



Informativa sui fatti salienti dell'Esercizio 2023 di Lido di Riva del Garda S.r.l. Società di Partecipazioni ai Soci Comune di Riva del Garda e Trentino Sviluppo SpA, comprendente informativa della controllata Lido Immobiliare SpA

Lido di Riva del Garda srl società di partecipazioni è soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento da parte del Comune di Riva del Garda.

I suoi soci:

Il Comune di Riva del Garda con il 54% del Capitale Sociale

Trentino Sviluppo 46 % del Capitale Sociale

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

Il suo socio unico con il 100% di capitale sociale è Lido di Riva del Garda srl società di partecipazioni

Sommario

Rapporti fra CdA di Lido srl e Lido spa con i Soci Pubblici, in particolare il socio controllante Comune di Riva del Garda	3
Il mandato dei Soci Pubblici: limitare gradualmente ulteriori perdite alle due società e possibilmente creare le condizioni per il loro ritorno a risultati d'esercizio positivi	3
Le storiche perdite di Esercizio di Lido srl e Lido spa. Il necessario cambio di rotta in corso	4
Qualche dettaglio sul Bilancio Esercizio 2023 di Lido srl Società di Partecipazioni	4
Qualche dettaglio sul Bilancio Esercizio 2023 di Lido spa Immobiliare	5
I passi intrapresi ed in corso per il necessario serio graduale sforzo per un cambio di rotta che consenta di migliorare i conti economici delle due Lido	6
Hotel Lido Palace Hotel spa – Partecipazione di controllo	7
I risultati dell'Esercizio 2023	7
Riva del Garda Fiere e Congressi	8
Aggiornamento Piano Industriale	9
Compendio Miralago	10
Atto citazione Garda Investimenti Hotel S.r.l. – notifica maggio 2023	10
ESERCIZIO 2023 INFORMATIVA DI LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE SPA	11
Altri fatti salienti che hanno caratterizzato la gestione 2023	11
Polo Congressuale ed ex Colonia Miralago	11
Ascensore inclinato al Bastione	11
Campeggio Brione	12
Gli aspetti considerati, quelli previsionali possibili, le attività condotte da Lido spa	13
Proroga contratto di usufrutto ramo di azienda Gelateria Punta Lido	15
Ex Negozio Punto Nave al Porto S. Nicolò: Comodato ad APM per servizio di interesse pubblico	15
Rinnovo Collegio Sindacale	15
Adempimenti societari diversi	15

Informativa Esercizio 2023 di Lido di Riva del Garda S.r.l. Società di Partecipazioni ai Soci Comune di Riva del Garda e Trentino Sviluppo

Nota di servizio: tutte le complesse vicende del 2021-2023 sono state riportate in apposite informative trasmesse a suo tempo ai soci pubblici per cui non ne riprenderemo i contenuti se non in caso di attualità e aggiornamenti intervenuti nell'Esercizio 2023

Rapporti fra CdA di Lido srl e Lido spa con i Soci Pubblici, in particolare il socio controllante Comune di Riva del Garda

Le considerazioni, le proposte, le possibili soluzioni su cui i due CdA hanno lavorato si sono basate sempre su un continuo confronto con il socio di riferimento ovvero l'Amministrazione Comunale ed in particolare con la Sindaca Cristina Santi e il suo delegato alle partecipate Lorenzo Prati, ma anche con il socio Trentino Sviluppo. Quindi non ripeteremo più che **ogni questione è stata trattata e sarà trattata di stretta intesa con i soci pubblici, in particolare il Comune di Riva d/G.**

Il mandato dei Soci Pubblici: limitare gradualmente ulteriori perdite alle due società e possibilmente creare le condizioni per il loro ritorno a risultati d'esercizio positivi

Le due società in controllo comunale sono una risorsa importante e strategica per il supporto che ne deriva all'economia turistica non solo locale ma anche trentina perché sono asset e le partecipazioni delle società Lido (holding + controllata immobiliare) rilevanti anche in considerazione della loro collocazione sulla Fascia Lago, il bene forse fra i più preziosi di Riva del Garda:

Sono valori di un bene comune ed appartengono alla città di Riva ed alla sua collettività, ovvero ai suoi cittadini in definitiva.

Quindi, se da una parte gli asset di bilancio presentano un patrimonio netto - peraltro inferiore ai valori di mercato - pari a 26,6 Ml di € per la Lido srl ed un patrimonio netto pari a 13,65 Ml € per la Lido spa, con un totale di gruppo che supera i **40 Ml €**, è *necessario prendere coscienza che le continue perdite di esercizio accumulate stanno lentamente ma inesorabilmente erodendone i valori del capitale netto.*

Le perdite accumulate negli anni con esercizi quasi mai in utile, sono pari a **3,270 Ml € della Lido Holding srl** e poco meno di **4 Ml € della Lido Immobiliare spa.**

Le storiche perdite di Esercizio di Lido srl e Lido spa. Il necessario cambio di rotta in corso

Qualche dettaglio sul Bilancio Esercizio 2023 di Lido srl Società di Partecipazioni

Come dicevamo, a diciannove anni dalla sua costituzione Lido srl ha registrato perdite di esercizio per ben diciotto anni, ammontanti attualmente complessivamente a 3,270 MI €.

Tali perdite sono costituite per il 70% pari 2,290 MI € per ammortamenti, la maggior parte dei quali derivanti dalla permuta del 2011 con cui era stato costituito il **diritto di superficie del Compendio Miralago** in cambio della partecipazione azionaria in Garda Trentino Fiere spa, con un valore iniziale del diritto pari a 7,65 MI € (attualmente il valore non ancora ammortizzato è pari 5,5 MI €); il resto dei costi è rappresentato da spese correnti minime necessarie alla sussistenza della società oltre a spese e consulenze legali necessarie per le partite delicate affrontate; tali costi che però non avendo entrate per coprirli se non per rari dividendi da partecipazioni hanno generato interessi su mutui, affidamenti e prestiti dalla controllata Lido spa.

I costi per servizi necessari al corretto funzionamento della Società e ad indispensabili spese e consulenze legali per contenziosi che andremo poi a descrivere, ammontano (arrotondamenti per semplificare lettura) a 86.000 € oltre ad interessi passivi per 50.000 €.

Oltre che a tali esposizioni vi sono da aggiungere anche debiti per **finanziamenti dalla controllata Lido S.p.A. per complessivi € 340.000**, di cui € 200.000 fruttiferi al tasso del 2,00% ed il resto infruttifero.

Il bilancio dell'esercizio 2023 chiude **con una perdita di € 135.310** contro la precedente perdita pari a 274.000 €. **Questo contenimento della perdita è però dovuto alla sospensione dell'ammortamento del diritto di superficie.** Ne spieghiamo la ragione.

È in previsione la definizione entro pochi mesi delle due storiche Permute su ex Colonia Miralago (Lido srl) e Polo Congressuale (Lido spa) che consentiranno, auspicabilmente, a Lido spa di acquisire la nuda proprietaria del complesso Miralago. Abbiamo poi ipotizzato insieme all'Amministrazione Comunale il successivo aumento di capitale di Lido spa in cui Lido srl conferirà il diritto di superficie rimastole in capo. Questo a seguito della chiusura della Permuta Miralago per dare a Lido spa la piena proprietà del complesso.

In tale prospettiva che andrà a chiudere la partita del diritto di superficie, la Società ha ritenuto opportuno avvalersi della facoltà prevista dall'art. 60, commi da 7-bis a 7-quinquies del D.L. 14.08.2020 n. 104, convertito dalla Legge 13.10.2020 n. 126 (norma prorogata anche per l'esercizio 2023 dall'art. 3, comma 8, D.L. 198/2022), di derogare alle disposizioni dell'art. 2426, comma 1, n. 2 del Codice civile, con riguardo

alla sospensione delle quote di ammortamento del costo delle immobilizzazioni materiali e immateriali. Gli ammortamenti sospesi per euro 196.000 riguardano interamente l'area Miralago.

Qualche dettaglio sul Bilancio Esercizio 2023 di Lido spa Immobiliare

Nella sua storia fatta di 27 Esercizi, **solo 6 hanno chiuso in utile principalmente per operazioni straordinarie (plusvalenze)** accumulando quasi **4 MI €** di perdite; come già detto il bilancio 2023 **chiude con un utile netto di esercizio di 233.000 €**, dopo aver stanziato quote di ammortamento per € 441.313 ed imposte correnti per 26.644 €.

Il Margine Operativo Lordo è passato da **490.000 €** a **816.000**.

I ricavi sono complessivamente cresciuti di **250.000 €**.

I costi di produzione sono diminuiti di **77.000 €**.

Si mantiene positivo il risultato dei flussi di cassa e il mantenimento di una buona liquidità corrente.

Tale risultato è stato raggiunto nonostante costi non caratteristici della ordinaria gestione quali:

- sensibile aumento degli interessi passivi a tasso variabile sui mutui ipotecari di ben 85.000 € - da € 65.000 a 150.000;
- significative spese e consulenze tecnico-legali, pur diminuite da 143.000 € nel 2022 a 60.000 € nel 2023, spese dovute a:
 - attività su complessa partita delle Permuta del Polo Congressuale e Miralago
 - complesso contenzioso sulla vicenda Ascensore Bastione
 - pareri su attività amministrative di carattere pubblico e su contratti azienda
 - storico contenzioso Spiaggia degli Olivi su cui Lido spa è sottoposta ad una sorta di pervicace accanimento che rasenta l'assurdo da parte di controparte. La quale tuttavia è stata per il momento condannata a risarcire alla società 120.000 € ma rimane pendente il ricorso alla Cassazione con una richiesta di controparte di risarcimento per oltre 4 MI €.

Il bilancio - con un valore dell'attivo di quasi 17,3 milioni di Euro - non rispecchia 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.

I passi intrapresi ed in corso per il necessario serio graduale sforzo per un cambio di rotta che consenta di migliorare i conti economici delle due Lido

Nella attuale situazione in cui quasi sicuramente sarà rinviata la vendita del pacchetto di maggioranza detenuto in Hotel Lido Palace spa - nell'apposito capitolo riprendiamo l'argomento - Lido spa deve mettere in campo nuovi sforzi e nuove politiche di Bilancio tese ad accrescere nel tempo l'utile netto d'esercizio per consentirle di staccare ogni esercizio un dividendo alla controllante Lido srl, piuttosto che continuare ad erogarle prestiti. Ciò consentirebbe così a quest'ultima di mantenere una posizione economica e soprattutto finanziaria corrente accettabile anche nei confronti delle banche, sino a che non sarà possibile aggiustare i bilanci della controllata Hotel Lido Palace spa e vendere le proprie azioni o pretendere lo stacco di dividendi appena possibile.

Le prime azioni conseguenti decise e già in fase di attuazione:

1. Lido spa provvederà nei prossimi mesi a **destinare l'utile netto realizzato, dedotta la quota a riserva legale, a dividendi che saranno incassati da Lido srl per un valore pari a 220.000 €**. Gli effetti significativi di tale dividendo si vedranno sul prossimo Esercizio 2024;
2. In accordo con la componente privata di Riva Fiera e Congressi (nell'apposito capitolo ulteriori dettagli) la sua recente assemblea per l'approvazione del Bilancio ha destinato 100.000 € dei 318.000 € di utile netto a dividendi. **Lido srl incasserà quindi 33.000 €**. E anche questa operazione avrà effetti positivi sul suo bilancio 2024.

Ma è bene non assumere ora nessun tono trionfalistico per tale inizio possibile di svolta nei conti delle due Lido.

Si tenga conto infatti conto che gli sforzi tesi ad una inversione di rotta potrebbero presto arenarsi a causa di incidenti di percorso derivanti dalle cause in corso, ad esempio su Ascensore e l'ormai annosa vertenza sulla Spiaggia degli Olivi. Quello che più preoccupa però è la conseguenza degli accordi che probabilmente si avvicinano per la definizione delle permuta Miralago e Polo Congressuale: per farla breve senza addentrarci negli aspetti fiscali, **Lido spa potrebbe dover versare all'Erario imposte su plusvalenze per 5 Ml €**. Pur potendo godere su una rateizzazione quinquennale, Lido spa dovrebbe reperire 1 Ml € di liquidità annua da versare all'Erario.

Hotel Lido Palace Hotel spa - Partecipazione di controllo

I risultati dell'Esercizio 2023

L'Assemblea degli Azionisti dello scorso 29 aprile 2024 ha approvato **il bilancio al 31 dicembre 2023, chiuso (per arrotondamenti) con una perdita di esercizio pari ad € 315.000**, un fatturato € 6.827.000, costi per la produzione per € 6.929.000, immobilizzazioni per € 24.876.000, deliberando di riportare a nuovo la perdita di esercizio.

La perdita è dovuta ai maggiori ammortamenti generati dalla rivalutazione 2021 (180.000 €), dagli ammortamenti sugli investimenti del 2023 (€ 190.000), **dall'aumento dei costi del personale (€ 300.000)** e dall'aumento degli oneri finanziari per effetto dell'aumento dei tassi BCE (€ 290.000).

Nel corso dell'Assemblea il Presidente di Lido srl - in stretta intesa con i soci pubblici - è intervenuto con una puntuale disamina critica pur approvando necessariamente il secondo Bilancio consecutivo in perdita e preso atto che anche **il Budget 2024 prevede una perdita di 260.000 €**.

Nel suo intervento il Presidente di Lido srl ha richiamato le attese della parte pubblica:

1. Presentare ai potenziali acquirenti bilanci in utile, in particolare con Ebitda mediamente in linea con quelli attesi per la categoria 5 stelle
2. Ottenere nella variante di Piano Fascia Lago la possibilità di un calibrato aumento della cubatura alberghiera per evidenti motivi di ottimizzazione ed efficienza dell'attività economica
3. Presentare una struttura con elevato standing internazionale nella gamma alberghi luxury
4. Mantenere ed accrescere il valore della partecipazione di maggioranza pubblica

Il Presidente non ha peraltro mancato di confermare che Lido srl ha aderito alla rivalutazione gratuita che ha ovviamente generato maggiori ammortamenti, nonché al piano di investimento necessario per adeguamenti e rifacimenti funzionali indispensabili, oltre al restyling teso ad elevare la qualità dell'offerta dato il posizionamento cui l'albergo può aspirare. Ciò, consapevolmente, ha rappresentato ovviamente un ulteriore sforzo finanziario con i relativi costi per interessi, costi incrementati anche dall'andamento al rialzo dei tassi, oltre agli ulteriori ammortamenti da mettere in conto.

Ha però mosso rilievi per l'improvviso **notevole aumento dei costi per spese di personale di ben 300.000 € fra un esercizio e l'altro**, aumento che ha inciso molto negativamente sul disavanzo d'esercizio; ha quindi denotato l'andamento del margine operativo (o Ebitda) negli anni, **in diminuzione dal 2021**.

Ed un ulteriore aggravio, ha aggiunto, si riflette sul bilancio di Lido srl che nonostante vi siano stati in precedenza esercizi in utile della gestione alberghiera - fra l'altro mai

pretesi dalla parte pubblica - non ha mai ricevuto dividendi dalla sua partecipazione e a quanto pare continuerà a non riceverne se tale sarà l'andamento. Tutto ciò, ha sottolineato, non va nella direzione auspicata dai soci pubblici: ora essi dovranno decidere se rimandare la vendita del pacchetto di maggioranza in attesa che si concretizzino risultati più appropriati per il raggiungimento del maggior valore possibile della partecipazione pubblica detenuta. E l'ulteriore conseguenza di questo rinvio sarà che la possibilità di reimmettere nell'economia rivana i proventi derivanti dalla sua vendita a beneficio della sua comunità con possibili nuovi investimenti nella riqualificazione di tratti pubblici importanti del bene forse più prezioso che è la nostra Fascia Lago, dovrà essere rinviato.

Ha quindi poi invitato il CdA e il suo AD a provvedere alla tempestiva nomina di una figura di riferimento esperto e qualificato pienamente rispondente alle caratteristiche necessarie per esercitare **il ruolo attualmente vacante di direttore/direttrice di un hotel 5 stelle** (nota: il 22 maggio a seguito di tale richiesta ha preso servizio in nuovo direttore nel frattempo individuato)

Da ultimo il Presidente di Lido srl ha informato l'assemblea di aver ricevuto una sollecitazione da parte della Sindaca Cristina Santi - in accordo con il socio Trentino Sviluppo - di provvedere, nei mesi a venire, ad un monitoraggio della gestione amministrativa dell'hotel posta in essere da parte del CdA e dell'attuale AD, al fine di concordare indicazioni con i consiglieri di parte pubblica affinché si contenga quantomeno la portata di una più che probabile chiusura dell'esercizio 2024 ancora negativa.

Il tutto, ha infine sottolineato il Presidente di Lido srl, precisando che non compete al socio pubblico Lido srl di interferire nell'attività gestionale ordinaria spettante al CdA ed in particolare all'AD, ma certamente quella di monitorare attentamente l'attuale situazione gestionale, anche con un flusso di informazioni costante sull'andamento economico, tali che consentano ai soci pubblici di dare opportune relative indicazioni a Lido srl.

Riva del Garda Fiere e Congressi

Il 21 maggio 2024 la collegata ha approvato il proprio bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023, chiuso **con un utile di esercizio di € 318.000** (contro una perdita di esercizio 2022 di € 2.443.766). Si rileva un incremento dei ricavi delle vendite e delle prestazioni (€ 17,2 ml contro 10,4 ml di €), così come i costi della produzione (€ 17,8 ml contro 14,1 ml di €). In particolare si evidenziano disponibilità finanziarie (liquidità in conto corrente) per oltre 11,5 ml di Euro e un patrimonio netto di oltre 11 ml di Euro.

Il Consiglio di Amministrazione proponeva di destinare l'utile a riserva straordinaria, avendo la riserva legale raggiunto il quinto del capitale sociale.

Tuttavia è interessante far notare che nei giorni precedenti tale assemblea la

presidenza di Lido srl aveva condiviso con il socio privato di maggioranza relativa una nuova visione, riportata poi in assemblea come parte pubblica: RFC è da considerarsi ormai a tutti gli effetti un modello di business fieristico internazionale il quale, oltre a rappresentare per il Territorio un importante volano economico, inizia e può continuare a generare utili d'esercizio.

E pur tenendo conto degli impegni finanziari per nuovi investimenti, può e deve lasciare spazio alle attese di quei soci che ritengono corretta una remunerazione al capitale investito, fra cui ovviamente Lido srl che sta di fatto dando corso a nuove politiche di bilancio come detto in precedenza. Infine, d'intesa anche con il Presidente del CdA di RFC, si è unanimemente stabilito di destinare l'importo di 100.000 € su 318.000 complessivi di utile netto, a dividendo. È un inizio.

Aggiornamento Piano Industriale

Per il momento si allontana la possibilità/opportunità di mettere in moto le procedure per la vendita della partecipazione alberghiera, in tal senso si è già espressa in Consiglio Comunale la Sindaca Santi.

Al contempo attendiamo la definizione degli atti transattivi sulle Permute, e quindi l'avvio auspicato della gestione parcheggi con Apm, poi il pieno possesso della proprietà Miralago, i pronunciamenti necessari per poter decidere il che fare concretamente per risolvere la questione Ascensore Bastione.

In tale situazione possiamo solo definire quali aspetti delle strategie formulate da una revisione del Piano Industriale dovranno essere prese in considerazione appena si sblocchino le situazioni più contingenti. A solo mero titolo di esempio, della Miralago accenniamo in apposito capitolo:

- La riqualificazione dei punti di bar-ristoro sulle spiagge se rientrassero nelle possibili disponibilità patrimoniali in caso di volontà da parte del Comune di Riva del Garda di conferirli a Lido spa;
- La riqualificazione del Bar Gelateria Punta Lido, anche con richiamo a manifestazioni di interesse degli operatori/investitori per la gestione/investimento;
- Il possibile riposizionamento del Porto S. Nicolò in termini di sviluppo di una vera Marina seppur lacuale che richiede a titolo di esempio il potenziamento dei servizi portuali fra cui anche un'adeguata ristrutturazione e ampliamento dei servizi di bar-ristorante, la sistemazione dell'area porto in secca con il suo ampliamento e la razionalizzazione e qualificazione dell'area in cui le società sportive lacuali detengono i propri materiali
- Uno studio di fattibilità economico-finanziaria per la riqualificazione quanto meno sotto il profilo dell'efficientamento energetico ma anche di interventi di manutenzione straordinaria generale ai complessi immobiliari di proprietà.

Compendio Miralago

Giova qui ricordare quanto riportato nella precedente informativa con gli aggiornamenti circa le precedenti valutazioni del CdA, lasciando poi ovviamente tutte le decisioni circa destinazioni ed interventi alle decisioni dell'Amministrazione Comunale.

Se il Compendio Miralago fosse destinato ad attività che escludano aspetti possibili reddituali, Lido spa difficilmente potrebbe affrontare i costi di manutenzioni ordinarie e straordinarie per il riordino del Compendio, gravandosi di ulteriori ammortamenti ed oneri finanziari; il Comune dovrebbe continuare ad occuparsene come fatto sino ad ora.

Atto citazione Garda Investimenti Hotel S.r.l. - notifica maggio 2023

In data 08.05.2023 è stato notificato dalla società Garda Investimenti Hotel Srl atto di citazione concernente l'art. 14 dello Statuto di Hotel Lido S.p.A. - esercizio della prelazione -, con il quale si invitavano le parti a comparire in udienza il 30 ottobre 2023 presso il Tribunale di Trento, Sezione Specializzata in materia di Impresa. Nel frattempo Lido srl ha acquisito il parere legale dell'avv. Gennaro Arcucci del 18 settembre 2023, in merito all'interesse della società di esercitare il contraddittorio nell'atto di citazione e si è relazionata con il socio Comune e informato Trentino Sviluppo sulla situazione creata. In sostanza la necessità di costituirsi in giudizio in detta causa è determinata dal fatto che la sentenza che verrà pronunciata sarà per Lido vincolante. Infatti, chi è regolarmente convenuto in giudizio ma non costituito viene dichiarato contumace ed il giudicato è comunque efficace nei suoi confronti al pari delle altre parti regolarmente costituite, con la differenza che queste ultime hanno svolto le loro difese in giudizio ed il giudice deve considerare i loro argomenti difensivi nella motivazione della sentenza. Lido srl deve poter svolgere efficacemente le proprie difese in relazione agli argomenti difensivi svolti dalle altre parti processuali, in primis, Cassa Rurale Alto Garda e GTS avendo l'obiettivo imprescindibile di tutelare l'interesse pubblico alla dismissione delle proprie quote dell'Hotel Lido Palace al più alto valore possibile di realizzo tenendo conto altresì di tutte le ragioni in diritto illustrate nel parere legale acquisito.

ESERCIZIO 2023

Informativa di Lido di Riva del Garda Immobiliare spa

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

Sugli aspetti che attengono i dati di chiusura del Bilancio 2023 abbiamo già riportato nell'informativa di Lido srl Holding.

Altri fatti salienti che hanno caratterizzato la gestione 2023

Polo Congressuale ed ex Colonia Miralago

Pur con tutte le cautele del caso è possibile se non ancora certo che ci si trovi alla stretta finale della trattativa trascinatasi con ben complessivamente quattro proroghe dal preliminare del 2007, che dovrebbe portare la società a mantenere nel Polo Congressuale la gestione dei parcheggi di cui una parte in proprietà e la definitiva acquisizione Colonia Miralago. L'intera complicata vicenda è stata oggetto di un dossier predisposto dai CdA di Lido srl e Lido spa di dieci pagine nella precedente informativa ai soci che per questioni di economia non riportiamo.

Ascensore inclinato al Bastione

Dopo ben due perizie del CTU nominato dal Giudice di cui la seconda richiesta dalla Società completamente insoddisfatta della prima, anche la seconda non ha riconosciuto la nostra richiesta tesa ad ottenere il risarcimento tale per poter rifare parti importanti dell'Ascensore, limitandosi a riconoscere lavori di riparazione per 244.000 €.

Abbiamo fatto tutto quanto era in nostro potere per contestare la/le relazioni del CTU. Da ultimo abbiamo chiesto a due aziende riconosciute come assolute leader "mondiali" nella costruzione degli impianti a fune di valutare i possibili interventi per le riparazioni prospettate dal CTU.

Abbiamo infine prodotte accluse alle osservazioni ultime depositate dal nostro legale, le risposte chiare di queste aziende leader: hanno *motivatamente* opposto il loro rifiuto ad intervenire se non prospettando rifacimenti importanti con proprie tecnologie per fornire le necessarie garanzie di funzionamento.

Da ultimo è in corso una difficile trattativa con l'ATI che ha costruito l'impianto affinché intervenga per quanto previsto dal CTU - ferma restando la nostra posizione di cui al deposito in corso delle nostre osservazioni - per sondare sino in fondo ogni possibile legittima via per tentare la risoluzione dei problemi che affliggono l'ascensore.

Ovviamente abbiamo preteso ogni possibile e necessaria garanzia che abbiamo giudicata indispensabile per addivenire ad una corretta transazione e corretto intervento tecnico da parte di ATI in caso di loro disponibilità per le riparazioni stesse.

Se anche tale ultimo estremo tentativo di portare a una possibile soluzione che doti la nostra destinazione internazionale ad avere finalmente un impianto funzionante, fallisse - disperiamo comunque che le soluzioni caparbiamente sostenute dal CTU portino a risultati soddisfacenti - si avvererebbe una situazione estremamente critica.

La scrivente si vedrebbe infatti costretta - indipendentemente dalle decisioni del Tribunale che richiederanno tempi non determinabili - a convocare formalmente i soci pubblici per proporre loro soluzioni definitive che portino a garantire un impianto efficiente, nella seria e concreta ipotesi che non si trovi un'azienda sul mercato necessariamente riconosciuta, capace di interventi come quelli prospettati dal CTU, se non a prezzo in ultima istanza di un costoso rifacimento di parte o tutta dell'impianto, i cui importi probabilmente esulerebbero dai poteri di spesa statuari dei CdA sia di Lido spa che della controllante Lido srl.

Ciò al fine di prevenire ogni e maggiore sciagura di carattere economico e finanziario derivante gravemente alla scrivente ed al suo bilancio in caso di prosecuzione delle interruzioni di servizio dell'impianto, che nello scenario peggiore si prospetterebbero concretamente in tale maniera:

- mancati ricavi su azienda ascensore
- contenziosi ulteriori con il gestore APT
- la probabilissima discesa legale in campo del titolare dell'azienda denominata Ristorante Bastione
- l'incapacità conseguente della scrivente di ripararsi dagli aggravi legali e delle pretese risarcitorie cui fosse condannata a causa delle azioni legali degli attori economici coinvolti dalla vicenda che hanno contratti in corso con Lido spa
- l'insostenibilità degli attuali oneri a carico della scrivente dovuti ad ammortamenti, quote di capitale ed interessi su mutui contratti per la costruzione dell'impianto causa la già peraltro attuale non completa copertura di tutti i costi rispetto agli attuali ricavi dell'azienda Bastione.

Campeggio Brione

Riassumiamo qui i termini dell'iniziativa per un investimento del nuovo campeggio che sarà proposto ad operatori specializzati e investitori ipotizzato in 7 Ml e la classificazione a 5 stelle, **previo concordarne modalità, fattibilità e atti amministrativi necessari con l'Amministrazione Comunale.**

Gli aspetti considerati, quelli previsionali possibili, le attività condotte da Lido spa

1. Gli aggiornamenti alla documentazione progettuale di fattibilità precedentemente inviata all'Amministrazione Comunale nel maggio del 2023: nuove considerazioni a seguito di ulteriori indagini di mercato e valutazioni tecniche rispetto alla relazione/lettera accompagnatoria alla documentazione progettuale stessa;
2. Le attività condotte da Lido spa nel corso del 2023 e sino a fine maggio 2024 ivi compresi gli approfondimenti amministrativi condotti in diversi confronti con gli uffici comunali preposti e le necessarie consulenze e pareri;
3. La necessità per Lido spa a compendiare allo stesso tempo due interessi non facilmente conciliabili ma entrambi importanti:
 - tempi di realizzo delle procedure di evidenza per l'individuazione dell'investitore/gestore valutate in sei mesi
 - salvaguardia dei risultati di Esercizio di Lido spa con adeguati canoni d'azienda
4. Individuazione delle procedure di evidenza pubblica per promuovere e ricevere proposte e manifestazioni di interesse da parte di operatori specializzati/investitori interessati;
5. La rivisitazione del business plan redatto da azienda specializzata;
6. Il periodo di concessione necessario per rendere l'investimento attrattivo agli occhi dei potenziali investitori/operatori.

Le utili riconsiderazioni e gli aggiornamenti del business plan con maggiore durata della concessione (22/23 anni), considerando l'ampliamento dell'area a campeggio di cui diremo, l'andamento positivo dell'attuale azienda hanno consentito un responso finale che rispetto al precedente **da ancora non abbastanza attrattivo** per il segmento degli investitori o sviluppatori specializzati è risultato **altamente attrattivo** per il segmento degli investitori o sviluppatori specializzati.

Di seguito quanto riportato nel dettaglio dallo studio:

"Si stima, pertanto, alla luce di un investimento complessivo pari ad Euro 7,2 mln, un tasso di rendimento interno TIR di progetto (Project IRR, unlevered) del 11,2% annuo. Alla luce di una struttura di capitale ipotetica basata al 64% sul finanziamento bancario, ed il residuale 36% su mezzi propri, si stima un TIR per l'investitore (Equity IRR, levered) del 16,0% annuo. In ragione delle simulazioni effettuate, seppure in un contesto preliminare di bozza di piano economico finanziario, appare evidente che l'investimento sviluppa un tasso di rendimento altamente attrattivo per il segmento degli investitori o sviluppatori specializzati".

N.B. Nell'aggiornamento del business plan abbiamo chiesto che il test fosse effettuato con un canone di concessione di 240.000 € - nostra valutazione ai fini del Bilancio Lido spa - **ed il test è risultato altamente attrattivo come già riportato**

Un'altra fondamentale iniziativa per migliorare decisamente la qualità dell'investimento del campeggio a 5 stelle riguardava il possibile acquisto di un confinante appezzamento di circa 2.700 mq di uliveto destinato urbanisticamente quasi totalmente a campeggio.

La trattativa tuttavia è durata un anno e **finalmente conclusa a rogito solo nel novembre 2023**: da una richiesta iniziale di 1,5 Ml, poi di 0,9 Ml €, abbiamo chiuso a 550.000 €.

N.B. Per tale investimento non si è ricorsi al credito bancario, bensì impiegando liquidità corrente.

In previsione di giungere quindi nelle migliori condizioni possibili alla procedura di evidenza pubblica per i nuovi investimenti, *Il CdA di Lido spa non ha dormito sugli allori di un buon canone di affitto dell'azienda Campeggio* (soprattutto rispetto al passato) canone che pur al netto di quello versato annualmente al Comune pari ad oltre 70.000 €, ha comunque salvaguardato il risultato netto positivo del Bilancio 2023.

Infine due punti essenziali che Lido spa ha tenuto in considerazione nelle sue iniziative

1. l'interesse dell'Amministrazione Comunale e quindi della controllata Lido spa che non vi siano rinvii ulteriori all'avvio della fase iniziale per la realizzazione di un investimento del privato possibilmente già nel corso del 2025 e comunque in tale periodo l'assegnazione definitiva a seguito dell'istruttoria di evidenza pubblica;
2. il mantenimento da parte di Lido spa degli equilibri di Bilancio faticosamente raggiunti con il primo risultato positivo (233.000 € di utile netto bilancio 2023) in oltre 27 anni di vita e perdite pregresse per quasi 4 Ml € nel Bilancio 2023: tale equilibrio non può prescindere dal canone annuale più alto possibile e comunque non inferiore a quello attuale per l'affitto di azienda versato dall'attuale gestore a Lido spa, accresciuto per quanto possibile e attualizzato recuperando quanto meno l'inflazione intervenuta dalla prima assegnazione, che abbiamo quantificato come già detto in 24.000 €.

Nelle sue pur provvisorie conclusioni il Consiglio di Amministrazione lascia all'Amministrazione Comunale di valutare e dare indicazioni circa la durata della concessione, il rilascio del diritto di superficie, i tempi concessi per tutte le necessarie azioni ed iniziative che richiederanno un periodo medio comunque di sei mesi una volta ottenuta - auspicabilmente - formalmente la concessione stessa.

Nei prossimi giorni consegneremo formalmente le nostre proposte all'Amministrazione Comunale sentitone il preventivo parere sulla sua fattibilità.

Per parte sua il CdA di Lido spa ha fatto il possibile per creare le necessarie ottimali condizioni per giungere in tempi ragionevoli ad attuare procedure di evidenza pubblica, i più adatti per ricevere proposte di investimento/gestione secondo una relazione progettuale preliminare accompagnata da un business plan già predisposto da Lido spa, individuando al contempo i percorsi necessari per mantenere ed accrescere il valore dell'azienda Campeggio.

Proroga contratto di usufrutto ramo di azienda Gelateria Punta Lido

Nel mese di febbraio 2024 la società ha provveduto alla proroga del contratto di usufrutto del ramo di azienda Gelateria Punta Lido con Hotel Lido Palace S.p.A. sino 15/10/2025 per un corrispettivo complessivo di € 132.000. Il canone su base mensile è passato da 4.600 € a 6.600 €.

Ex Negozio Punto Nave al Porto S. Nicolò: Comodato ad APM per servizio di interesse pubblico

Gli spazi lasciati liberi nell'azienda negozio Punto Nave al Porto San Nicolò, il cui contratto era scaduto il 31 dicembre 2023, preso atto delle necessità di APM di mantenere un punto di presidio logistico in Fascia Lago che consenta agli operatori della società comunale di svolgere adeguatamente i servizi di istituto d'interesse pubblico previsti - fra cui la videosorveglianza - ed acquisito nullaosta del Comune di Riva del Garda, sono stati affidati in comodato ad APM.

Rinnovo Collegio Sindacale

L'Assemblea degli Azionisti nel 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.

Adempimenti societari diversi

Lido srl in qualità di capo gruppo di Lido spa e Hotel Lido Palace spa provvede annualmente e con regolarità a tutti gli adempimenti e controlli societari obbligatori fra cui oltre a quelli civilistici e fiscali, in particolare:

- Piano Triennale per la Trasparenza e per la Corruzione 2024/2026 e la Relazione annuale del RPCT, disponendone altresì la pubblicazione nell'apposita sezione dedicata del sito aziendale ("Amministrazione Trasparente") entro la scadenza del 31 gennaio 2024;

- Le società del gruppo, ed in particolare le società controllate Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.a. e Hotel Lido Palace S.p.a., sono tenute e si impegnano all'osservanza del previsto Piano Triennale; parimenti sono chiamate, in un'ottica di interscambio utile anche alla rilevazione dei fattori rischio, a intrattenere un dialogo costante con la capogruppo, trasmettendo tempestivamente eventuali segnalazioni di criticità o anomalie gestionali e/o operative, così da poter creare un sistema di prevenzione della corruzione concertato con tutti gli attori coinvolti nei processi. La Società ha predisposto elementi di valutazione del rischio di crisi aziendale, considerando le dimensioni e le caratteristiche organizzative della stessa, società priva di dipendenti e con una gestione sociale limitata alla funzione di holding;
- Protocollo d'Intesa misure di contenimento delle spese delle società controllate dagli enti locali (articolo 8, comma 3, lettera e) legge provinciale 27 dicembre 2010, n. 27) del 20 settembre 2012 sottoscritto dal Presidente della Provincia Autonoma di Trento, l'Assessore agli Enti locali e il Presidente delle Autonomie: sono rispettate le misure fissate da tale Protocollo e, in adempimento all'articolo 1 comma 2, del testo normativo sopra citato, ha trasmesso e impartito analoghe misure di contenimento a Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. e a Hotel Lido Palace S.p.A.

Riva del Garda, 14 giugno 2024

A nome e su mandato dei Consigli di Amministrazione di Lido srl e Lido spa

Il Presidente Delio Picciani