già descritto sopra, il conto economico dell'esercizio rileva un aumento dei ricavi **passati da circa 926.000 a circa 1.277.000 €**.

I costi della produzione risultano incrementati, da 1.023.187 a 1.226.748 €, così come costi per servizi, da 308.000 ad 399.000 € e gli oneri diversi di gestione, da 7.500 a 80.000 (IMIS). 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 2.200 €, mentre gli interessi passivi maturati sui finanziamenti bancari ottenuti sono pari a oltre 67.000 €.

Fatti salienti che hanno caratterizzato la gestione 2022 ed aggiornamenti sino al giugno 2023

Ascensore inclinato al Bastione

SPESE VERTENZA ASCENSORE - ATI - GARDA DOLOMITI

	31/12/2022
Spese legali 2021 (Luongo, Toniolatti)	9.854,00
Consulenza ing. Boghetto 2021	6.448,00
Spese legali 2022 (Donini)	7.953,00
Nc Garda Dolomiti 2021 gg fermo impianto	9.990,58
Nc Garda Dolomiti 2022 gg fermo impianto	21.056,39
Costi CTU perizia	20.800,00
Risarcimento danni a Garda Dolomiti	9.743,92
Perizia CTU Pedrotti	20.579,08

106.424,97

- Con nota del 28 settembre 2021, Lido - a fronte delle segnalazioni pervenute da GARDA DOLOMITI - denunciava all'ATI che l'impianto presentava gravi problematiche di malfunzionamento e che in forza delle medesime il pagamento del residuo credito risultante dagli atti contabili doveva ritenersi sospeso.
- L'ing. Andrea Boghetto - perito incaricato di verificare eventuali vizi/difetti dell'opera - relazionava a novembre 2021 su una serie di problematiche di natura strutturale, elettromeccanica e del software che erano, a suo avviso, all'origine dei malfunzionamenti riscontrati.
- Sulla base di tale perizia, Lido invitava l'ATI a provvedere, con urgenza, alle sostituzioni e riparazioni che si rendevano necessarie per eliminare i difetti riscontrati.
- Negando ogni responsabilità, l'ATI, con atto di citazione notificato il 9 dicembre 2021 evocava in giudizio, avanti al Tribunale di Rovereto, LIDO al fine di sentirla condannata, previa disapplicazione della penale di € 97.689,11, al pagamento del residuo credito di € 151.186,56, oltre al risarcimento del danno per ritardato collaudo e pagamento del saldo, quantificato in oltre 100.000,00 €.
- Lido si costituiva in tale giudizio con comparsa di risposta del 28 gennaio 2022, chiedendo il rigetto delle domande dell'ATI e proponendo, in via riconvenzionale, domanda diretta a vedere l'ATI medesima condannata al pagamento di una somma equivalente a quella del costo delle opere necessarie per eliminare vizi e difformità dell'impianto, nonché al risarcimento del danno patrimoniale e non patrimoniale (d'immagine) subito a causa dei riscontrati vizi, difformità e malfunzionamenti.
- Inoltre Lido depositava, in data 31 gennaio 2022, ricorso per accertamento tecnico preventivo diretto a far accertare, a mezzo di un consulente nominato dal Tribunale, la sussistenza dei vizi e delle difformità dell'impianto descritte dall'ing. Boghetto e comunque riscontrabili.
- Il Tribunale di Rovereto, all'udienza del 18 maggio 2022, incaricava l'ing. Mario Pedrotti di descrivere lo stato dell'impianto, di accertare se l'opera fosse stata o meno accettata, nonché di descrivere le opere necessarie per l'eliminazione dei difetti riscontrati.
- Dopo l'espletamento, durante l'estate e nel contraddittorio dei tecnici di parte (ing. Boghetto per

Lido), delle operazioni peritali, il consulente del Tribunale, ing. Pedrotti, depositava, nel novembre 2022, proprio elaborato ove, in estrema sintesi, sono state raggiunte le seguenti conclusioni:

1. Una parte dei vizi indicati nella relazione dell'ing. Boghetto sono stati eliminati;
2. Permangono una serie di "carenze qualitative" che non inficiano il corretto funzionamento dell'impianto e che sarebbero risolvibili solo procedendo al completo rifacimento di interi elementi dell'impianto; dette carenze – ascrivibili a progettazione esecutiva (a carico dell'impresa esecutrice) non adeguata, mancanza di rilievi correttivi da parte della direzione lavori, realizzazione grossolana delle specifiche tecniche, montaggio impreciso, finiture approssimative – pur dando luogo ad un risultato complessivo carente sotto molteplici aspetti sarebbero state accettate dalla direzione dei lavori e dal collaudatore tecnico amministrativo, con la conseguenza che, per esse, non è, ad avviso del consulente del Tribunale, necessaria alcuna quantificazione del costo delle opere necessarie per porvi rimedio;
3. Le problematiche residue sarebbero risolvibili provvedendo: al montaggio di idonei supporti per evitare lo sfregamento del limitatore di velocità (costo 9.800 €); al raddrizzamento del telaio rullini guida fune limitatore (costo 1.500 €) e alla sostituzione delle funi zavorra con allineamento delle pulegge (costo € 9.500);
4. Tali ultimi interventi (sostituzione funi zavorra, allineamento pulegge e centraggio dei rullini guida) "rientrano nell'ambito degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria previsti dal contratto di appalto a carico dell'impresa aggiudicataria ed eseguibili pertanto nei periodi di manutenzione ordinariamente programmata o nel periodo di chiusura previsto per il montaggio dei supporti della fune del limitatore".

Dopo il deposito presso il Tribunale della predetta consulenza si è tenuta, avanti al Tribunale di Rovereto, l'udienza di prosecuzione del giudizio, in occasione della quale:

- la difesa della LIDO ha ribadito, in accordo con quanto già evidenziato in sede di operazioni peritali, che l'opera - stante la mancata approvazione del certificato di collaudo - non può dirsi accettata dalla committenza, insistendo, quindi, per l'immediato richiamo del CTU affinché lo stesso provveda a quantificare il costo delle opere che sono necessarie per eliminare tutti i vizi accertati dal CTU e quindi anche quelli di cui al punto 2 che precede;
- è intervenuta nel giudizio GARDA DOLOMITI APT S.P.A., deducendo che l'impianto, dopo diverse chiusure verificatesi durante l'estate, è fermo dal 28 ottobre 2022 a causa della mancata sostituzione di funi danneggiate a seguito di vizi dell'impianto e chiedendo, tra l'altro, che venga accertato, in alternativa all'inadempimento di Maspero, l'inadempimento di LIDO agli obblighi in capo alla stessa derivanti in forza del contratto di affitto; ciò al fine di determinare, in relazione ai danni subiti per il fermo impianto ed alle somme precedentemente corrisposte o da corrispondere in futuro a Maspero per interventi necessari per la prosecuzione dell'esercizio dell'impianto (tra cui la sostituzione di alcune funi avvenuta durante l'estate e sostituzione di altre funi da sostituire in futuro per riprendere l'esercizio) – la responsabilità di LIDO medesima;
- il Tribunale ha assegnato termine alle parti per prendere posizione sulla ammissibilità dell'intervento, riservandosi ogni decisione, anche in ordine al richiamo del CTU, sul prosieguo del giudizio.

Per definire i sospesi contabili relativi all'esercizio 2022 relativi all'azienda ascensore, in data 17 aprile 2023 si è sottoscritto un accordo con Garda Dolomiti, di cui si riassumono i punti salienti:

- ai sensi dell'art. 4 del contratto di affitto di ramo di azienda LIDO ha ritenuto congruo riconoscere una riduzione del canone di locazione per complessivi 17 giorni di fermo impianto dal 01.07.2022 al 31.12.2022, da conteggiare il base al canone giornaliero è pari a € 556,24, per complessivi €

9.456,08;

- il CTU ing. Pedrotti ha individuato gli interventi che sono indispensabili per riprendere l'esercizio dell'impianto per un costo complessivo di € 20.800 e consistenti: a) nel montaggio di supporti per evitare lo sfregamento della fune del limitatore di velocità con i traversini delle vie di corsa; b) sostituzione di n. 5 funi zavorra e allineamento delle pulegge; c) raddrizzamento del telaio dei rullini guida della fune del limitatore;
- LIDO ha manifestato la propria disponibilità a versare a Garda Dolomiti l'importo di 20.800,00, come quantificato dal CTU, a fronte dell'impegno della medesima a far eseguire a proprie spese gli interventi che, allo stato, sono stati ritenuti indispensabili dal CTU per riprendere l'esercizio dell'impianto;
- LIDO, con l'intento di ottenere l'immediato pagamento dei canoni scaduti al 31.12.2022, ha manifestato la propria disponibilità a riconoscere a Garda Dolomiti, l'importo di € 9.743 a titolo di risarcimento del danno da lucro cessante subito da Garda Dolomiti nel corso del 2022 e fermo il diritto di Lido ad agire nei confronti dei responsabili e, in restituzione, della stessa Garda Dolomiti per l'importo eventualmente eccedente qui riconosciuto rispetto a quello che dovesse essere riconosciuto come dovuto a titolo risarcitorio nell'ambito del giudizio pendente avanti al Tribunale di Rovereto;
- GARDA DOLOMITI si è impegnata a provvedere, entro il termine di giorni 7, al pagamento dell'importo scaduto dei canoni sino ad oggi dovuti detratto l'importo di € 9.456,08 a titolo di riduzione del canone di locazione.

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

Data la complessità della vicenda, e le pretese avanzate dalla controparte (giunte sino a 4 MI €) il precedente CdA aveva ritenuto opportuno rivolgersi, in particolare, allo studio legale specializzato Bonelli Errede di Milano. L'attuale CdA ha pertanto mantenuto tale rapporto per dare la necessaria continuità all'azione legale. Attualmente pende Giudizio in Cassazione cui è ricorso la controparte per il riconoscimento di oltre 4 MI € per presunti inadempimenti contrattuali.

SPESE VERTENZA SPIAGGIA DEGLI OLIVI/ASPERA

	31/12/2022	28/03/2023
Spese legali (Bonelli, Giovanazzi, Bertuol, Valorzi, Stolfi)	342.780,56	342.780,56
Rimborsi spese legali ricevuti da Aspera	- 5.382,00	- 5.382,00
Consulenze Perito Leita	2.120,00	2.120,00
Compenso arch. d'Argenio Gioia	821,85	821,85
Affitto magazzini Baltera deposito beni	4.006,45	6.000,00
Allestimenti Bazzani per spostamento beni	1.300,00	1.300,00
MY Way per spostamento beni	760,00	760,00
Istituto Vendite Giudiziarie	2.124,00	2.124,00
Riva del Garda FC servizio manovalanza	495,00	495,00
Diritti di segreteria	332,00	332,00
	349.357,86	351.351,41

- A seguito delle sentenze favorevoli a Lido spa del I Grado di Giudizio n. 184/21 del 30 giugno 2021

e della Corte di Appello n. 277 del 21 dicembre 2021, le domande sono state riproposte dalla controparte in Cassazione presso cui pende attualmente il giudizio;

- Il giorno 1° febbraio 2023 la società ha affidato ai propri legali l'attività di opposizione al decreto ingiuntivo n. 397/2022 R.G. 465/2022 emesso dal Tribunale di Rovereto in data 12 dicembre 2022 in favore di Aspera e notificato in data 12 gennaio 2023.
 - nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo (per restituzione di alcuni beni mobili) attualmente sono state depositate le note di trattazione scritta ed il giudice si è riservato di decidere in merito alla richiesta di provvisoria esecutorietà del decreto ingiuntivo opposto;
 - è stato depositato presso il Tribunale di Milano ricorso per apertura della liquidazione giudiziale ed art. 37 co. 2 e 40 c.c. I. La causa porta R.G. 630/2023 è stata assegnata al giudice relatore Sergio Rossetti con udienza a remoto 19luglio 2023;
 - i procedimenti di esecuzione mobiliare si sono chiusi con la vendita di alcuni lotti. Quelli rimasti invenduti non sono stati sottoposti a ulteriori esperimenti di vendita su precisa decisione del giudice dell'esecuzione dott. Moschettino, in quanto il procedimento sarebbe stato anti economico. Proprio su questa base si è attivato il ricorso per la liquidazione giudiziale di Aspera;

La Società ha posto in essere alcune iniziative esecutive a fronte dei perduranti inadempimenti di Aspera:

- Esecuzione mobiliare avanti il Tribunale di Rovereto RG Es. 292/2021 – credito azionato € 225.308,33 con atto di precetto notificato in data 25.10.2021 su sentenza n. 184/2021 pronunciata dal Tribunale di Rovereto. Accesso con Ufficiale Giudiziario in data 08.11.2021 per pignoramento beni mobili. Esecuzione mobiliare iscritta al Ruolo del Tribunale in data 22.12.2021. Depositata in via telematica in data 04.07.2022 rinuncia all'esecuzione da parte di Lido Immobiliare Spa. Procedimento estinto in data 22.07.2022.
- Opposizione all'esecuzione avanti il Tribunale di Rovereto RG Es. 292-1/2021 – promossa da Aspera Srl in liquidazione in data 24.01.2022 nelle more della procedura esecutiva R.G. Es. 292/2021. Con provvedimento del 09.06.2022 il Giudice dell'Esecuzione ha sospeso la suddetta procedura. Nessuna delle parti ha riassunto il procedimento stante la rinuncia all'esecuzione R.G. Es. 292/2021.
- Esecuzione mobiliare avanti il Tribunale di Rovereto RG Es. 248/2022 – Credito azionato € 113.938,87 con atto di precetto notificato in data 01.06.2022 su sentenza n. 277/2021 pronunciata dalla Corte d'Appello di Trento.
- Accesso presso magazzino in Riva del Garda con Ufficiale Giudiziario in data 05.08.2022 e assistenza al pignoramento beni mobili. Esecuzione mobiliare iscritta a ruolo in data 07.09.2022.
- Si sono da poco concluse le aste per la vendita del compendio mobiliare suddiviso in più lotti ed il ricavato, pari ad € 14.567,81, è stato versato dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Trento su apposito libretto bancario attualmente in deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Rovereto.
- L'udienza di verifica dell'esito delle aste, assegnazione del ricavato a Lido di Riva del Garda Immobiliare Spa e vaglio di eventuali, ulteriori istanze delle parti è fissata per il giorno 24.05.2023 ore 14.00 in forma di trattazione scritta.
- Il 09 maggio 2023 si è dato incarico all'avv. Ilaria Giovanazzi di procedere con l'istanza di integrazione del pignoramento nel procedimento di esecuzione mobiliare n. 248/2022, data la chiara inidoneità dei beni pignorati a soddisfare il credito.

CONTRATTO DI PERMUTA POLO CONGRESSUALE FRA LIDO SPA E PATRIMONIO DEL TRENTINO

Relazione dei Consigli di Amministrazione di Lido srl e Lido spa avanti assemblea Soci Lido srl e successiva di Lido spa - Riva del Garda, 16 giugno 2023

Quarta Proroga al contratto di permuta originale del 2012, preceduta da quelle del 2018, poi sino al dicembre 2022, quindi con un ulteriore proroga di sei mesi scadente il 21 giugno 2023 ed infine l'ultima sottoscritta il 19 giugno 2023 sino al 31 dicembre 2025.

Ai soli fini delle deliberazioni assembleari odierne, la presente Relazione dei CdA di Lido srl e Lido spa è svolta basandosi, necessariamente, unicamente sugli atti formali riguardanti la complessa vicenda Contratto di Permuta Polo Congressuale, sia pur presentando le oggettive e conseguenti valutazioni a seguito dei necessari approfondimenti anche di carattere giuridico – peraltro provvisori, considerati i tempi urgenti dati - per dar modo agli azionisti di disporre per quanto possibile di tutti gli elementi atti ad adottare le deliberazioni odierne.

La Relazione non tiene pertanto conto delle ipotesi avanzate e trattate nel corso dello svolgimento dei tavoli, incontri, confronti a livelli diversi, condotti per delineare le possibili, varie soluzioni, pur menzionandole per completezza di informazione.

Si tratta infatti di ipotesi attualmente non formalizzate o che comunque al momento potranno essere assunte da protocolli d'intesa fra i Soci pubblici Comune di Riva del Garda e Pat. Spetterà ovviamente ai soci delineare gli indirizzi da far assumere ai Consigli di Amministrazione delle società controllate del Gruppo Lido, ivi compresi gli indirizzi per le attività conseguenti alle deliberazioni adottate.

Nel corso dei sei mesi a disposizione per delineare una comune soluzione delle complesse partite riguardanti la Permuta del Polo Congressuale, oltre ai confronti già citati, abbiamo condotto un'intensa e complessa attività di accertamento di ogni possibile aspetto, con particolare riguardo alle potenziali differenze riscontrate fra i valori originari contenuti nell'atto di permuta ed i presunti valori attuali. Attività, questa, resa ancor più complicata dalle difficoltà riscontrate nell'ottenere da Patrimonio del Trentino dati dettagliati. Si sono succeduti numerosi confronti ad ogni livello che però non hanno condotto a soddisfacenti e definitive soluzioni pur nell'approssimarsi della scadenza del semestre prorogato, previsto per il 20 giugno 2023.

Tanto che Patrimonio del Trentino ha chiesto a Lido spa un'ulteriore proroga dei termini della permuta Polo Congressuale di ben **5 anni a mezzo pec del 9 maggio 2023**.

A tale riguardo giova ricordare che già il 28 luglio 2022 inviavamo una nota in pec a Patrimonio spa per denotare, all'approssimarsi della scadenza della permuta, rilievi diversi con particolare riferimento all'aumento dei costi rispetto alle originarie previsioni del contratto di permuta.

A tale comunicazione Patrimonio Trentino non ha mai risposto.

La motivazione che ha indotto i soci di Lido srl – Comune di Riva del Garda e Trentino Sviluppo spa – a deliberare la terza proroga dell'atto di permuta originariamente stipulata nel 2012

Come relazionato nell'assemblea di Lido srl, dopo lunghe trattative si è preso atto dello stato dei lavori e della necessità di decidere per una proroga al fine di non fermare i cantieri. Il socio Comune di Riva del Garda non mancava di sottolineare le proprie forti perplessità soprattutto in considerazione del fatto che le società del gruppo Lido non potevano esporsi a perdite di valore del patrimonio e a problemi di natura finanziaria e ricordava gli incontri tra i soggetti interessati tenutisi nei mesi precedenti su tale tema. Infine l'assemblea approvava una proroga concordata con Patrimonio di

soli sei mesi.

È evidente che una proroga di così breve durata era propedeutica ad evitare la chiusura del cantiere del Polo Congressuale in quanto sarebbe venuto meno il titolo giustificativo della detenzione delle aree da parte di Patrimonio; negli intenti tale proroga avrebbe consentito un confronto fra le parti con il coordinamento di Comune di Riva del Garda e PAT fra loro e con le rispettive società controllate, per chiudere nella migliore delle maniere la vicenda. Cosa che sino ad oggi non è avvenuta nonostante i numerosi confronti a livelli diversi condotti tramite, in particolare, il Commissario Straordinario al Cantiere Polo Congressuale ing. Mauro Groff, dirigente generale del Patrimonio Trentino, di cui richiameremo più avanti il ruolo ufficiale assunto.

RELAZIONE TECNICA CANTIERE PARCHEGGI EX TENNIS e TEATRO

La presente relazione prende in considerazione la parte economica dell'atto di permuta stipulato il 21-12-2011 tra la società "Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.a." e "Patrimonio del Trentino S.p.a.", per i cespiti che venivano permutati nel Compendio Palacongressi (di seguito il "Compendio Immobiliare").

- Nella permuta 2012 la cifra concordata tra le parti aveva come vincolo per la "Patrimonio del Trentino S.p.a." quello di realizzare a favore di Lido spa, le opere edili riguardati n° 335 posti auto e il Teatro per un valore complessivo di **€ 15.284.712,00** (v. All. B al contratto); in data Maggio 2020 la "Patrimonio del Trentino S.p.a." appaltava i lavori in oggetto per € 12.205.863,82; in data odierna, il cantiere risulta in fase di avanzamento, con i garage Ex Tennis e viabilità interrata quasi completati, il valore attuale dei lavori eseguiti e da realizzare potrebbe risultare superiore a quello originariamente indicato, anche alla luce di eventuali costi per lavorazioni extra;
- Inoltre si dovrà tener conto che i costi per i lavori in oggetto potrebbero subire incrementi a causa degli aumenti dei costi per le lavorazioni di cantiere che attualmente si aggirano attorno al 20%;
- Su richiesta di Lido spa, Patrimonio Trentino ha inviato una pec con i computi metrici estimativi progettuali non nel dettaglio ma per sommi capi con solo totali e sub-totali. Ad una prima analisi, tali costi apparirebbero tali da richiedere un loro attento esame, mediante un necessario confronto tecnico con Patrimonio per verificare specificamente ogni singola voce.
- In base ai sopralluoghi effettuati con i tecnici di Patrimonio Trentino, si può già affermare che prima della consegna eventuale dei parcheggi sarà necessario sollevare contestazioni circa l'esecuzione di alcune opere dell'interrato chiedendo interventi ulteriori.

Ritardato avvio dei lavori e conseguenti ritardi nella consegna delle opere a Lido spa

- Con la firma dell'atto di permuta del 2018, si sposta al 20 dicembre 2022 la scadenza della stessa;
- L'appalto dei lavori di Patrimonio avviene nel maggio 2020 (più di due anni dalla proroga 2018 senza appaltare i lavori avendone a disposizione 5 per finire)
- Inizio lavori ragionevolmente gennaio-febbraio 2021;
- A causa del posticipo ulteriore dell'inizio lavori concesso agli stakeholders locali per la stagione turistica e anche considerando la questione Covid il periodo di interruzione effettivo risultante dalle numerose corrispondenze intercorse sarebbe di poco più di 7 mesi di cui uno derivante da confronto fra RFC e Patrimonio riguardante la rimozione del Palameeting;
- Ovviamente da parte di Patrimonio spa è necessario mettere in conto contro-deduzioni a giustificazione dei ritardi.

Le variazioni introdotte con la terza proroga dell'atto di permuta

(del 20 dicembre 2022 per la durata di mesi sei)

In tale atto è stata inserita su richiesta di Lido Immobiliare una reciproca riserva delle parti che impedisse reciprocamente riconoscimenti/rinunce di alcun genere:

“In relazione alla proroga semestrale del termine decennale previsto dal presente articolo le Parti si danno reciprocamente atto che la sottoscrizione del presente atto di contenuta proroga del termine fissato dall'art. 1.5 del contratto di permuta ricevuto da me Notaio in data 21 dicembre 2012, così come modificato con atto ricevuto da me Notaio in data 8 febbraio 2018, meglio sopra indicati, per la verifica della condizione sospensiva prevista da tale disposizione negoziale, non produce alcun effetto novativo e non comporta reciprocamente qualsivoglia riconoscimento di corretto e tempestivo adempimento delle obbligazioni assunte dalle parti contrattuali, né, tanto meno, qualsiasi rinuncia ad ogni contestazione e/o corrispondente azione in relazione ad eventuali inadempimenti contrattuali e/od in relazione ad eventuali azioni di entrambe le Parti, tese, rispettivamente, da parte di **"PATRIMONIO DEL TRENTINO S.p.A."**, al riconoscimento di maggiori somme rispetto a quelle originariamente previste a fini permutativi e, da parte di **"LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A."**, alla contestazione di tali pretese economiche.”

Le possibili scelte/opzioni dell'assemblea dei soci circa le possibili deliberazioni nell'imminenza della scadenza del termine dell'atto di Permuta Polo Congressuale (21 quindi 20 giugno 2023)

Premesse importanti:

- L'ing. Mauro Groff – Dirigente di unità di missione strategica Umst gestioni patrimoniali e motorizzazione civile - è stato nominato dalla Giunta Provinciale Commissario straordinario Palazzetto sport, Palacongressi ovvero cantieri cosiddetto Polo Congressuale, Palafiera di Riva del Garda, giusta Delibera della Giunta Provinciale n. 2175 del 28/11/2022.
Mauro Groff ci è stato indicato come nostro interlocutore per discutere i termini degli accordi nell'imminenza della nuova scadenza del contratto di permuta in quanto, come si desume dalla delibera stessa, “la figura del commissario nell'ing. Mauro Groff è legata al fatto che nella declaratoria delle competenze indicate nell'atto organizzativo della Provincia l'UMST, diretta dallo stesso, già “assume il coordinamento dei rapporti con la società strumentale competente in materia”, ovvero nel caso di specie Patrimonio del Trentino spa.
- Lo stesso Commissario Straordinario ci ha più volte informati e con lui ci siamo confrontati frequentemente circa la posizione rigida di Patrimonio del Trentino spa;
- Precedentemente, ad inizio gennaio 2023, in un confronto a Trento, presenti tutte le parti pubbliche a vario titolo interessate e coinvolte, lo stesso presidente di Patrimonio Trentino aveva chiaramente espresso l'intendimento di avanzare a Lido spa tutte le pretese economiche derivanti da un eventuale interruzione dei cantieri a seguito di mancata prosecuzione del contratto per volontà di Lido spa stessa; pretese il cui ammontare potrebbe essere non irrilevante in relazione alle seguenti potenziali voci:
 - Opere realizzate da Patrimonio per i parcheggi ex tennis
 - Opere iniziali realizzate per la costruzione del Teatro
 - Opere iniziali realizzate per la costruzione del nuovo Palazzo dei Congressi
 - Costi bonifiche già richiesti da Patrimonio Trentino
 - Indennizzi per mancato guadagno richiesti da ditta costruttrice a Patrimonio spa, rivalsa di quest'ultima nei confronti di Lido spa
 - Realizzazione via Suderman

- Costi progettisti e tecnici vari e circa 25% per l'aumento dei costi di costruzione
- Nel corso poi di numerosi incontri a livelli diversi, il Comune di Riva del Garda e Lido spa hanno proposto e discusso varie ipotesi di soluzioni nell'avvicinarsi della scadenza della terza proroga del contratto di permuta dal 2012;
- Patrimonio, come più volte indicatoci dal Commissario Straordinario, sarebbe disponibile a negoziare solo una proroga (vedremo poi il possibile compromesso fra la durata chiesta da Patrimonio e quella minima effettivamente necessaria) senza altre condizioni se non quelle stabilite a loro volta nell'atto di proroga poi sottoscritto dalle parti il 20 dicembre 2022.

Ora, qualsiasi decisione adotti l'assemblea, **dovrà sempre essere tenuto in debita considerazione quanto disposto dal comma 1.8 del contratto di permuta che recita:** *“Nel caso di mancato avveramento della Condizione Sospensiva di cui al comma 1.5 (venuta ad esistenza dei cespiti previsti oltre agli esistenti riferibili al vecchio palazzo dei congressi), risponderà del risarcimento del danno la Parte a cui tale mancato avveramento della condizione è imputabile”.*

1. Mancata proroga

In considerazione dei risultati negativi di tutte le trattative a livelli diversi provinciali e comunali, sia tecnici che politici, condotti nel corso del semestre di proroga e tese a definire anticipatamente le varie partite previste sia dalla permuta che dall'acquisizione della Colonia Miralago, si è paventata anche l'ipotesi di opporre rifiuto alla quarta proroga.

Nel caso in cui si decidesse di **non accettare la proroga** del termine del 20.6.2023, la condizione sospensiva ex art. 1.5 del contratto non si avvererebbe (perché Patrimonio ha già avvisato che i cespiti non verranno ad esistenza entro il 20.6.2023) e pertanto non si perfezionerebbe il trasferimento da Lido Immobiliare a Patrimonio del diritto di proprietà sul Compendio Immobiliare, il quale rimarrebbe quindi di proprietà di Lido Immobiliare. Ciò potrebbe anche determinare il blocco del cantiere poiché verrebbe meno il titolo in forza del quale Patrimonio detiene l'area.

Oggi il Compendio Immobiliare ha una composizione differente rispetto a quella esistente al momento della stipula del Contratto perché nel frattempo Patrimonio ha iniziato a realizzare – tramite società terza appaltatrice – opere sull'area, seppur non completandole.

Il mancato avveramento della condizione sospensiva provocherebbe l'inefficacia del contratto di permuta con la conseguenza che, ai sensi degli artt. 936 e 1150 c.c., Lido Immobiliare:

- mantenendo la proprietà del Compendio Immobiliare, acquisterebbe la proprietà delle opere realizzate (seppur parzialmente) sullo stesso Compendio in forza del meccanismo dell'accessione;
- sarebbe tenuta a pagare un indennizzo alternativamente pari (a scelta di Lido) (i) ai costi fino a quel momento sostenuti per la costruzione delle opere insistenti sul Compendio Immobiliare, oppure (ii) all'incremento di valore dell'area dovuto al fatto che su di essa sono stati realizzati nuovi beni.

Pertanto, alla luce di tali principi, nel caso in cui si decidesse di non prorogare il termine del 20.6.2023 e conseguentemente di non far avverare la condizione sospensiva ex art. 1.5 del Contratto, Lido Immobiliare si esporrebbe ad una pretesa di Patrimonio Trentino volta a conseguire un indennizzo. Inoltre, potrebbe sorgere un contenzioso con reciproche contestazioni fondato sull'art. 1.8 del contratto, in forza del cui in caso di mancato avveramento della condizione, *“risponderà del risarcimento del danno la Parte a cui tale mancato avveramento della condizione è imputabile”.*

A ciò potrebbero anche aggiungersi i potenziali costi di ripristino dell'area e dei problemi tecnici connessi (es.: innalzamento falde negli scavi ed interrati sino ad oggi realizzati). L'area non potrebbe

verosimilmente essere abbandonata a sé stessa tenuto conto della sua posizione strategica e ben visibile in Fascia-Lago, l'attività del Centro Congressi, l'immediata vicinanza dell'Hotel di cui la holding Lido srl è socio di maggioranza.

Infine, a seguito della mancata proroga, si potrebbe complicare la definitiva acquisizione della Colonia Miralago che da anni è negli intendimenti del Comune di Riva del Garda ed è anche l'indirizzo dell'attuale Amministrazione Comunale.

N.B. Chiaramente a fronte di eventuali pretese di Patrimonio Trentino di cui oggi non sono valutabili le conseguenze Lido spa potrebbe mettere in campo un'articolata serie di possibili contestazioni, che – ad una prima analisi - potrebbero essere non irrilevanti.

2. Non aderire alla richiesta di Patrimonio tesa alla proroga di anni 5 e proporre una durata di tre mesi al fine di chiudere tutte le partite del Polo Congressuale con l'assegnazione definitiva delle proprietà concordate come discusso tra la PAT e il Comune di Riva del Garda

La PAT e il Comune di Riva del Garda, sulla base di un protocollo di intesa ancora oggetto di discussione, hanno discusso della possibilità di proporre una proroga di soli tre mesi (che non consentirebbe la realizzazione dei cespiti) al fine di modificare l'atto di permuta con le seguenti potenziali modalità:

- Cessione del sedime Teatro a Patrimonio spa (questa cessione non è disciplinata dal contratto di permuta, in forza della quale il Teatro è un'opera da realizzare per essere trasferita a Lido spa);
- Cessione del vecchio Palazzo dei Congressi e delle pertinenze e dei sedimi per la costruzione del nuovo Palazzo dei Congressi;
- Cessione a Lido spa dei parcheggi ex tennis come previsto dalla permuta, ad eccezione di 40 posti auto ulteriori rispetto a quelli pattuiti;
- Acquisizione da Lido spa nei limiti del valore di permuta o poco più della Colonia Miralago al netto dell'attuale diritto di superficie che è in capo Lido srl sino al 2050 nei confronti di Patrimonio spa proprietaria;
- Attribuzione alla PAT dei costi delle bonifiche dei terreni ex Stazione già richiesti dalla Patrimonio a carico della PAT che è divenuta proprietaria di tali terreni nel 1999 ovvero successivamente alla legge del 1992;
- Attribuzione al Comune di Riva del Garda del 50% dei costi per la realizzazione della rotatoria interrata della zona parcheggi ex Tennis richiesta dall'Amministrazione Comunale stessa per migliorare decisamente la viabilità prevista dal progetto iniziale;
- Potenziale conguaglio monetario a carico di Lido.

Tale ipotesi risulta ancora oggetto di discussione e verifica tra gli enti pubblici coinvolti. Considerate le tempistiche della proroga (soli tre mesi) tale ipotesi potrebbe risultare non facilmente percorribile (analogamente a quanto accaduto con la terza proroga). Alla scadenza della proroga di tre mesi, potrebbero determinarsi le conseguenze di cui al precedente punto 1.

3. Non aderire alla richiesta di Patrimonio tesa alla proroga di anni 5 e dichiarare la disponibilità ad una proroga solo sino a fine 2025

Tale soluzione è stata proposta dal Commissario Straordinario e tiene conto del cronoprogramma della ditta appaltatrice che giunge appunto a fine '25 (già richiesto al Commissario Straordinario).

In tal caso, a seguito dell'espletamento delle formalità per la sottoscrizione dell'atto di proroga con Patrimonio Trentino, Lido viene tenuta al corrente dell'andamento dei lavori dal Commissario Straordinario e comunque d'intesa con Patrimonio Trentino, con aggiornamenti periodici circa l'attuale situazione dei capitolati di appalto con il dettaglio, l'andamento dei costi e le eventuali varianti progettuali da concordarsi per iscritto fra i contraenti, valutando in base ai termini del contratto le eventuali contestazioni. Ciò nell'intento di giungere a fine lavori con un quadro chiaro che consenta poi ai soci pubblici le opportune valutazioni e deliberazioni relative ai concambi di proprietà e la regolazione di eventuali ulteriori partite economiche. Tale soluzione avrebbe anche il vantaggio di non consentire a Patrimonio Trentino di avanzare potenziali pretese a titolo indennitario in forza del meccanismo dell'accessione di cui si è detto e potrebbe altresì limitare eventuali ulteriori pretese economiche anche a titolo risarcitorio.

Occorre, però, evidenziare che la proroga potrebbe determinare aggravii di costi a titolo:

- di maggiori imposte per il periodo di proroga dovute a titolo di Imis;
- di svalutazione per obsolescenza dell'immobile – il vecchio Palacongressi oggetto di permuta – in quanto il valore era stato considerato al momento della instaurazione del rapporto contrattuale, all'occorrenza da rivalutare in quello di formalizzazione della permuta; conseguentemente appare evidente come il lasso temporale trascorso stia sempre più incidendo sul valore residuo del bene stesso;
- di oneri che Lido spa dovrà sostenere per attività di carattere manutentivo straordinario sul vecchio Palazzo dei Congressi affittato a RFC che saranno richieste dall'affittuaria che ha già minacciato l'avvio di azioni di carattere risarcitorio.

Esito del colloquio con Patrimonio del Trentino spa effettuato in data martedì 13 giugno in videoconferenza alle ore 15

A seguito della decisione del Presidente Delio Picciani che ha ritenuto opportuno chiedere un colloquio diretto con il presidente di Patrimonio del Trentino per avere conferma circa la posizione assunta nel corso del precedente incontro generale di tutte le parti pubbliche interessate, rispetto alle ipotesi richiamate.

Presenti il Commissario Straordinario Mauro Groff, il Presidente Patrimonio del Trentino Andrea Villotti, il direttore generale Michele Maistri, il legale di parte di Patrimonio Rocco Bolner, il tecnico di cantiere ing. Moratelli, il Presidente di Lido srl e Lido spa Delio Picciani.

Nel corso del confronto il Presidente Villotti ha ribadito quanto già espresso nel citato incontro di gennaio, illustrando le ragioni per cui Patrimonio ritiene necessario concordare una proroga sino al 31 dicembre 2025 in coincidenza con l'esito del cronoprogramma fissato per il termine dei lavori di cantiere.

A questo punto, il Presidente Picciani ha fatto presente che, nell'ipotesi di proroga richiesta da Patrimonio, si sarebbe reso opportuno modificare la clausola di riserva contenuta nell'art. 1 del contratto di permuta.

È stata discussa ed elaborata una modifica all'ultimo capoverso dell'art. 1 del contratto di permuta con la seguente formulazione: "In relazione alla proroga del termine previsto dal presente articolo le Parti si danno reciprocamente atto che la sottoscrizione del presente atto di proroga del termine fissato dall'art. 1.5 del contratto di permuta ricevuto da me Notaio in data 21 dicembre 2012, così come modificato con atti ricevuti da me Notaio in data 8 febbraio 2018 ed in data 20 dicembre 2022, meglio sopra indicati, per la verifica della condizione sospensiva prevista da tale disposizione negoziale, non produce alcun effetto novativo e non comporta reciprocamente qualsivoglia riconoscimento di corretto e tempestivo adempimento delle obbligazioni assunte dalle parti contrattuali,

né, tanto meno, qualsiasi rinuncia ad ogni contestazione e/o corrispondente azione in relazione ad eventuali inadempimenti contrattuali e/od in relazione ad eventuali azioni di entrambe le Parti”.

Si è, quindi, concordato di redigere una scrittura privata nelle seguenti possibili forme a scelta di Lido spa: registrata a cura di Patrimonio a seguito di scambio con firma digitale certificata, oppure di scrittura privata autenticata da notaio.

I Consigli di Amministrazione di Lido srl e Lido spa avanti assemblea Soci Lido srl e successiva di Lido spa

Riva del Garda, 16 giugno 2022

Riva Fierecongressi – accordo sulla riduzione canoni Spiaggia Olivi e Palazzo Congressi 2021

A fine luglio 2022 si è raggiunto un accordo con Riva del Garda Fierecongressi S.p.A. sulle riduzioni sui contratti di affitto di azienda Spiaggia degli Olivi e Palazzo dei Congressi relativamente all'anno 2021: come per tutti gli altri conduttori è stato riconosciuto una diminuzione del canone base nella misura del 30% per il solo periodo gennaio / luglio 2021 compresi, così come peraltro deliberato dal precedente organo amministrativo. Tale ritardo nella definizione della controversia e con il bilancio 2021 già chiuso ha comportato una sopravvenienza passiva per quasi 15.000, che incide negativamente sul bilancio 2022.

Campeggio Brione – Assegnazione Azienda a 2C S.r.l. a seguito Bando e successivo ricorso al Tar di Cooperativa Mimosa: Esiti.

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 Campeggio 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 presieduta da 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 Campeggio Brione con l'aggiudicataria 2C al fine di consentire al più presto l'apertura della struttura ricettiva.

Ora: prosegue proficuamente il rapporto contrattuale di affitto d'azienda con il gestore 2C, i pagamenti sono regolari e lo stato manutentivo e gli impegni assunti contrattualmente su cui è stata prodotta una relazione tecnica a seguito di appositi sopralluoghi, denotano l'impegno del gestore ed il miglioramento complessivo prodotto, che a sua volta pare generare un buon andamento economico grazie ai flussi di clientela e alla revisione delle tariffe applicate.

Nel frattempo Lido spa - come previsto dagli impegni contrattuali assunti con il Comune di Riva del Garda per predisporre l'iter per la realizzazione di un campeggio a cinque stelle - ha prodotto all'Amministrazione Comunale una corposa relazione contenente studi di mercato, posizionamento possibile nel settore Open Air comprese le possibili nuove politiche di listino, business plan, relazione tecnica individuante gli interventi e relativi investimenti.

Ora Lido spa attende dal Comune di Riva del Garda l'autorizzazione alla proroga di un ulteriore anno della stessa concessione per dar modo quindi di prorogare a sua volta di un anno il contratto con il

gestore, come previsto possibile dal bando emesso nel 2021.

Un passaggio ulteriore sarà quindi quello un confronto con l'Amministrazione Comunale sia per valutare gli aspetti progettuali del nuovo campeggio, l'investimento necessario, le procedure di evidenza pubblica per la sua realizzazione e la sua gestione, già ipotizzato come progetto di finanza.

Ipotesi fusione inversa Lido srl – Lido Spa

Si è proceduto all'aggiornamento con i dati di bilancio 2021 dello studio di fattibilità del 2019 predisposto dallo studio legale e tributario LAWP di Milano, trasmesso a mezzo PEC all'Amministrazione comunale in data 12 dicembre 2022, il quale ha messo in evidenza le criticità dell'operazione straordinaria, che riportiamo in sintesi:

- Minori costi monetari extra-gruppo stimati circa 58.000 € annui
- Costi per incarichi professionali per l'operazione stimati circa 86.000 €
- Disavanzo di fusione (o d'annullamento) per quasi 6,5 MI € e un correlato fondo imposte differite per oltre 1,4 MI €
- Maggiori ammortamenti in carico a Lido spa per oltre 135.000 €
- Perdite fiscali pregresse non riportabili (possibile interpello disapplicativo all'Agenzia delle Entrate)

Revisione del pacchetto assicurativo Gruppo Lido

La Società ha condotto un'operazione di completa revisione dello stato assicurativo complessivo ed un esame dell'adeguatezza delle coperture sia per quanto attiene il rischio che i valori, procedendo a preventivi per individuare un broker cui dare incarico di gestione del rischio.

Il Consiglio dopo attenta disamina ha deliberato di disdire tutte le polizze di assicurazione in essere, revocare il mandato di brokeraggio con Sopabroker per la sola polizza D&O intestata alla capogruppo, conferire nuova lettera d'incarico per la Gestione Assicurativa al dott. Roberto Losa di Milano, regolarmente iscritto all'Albo relativo.

Sarà quindi conferito un incarico ad un tecnico per una perizia sui valori dei beni immobili delle società, al fine di valutare l'adeguatezza dei massimali delle polizze.

Gestione Porto S. Nicolò e Canale della Rocca

Al fine di riqualificare l'area portuale la Società, in collaborazione con l'Amministrazione Comunale Lido spa ha dato incarico per una consulenza urbanistica variante Fascia Lago – Porto San Nicolò. Le proposte concordate prevedono un ampliamento dei servizi generali e di ristoro, la risistemazione della viabilità per rendere ingresso ed uscita più sicuri, l'eliminazione dei parcheggi per riqualificare l'intera area portuale, prevedendo al contempo un parcheggio alternativo nell'area di via Brione.

Preso atto delle indicizzazioni ISTAT del periodo e del sensibile aumento dei costi, in particolari quelli energetici, la società ha predisposto una proposta di adeguamento delle tariffe dei servizi portuali a partire dall'esercizio 2023.

Altri adempimenti societari

- Rinnovo Collegio Sindacale

L'Assemblea degli Azionisti dello scorso 26 maggio 2023 ha provveduto al rinnovo del Collegio Sindacale per scadenza del mandato triennale: sono stati nominati il dott. Antonio Borghetti (Presidente), la dott. ssa Laura Tedeschi e il dott. Oscar Pallaoro (Sindaci effettivi), la dott.ssa Floris Carli e il dott. Francesco Vivaldelli (Sindaci supplenti). I compensi all'organo di controllo sono stati determinati nel rispetto delle previsioni e dei limiti fissati dalla delibera provinciale n. 787 del 09 maggio 2018.

- Revisione deleghe al Presidente del Consiglio di Amministrazione

Al fine di consentire una migliore operatività aziendale e per definire il ruolo di datore di lavoro ai sensi del d.lgs. 81/2008, l'Assemblea degli Azionisti del 16 dicembre 2022 e il successivo CdA del giorno 08 marzo 2023 hanno rispettivamente approvato e conferito delle deleghe revisionate al Presidente, rispetto a quelle attribuite all'inizio del mandato, con il parere favore del collegio sindacale e dell'organo di vigilanza.

- 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 alle direttive della controllante, la Società ha determinato i compensi dell'organo amministrativo nel rispetto della delibera provinciale n. 787/2018 del 09 maggio 2018;
- Con riferimento ai compensi correnti nell'Esercizio 2022 dell'organo di controllo, ci si è attenuti 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;
- Spese per incarichi di studio, ricerca e consulenza tecnica e legale: vale quanto detto in precedenza in apposito capitolo;
- 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 2022 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 € 8.072 per prestazioni da office service anno 2022;

- debito verso Comune di Riva del Garda pari ad € 11.867 relativo al canone di concessione del Campeggio per il periodo novembre - dicembre 2022, il canone dell'atto di subconcessione del Porto San Nicolò e Canale della Rocca per € 8.455 e il rimborso dei canoni di concessione dei beni del demanio idrico per € 210;
- Credito verso Lido di Riva del Garda S.r.l. – Società di partecipazioni pari ad € 340.000, iscritto nelle immobilizzazioni finanziarie per prestiti concessi alla controllante;
- La Società non ha fatto ricorso all'uso od alla sottoscrizione di strumenti finanziari o derivati in genere;
- La situazione finanziaria della Società esclude la necessità di ricorrere a strumenti di copertura del rischio finanziario, creditizio e di cambio;
- Non risultano in essere azioni o quote di società controllanti possedute dalla Società, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona;
- Nel corso dell'esercizio la Società non ha acquistato né alienato azioni o quote di società controllanti, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona;
- Non risultano esistere sedi secondarie della Società.
- Ai fini di quanto previsto dall'art. 2497 bis comma 5 si riportano le seguenti informazioni relative ai rapporti con:
 - Comune di Riva del Garda – L'atto di sub-concessione per la gestione del Porto San Nicolò e Canale della Rocca per l'anno 2022 prevede un canone complessivo di € 8.665; la convenzione per la gestione del Campeggio Brione prevede un canone per il 2022 di € 71.200; la concessione d'uso di mq 10 della p.f. 140/1 C.C. Riva per il deposito GPL Bastione con un canone di € 30 per il 2022; il diritto di superficie per mantenimento linea di trasporto funiviario in servizio pubblico D0011 "Riva Bastione" mediante ascensore inclinato con un corrispettivo per l'anno 2022 di € 1.090;
 - Lido di Riva del Garda Srl – Società di partecipazioni – E' in essere un contratto di office service, che prevede per l'esercizio 2022 prestazioni per € 8.072;
 - 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 € 19.540 per il periodo l'annualità 2022.
 - 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 2022 di € 9.690;
 - Hotel Lido Palace S.p.A. – Con riferimento all'esercizio 2022 sono in essere un contratto di locazione per l'area Dependance Lido con un canone di € 15.400 e un contratto per il diritto di usufrutto della Gelateria Punta Lido con un canone di € 55.000.

Riva del Garda, 26 giugno 2023

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione Lido Spa

Delio Picciani