

LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2024

Dati anagrafici	
Sede in	Riva del Garda
Codice Fiscale	01504270222
Numero Rea	TRENTO 141732
P.I.	01504270222
Capitale Sociale Euro	10.000.003 i.v.
Forma giuridica	Società per azioni
Settore di attività prevalente (ATECO)	682001
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	LIDO DI RIVA DEL GARDA S.R.L. - SOCIETA' DI PARTECIPAZIONI
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2024	31-12-2023
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	263.550	298.822
II - Immobilizzazioni materiali	15.604.969	15.977.011
III - Immobilizzazioni finanziarie	354.664	351.162
Totale immobilizzazioni (B)	16.223.183	16.626.995
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	0	0
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	234.761	219.618
esigibili oltre l'esercizio successivo	20.500	20.500
Totale crediti	255.261	240.118
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide	535.720	412.506
Totale attivo circolante (C)	790.981	652.624
D) Ratei e risconti	10.242	10.031
Totale attivo	17.024.406	17.289.650
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	10.000.003	15.099.006
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	11.651	0
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve	3.385.653	374.903
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	(1.684.721)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	202.593	233.022
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	(374.903)
Totale patrimonio netto	13.599.900	13.647.307
B) Fondi per rischi e oneri	0	0
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	146.871	134.016
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	669.362	660.352
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.521.249	2.755.740
Totale debiti	3.190.611	3.416.092
E) Ratei e risconti	87.024	92.235
Totale passivo	17.024.406	17.289.650

Conto economico

	31-12-2024	31-12-2023
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.507.155	1.393.046
5) altri ricavi e proventi		
altri	12.211	131.063
Totale altri ricavi e proventi	12.211	131.063
Totale valore della produzione	1.519.366	1.524.109
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	3.203	5.390
7) per servizi	341.799	335.537
8) per godimento di beni di terzi	82.929	86.468
9) per il personale		
a) salari e stipendi	151.534	143.004
b) oneri sociali	46.218	44.537
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	14.981	12.221
c) trattamento di fine rapporto	14.981	12.221
Totale costi per il personale	212.733	199.762
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	427.896	441.313
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	35.272	35.271
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	392.624	406.042
Totale ammortamenti e svalutazioni	427.896	441.313
14) oneri diversi di gestione	81.918	81.217
Totale costi della produzione	1.150.478	1.149.687
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	368.888	374.422
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllanti	4.000	4.000
altri	15.843	34.020
Totale proventi diversi dai precedenti	19.843	38.020
Totale altri proventi finanziari	19.843	38.020
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	159.708	152.776
Totale interessi e altri oneri finanziari	159.708	152.776
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(139.865)	(114.756)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	0
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	229.023	259.666
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	26.430	26.644
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	26.430	26.644
21) Utile (perdita) dell'esercizio	202.593	233.022

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2024

Nota integrativa, parte iniziale

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2024 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis, criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

Il bilancio del presente esercizio è stato redatto in forma abbreviata in conformità alle disposizioni di cui all'art. 2435-bis del Codice Civile, in quanto ricorrono i presupposti previsti dal comma 1 del predetto articolo.

Principi di redazione

Al fine di redigere il bilancio con chiarezza e fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico, conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

Sono stati altresì rispettati i seguenti postulati di bilancio di cui all'OIC 11 par. 15:

- a) prudenza;
- b) prospettiva della continuità aziendale;
- c) rappresentazione sostanziale;
- d) competenza;
- e) costanza nei criteri di valutazione;
- f) rilevanza;
- g) comparabilità.

Prospettiva della continuità aziendale

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

Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale, non sono emerse significative incertezze né sono state individuate ragionevoli motivazioni che possano portare alla cessazione dell'attività.

La Società ha istituito e dispone di un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura e alle dimensioni dell'impresa e pertanto idoneo a rilevare tempestivamente eventuali segnali di crisi d'impresa e/o la perdita della continuità aziendale.

Il bilancio è redatto in unità di euro.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

Non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'articolo 2423, quinto comma del Codice Civile.

Cambiamenti di principi contabili

Non si sono verificati cambiamenti di principi contabili nell'esercizio rispetto all'esercizio precedente.

Correzione di errori rilevanti

Non sono emersi nell'esercizio errori rilevanti commessi in esercizi precedenti.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Non ci sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di bilancio.

Criteri di valutazione applicati

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile.

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto, al netto delle quote di ammortamento determinate sulla base della residua utilità futura delle capitalizzazioni, in particolare:

- “Costi di impianto e d’ampliamento” per quote costanti in 5 esercizi;
- “Diritti di utilizzazione opere dell'ingegno” per quote costanti in 5 esercizi, con l’eccezione del software gestionale che viene ammortizzato in due o tre esercizi;
- “Altre immobilizzazioni immateriali” per quote costanti in base alla prevista utilità futura delle spese o della durata residua del titolo di possesso dei beni cui si riferiscono.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto e rettifiche dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto anche degli eventuali oneri accessori e dei costi sostenuti per l’entrata in funzione dell’immobilizzazione.

I valori degli immobili sono dati dal valore iniziale, come di seguito elencato:

- Palazzo dei Congressi, Spiaggia degli Olivi ed i beni mobili provenienti dalla ex Azienda Autonoma di Soggiorno sono iscritte ai valori desumibili dalla perizia redatta in occasione della costituzione della Società;

- Ex uffici APT ed edificio Ex Stazione sono iscritte ai valori desumibili dalla perizia redatta in occasione dell'aumento di capitale sociale in natura effettuato in data 20 dicembre 2002 dall'azionista Comune di Riva del Garda;
- Piazzale denominato Ex Stazione è iscritto ai valori desumibili dalla perizia redatta in occasione dell'aumento di capitale sociale in natura effettuato in data 15 dicembre 2003 dall'azionista Comune di Riva del Garda;
- le immobilizzazioni materiali acquisite a seguito della fusione per incorporazione della controllata Alberghi Atesini S.p.A. avvenuta nel corso dell'esercizio 1996, sono iscritte al medesimo valore risultante dal bilancio di fusione. La loro valutazione corrisponde sostanzialmente al costo di acquisto.

Tali importi sono stati aggiornati nel corso degli anni per effetto delle spese incrementative sui Beni, quali lavori di ristrutturazione e migliorie in genere.

Alcune di queste immobilizzazioni materiali, inoltre, sono state ulteriormente rivalutate nell'esercizio 1996 per un importo complessivo di circa Euro 2.061.004 a seguito dell'attribuzione del "disavanzo di fusione" emerso dall'operazione di incorporazione della Alberghi Atesini S.p.A..

Come esposto nella tabella "Prospetto fiscale delle rivalutazioni", riportata nel proseguo della presente Nota Integrativa, alcuni immobili sono stati ulteriormente rivalutati per effetto della Legge 413/91.

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

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

A partire dall'esercizio 2015 l'organo amministrativo ha ritenuto opportuno rivedere ed aggiornare la presunta durata economico-tecnica di alcuni immobili e, precisamente, del compendio "Spiaggia degli Olivi" e dell'immobile "Azienda Ex Stazione". Entrambi gli immobili sono sottoposti a particolari vincoli e tutele considerato il loro elevato interesse storico e culturale e possono essere sottoposti unicamente a lavori di restauro e ristrutturazione di natura conservativa non potendo, quindi, essere modificati in modo significativo né tanto meno abbattuti per fare spazio a nuove costruzioni. Con questi presupposti e considerato anche il fatto che i due compendi sono stati oggetto nel recente passato di ingenti lavori di ristrutturazione, l'organo amministrativo ha ritenuto che la vita utile di tali immobili vada ben oltre i 33 anni originariamente considerati al fine di definire le politiche di ammortamento (cui corrisponde una percentuale di ammortamento del 3%). Non essendo in ogni caso possibile stimare con assoluta certezza la residua vita utile dei due compendi è in ogni caso plausibile che i medesimi siano ancora esistenti ed in esercizio (considerata la continua attività di manutenzione cui sono costantemente sottoposti) alla fine del corrente secolo, data che viene pertanto assunta come nuovo orizzonte temporale ai fini della determinazione della nuova percentuale di ammortamento. In ossequio all'OIC n. 16, paragrafo 70 il nuovo valore degli immobili da sottoporre ad ammortamento è stato rideterminato come differenza tra il costo storico ed il relativo fondo di ammortamento alla data del 31 dicembre 2014.

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

Le aliquote di ammortamento utilizzate per la determinazione delle quote di competenza dell'esercizio riguardanti le immobilizzazioni materiali ed i beni in concessione sono determinate nei limiti di quelle massime previste dalla normativa fiscale ritenendo le stesse rappresentative della residua possibilità di utilizzazione dei beni materiali, fatta eccezione per gli immobili "Spiaggia degli Olivi" e "Ex Stazione" per i quali l'organo amministrativo - a partire dall'esercizio 2015 - ha ritenuto opportuno rimodulare gli ammortamenti coerentemente con la rideterminazione della durata economico-tecnica di detti compendi immobiliari.

Nell'esercizio di entrata in funzione del bene le aliquote sopraesposte sono proporzionalmente ridotte sulla base della data in cui l'immobilizzazione è pronta per essere impiegata nel processo produttivo. I beni in concessione sono ammortizzati sulla base della durata della concessione stessa.

La Cabina Elettrica non risulta ammortizzata, in quanto si prevede non venga utilizzata per un periodo di tempo non breve. In contabilità viene mantenuto il valore netto contabile, risultando quest'ultimo inferiore al valore di presunto realizzo.

Di seguito esponiamo l'applicazione dei criteri sopra citati per ciascuna gestione:

Azienda Ex Stazione: sono state attribuite le seguenti aliquote di ammortamento:

- per gli immobili: 1,18%
- per gli impianti generici: 8%.
- per mobili e arredi: 10%

A partire dall'esercizio 2015 per la parte immobiliare l'organo amministrativo ha provveduto a rivalutare la vita residua dei beni fino al 31 dicembre 2099; pertanto il nuovo coefficiente di ammortamento è stato conseguentemente rideterminato in misura pari all'1,18% applicato sul valore netto contabile degli immobili al 31 dicembre 2014.

Immobile Spiaggia degli Olivi: sono state attribuite le seguenti aliquote di ammortamento:

- per gli immobili: 1,18%
- per gli impianti generici: 8%.

A partire dall'esercizio 2015 per la parte immobiliare l'organo amministrativo ha provveduto a rivalutare la vita residua dei beni fino al 31 dicembre 2099; pertanto il nuovo coefficiente di ammortamento è stato conseguentemente rideterminato in misura pari all'1,18% applicato sul valore netto contabile degli immobili al 31 dicembre 2014.

Trampolino Spiaggia degli Olivi: gli incrementi relativi al restauro del trampolino e classificati come "Manutenzioni su beni di Terzi" sono stati ammortizzati in base alla durata dell'atto di subconcessione del Comune di Riva del Garda dei beni del demanio idrico provinciale costituiti dell'area del Porto San Nicolò e Canale della Rocca, ivi compresi i relativi manufatti (faro-trampolino).

Beni mobili delle aziende e servizi gestiti direttamente: i coefficienti applicati ai valori delle immobilizzazioni materiali per il conteggio degli ammortamenti sono quelli ordinari previsti dalla normativa fiscale, in quanto ritenuti rappresentativi della residua possibilità di utilizzazione dei beni.

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

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

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

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

- Immobile e relativa ristrutturazione: 3%
- Mobili e arredi: 10%
- Impianti specifici: 12%
- Impianti generici: 8%

Porto San Nicolò: in relazione alla sub-concessione del 27 gennaio 2011 del porto stipulata con il Comune di Riva del Garda con scadenza al 31 dicembre 2041, il costo residuo al 31 dicembre 2010 degli investimenti effettuati nel 2006 e nel 2007 sulla nuova area porto in secca speciale e pista ciclabile e gli investimenti effettuati a partire dal 2001 sul bene

Palazzina Servizi Portuali (p.ed. 3471 C.C. Comune di Riva) e classificati tra gli oneri gratuitamente devolvibili è stato ripartito in quote costanti sulla nuova e maggiore durata della concessione.

Gli investimenti nella nuova Palazzina Diporto (p.ed. 3863 CC. Comune di Riva) vengono ammortizzati in base alla durata residua del sopracitato atto di sub-concessione.

L'attrezzatura è stata ammortizzata al 20%, i mobili e gli arredi al 10% e le macchine di ufficio al 20%.

Immobilizzazioni finanziarie

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

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

Crediti

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

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi / costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi / costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Debiti

I debiti sono esposti al loro valore nominale.

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

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

Costi e ricavi

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

Altre informazioni

Sono stati osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti, da principi internazionali di generale accettazione (IAS/IFRS e USGAAP) al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Le immobilizzazioni sono pari a € 16.223.183 (€ 16.626.995 nel precedente esercizio).

Movimenti delle immobilizzazioni

La composizione e i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	456.410	23.988.163	351.162	24.795.735
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	157.588	8.011.152		8.168.740
Valore di bilancio	298.822	15.977.011	351.162	16.626.995
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	0	20.582	3.515	24.097
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	13	13
Ammortamento dell'esercizio	35.272	392.624		427.896
Altre variazioni	-	1	-	-
Totale variazioni	(35.272)	(372.042)	3.502	(403.812)
Valore di fine esercizio				
Costo	456.410	24.008.744	354.664	24.819.818
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	192.860	8.403.775		8.596.635
Valore di bilancio	263.550	15.604.969	354.664	16.223.183

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 263.550 (€ 298.822 nel precedente esercizio).

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzo delle opere dell'ingegno	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	1.103	11.580	443.727	456.410
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.103	0	156.485	157.588
Valore di bilancio	0	11.580	287.242	298.822
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	-	-	0

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	-	0
Ammortamento dell'esercizio	0	0	35.272	35.272
Totale variazioni	0	0	(35.272)	(35.272)
Valore di fine esercizio				
Costo	1.103	11.580	443.727	456.410
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.103	0	191.757	192.860
Valore di bilancio	0	11.580	251.970	263.550

Le “Altre immobilizzazioni immateriali” si riferiscono alle spese sostenute per:

- il restauro del trampolino interno al compendio Spiaggia degli Olivi in concessione dal Comune di Riva del Garda per Euro 72.640; il costo viene ammortizzato in base alla durata dell’atto di concessione;
- le opere di protezione e sicurezza propedeutiche alla realizzazione dell’impianto ascensore “Bastione” realizzate sul terreno in concessione dal Comune di Riva del Garda per Euro 171.554. Tale costo viene ammortizzato in base alla durata dell’atto di concessione.
- l’acquisto del diritto d’uso dominio campingbrione.it e campingbrione.com per Euro 3.000 e del sito web camping brione per Euro 1.800; tali costi vengono ammortizzati in quote costanti in cinque anni;
- gli oneri notarili e bancari sostenuti nel 2014 per la formalizzazione del mutuo ipotecario pluriennale con la Cassa Rurale Alto Garda di Arco per Euro 2.976; tale costo viene ammortizzato in base alla durata del mutuo.

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

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 15.604.969 (€ 15.977.011 nel precedente esercizio).

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	19.953.434	3.326.390	133.239	386.104	188.996	23.988.163
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	5.817.362	1.724.949	110.414	358.427	0	8.011.152
Valore di bilancio	14.136.072	1.601.441	22.825	27.677	188.996	15.977.011
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	0	0	574	6.537	13.470	20.582
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-	0
Ammortamento dell'esercizio	261.686	117.956	5.282	7.700	0	392.624
Altre variazioni	1	0	0	0	0	1
Totale variazioni	(261.685)	(117.956)	(4.708)	(1.163)	13.470	(372.042)

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di fine esercizio						
Costo	19.953.434	3.326.390	133.813	392.641	202.466	24.008.744
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	6.079.047	1.842.905	115.696	366.127	0	8.403.775
Valore di bilancio	13.874.387	1.483.485	18.117	26.514	202.466	15.604.969

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

Gli incrementi alla voce “Altre immobilizzazioni materiali” si riferiscono all’acquisto di macchine d’ufficio per la sede amministrativa.

La voce “Immobilizzazioni in corso e acconti” si riferisce:

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

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

Gli incrementi alla voce “Immobilizzazioni materiali in corso e acconti” si riferiscono ad oneri pluriennali relativi al progetto Campeggio Brione a 5 stelle.

Immobilizzazioni finanziarie

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Le partecipazioni comprese nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 10.000 (€ 10.000 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	10.000	10.000
Valore di bilancio	10.000	10.000
Valore di fine esercizio		
Costo	10.000	10.000
Valore di bilancio	10.000	10.000

La voce “Partecipazioni in altre imprese” si riferisce alla partecipazione nella società Alto Garda Golf S.r.l. con una quota del 16,67%. Il patrimonio netto di detta società, sulla base dell’ultimo bilancio approvato (quello chiuso al 31 dicembre 2023) ammonta ad Euro 50.084 cui corrisponde, in quota parte, una quota di pertinenza di Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. pari ad Euro 8.349. Nonostante il valore di carico della partecipazione risulti di ammontare superiore alla corrispondente quota di patrimonio netto, non si ritiene necessario procedere con una svalutazione della medesima, ritenendola una perdita di valore non durevole.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti immobilizzati verso imprese controllanti	340.000	0	340.000	240.000	100.000	0
Crediti immobilizzati verso altri	1.162	3.502	4.664	0	4.664	0
Totale crediti immobilizzati	341.162	3.502	344.664	240.000	104.664	0

La voce “Crediti immobilizzati verso imprese controllanti” si riferisce alla concessione di finanziamenti per complessivi Euro 340.000 erogati alla Lido di Riva del Garda S.r.l. – Società di partecipazioni e così suddivisi:

- fruttiferi: Euro 100.000 versato in data 31 ottobre 2018, prorogato per ulteriori tre anni fino al 31.10.2027, tasso del 2,0% annuo;
- fruttiferi: Euro 100.000 versato in data 15 dicembre 2022, per la durata di 3 anni, tasso del 2,0% annuo;
- infruttiferi: Euro 140.000 versato in data 11 febbraio 2008, a revoca.

I "crediti immobilizzati verso altri" includono esclusivamente depositi cauzionali. L'incremento di euro 3.500 si riferisce al deposito effettuato per il rilascio della concessione della terrazza della Gelateria Punta Lido.

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	189.838	25.596	215.434	215.434	0	0
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	11.538	356	11.894	11.894	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	16.772	(12.064)	4.708	4.708	0	0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	21.970	1.255	23.225	2.725	20.500	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	240.118	15.143	255.261	234.761	20.500	0

La voce “Crediti verso clienti” comprende le fatture emesse o da emettere in relazione alla locazione della porzione di immobile Ex Stazione e all'affitto di azienda dell'ascensore Bastione a Garda Dolomiti Azienda per il Turismo S.p.A. per Euro 123.339, il canone di servizio e sosta presso Porto San Nicolò e il corrispettivo per il parcheggio Lido con APM S.p.A. per Euro 54.692, il canone di affitto di ramo di azienda per la Spiaggia degli Olivi con Riva del Garda FC per euro 6.630 e altri crediti minori nei confronti degli utenti del porto e degli affittuari relativi al rimborso di alcune spese ed utenze comuni sostenute nel corso 2024.

La voce “Crediti verso imprese controllanti” (Lido di Riva del Garda S.r.l. – Società di partecipazioni) comprende le prestazioni da *office service* effettuate nel corso del 2024 e il credito a seguito dell'adesione al consolidato fiscale con la controllante Lido di Riva del Garda S.r.l. - Società di Partecipazioni a decorrere dal presente esercizio.

La voce “Crediti verso altri”, per la quota scadente entro l'esercizio, include un credito verso istituti di previdenza per Euro 756, un credito verso l'INAIL per Euro 223, un credito per Euro 1.600 per un rimborso assicurativo e un credito di Euro 146 per rifusione spese legali. La voce “Crediti verso altri”, per la quota scadente oltre l'esercizio, riguarda il credito per caparre camping nei confronti di Mimosa Società Cooperativa in liquidazione coatta amministrativa per il quale siamo stati ammessi nello stato passivo come creditori nella categoria chirografari per Euro 10.756 e un credito per risarcimento corrisposto in anticipo a Garda Dolomiti nell'ambito del giudizio pendente in merito all'ascensore avanti al Tribunale di Rovereto per Euro 9.744.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 535.720 (€ 412.506 nel precedente esercizio) e sono costituite da denaro e valori in cassa al 31 dicembre 2024 per Euro 271 e dalle giacenze bancarie in conto corrente per Euro 535.449.

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a € 10.242 (€ 10.031 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	417	0	417
Risconti attivi	9.614	211	9.825
Totale ratei e risconti attivi	10.031	211	10.242

Composizione dei ratei attivi:

La voce “Ratei attivi” comprende gli interessi attivi che sono maturati per il periodo dal 1° novembre 2024 al 31 dicembre 2024 sul finanziamento soci fruttifero erogato alla controllante Lido di Riva del Garda S.r.l. – Società di partecipazioni in data 31 ottobre 2018 per Euro 333 e per il periodo dal 15 dicembre 2024 al 31 dicembre 2024 sul finanziamento erogato in data 15 dicembre 2022 per Euro 84.

Composizione dei risconti attivi

Tra gli “Altri risconti attivi”, oltre ad alcune partite minori, sono compresi un canone di concessione corrisposto in via anticipata al Comune di Riva del Garda per l'area Bastione di competenza dei prossimi esercizi oltre alle spese bancarie ed imposte sostenute all'atto dell'erogazione dei mutui ipotecari di competenza di esercizi futuri.

A complemento delle informazioni fornite sull'attivo dello Stato Patrimoniale qui di seguito si specificano le ‘Rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali e immateriali’

Rivalutazione delle immobilizzazioni immateriali e materiali

Ai sensi dell'art.10 della legge 72/1983 i seguenti prospetti riepilogano le rivalutazioni monetarie ed economiche effettuate dalla società:

Immobilizzazioni materiali:

Descrizione	Costo storico 31/12/24	Costo storico 31/12/23
Terreni		
Attribuzione disavanzo fusione '96 Parco Adiacenze Hotel	94.153	94.153
Attribuzione disavanzo fusione '96 Parco Dependance	36.299	36.299
Attribuzione disavanzo fusione '96 p.ed. 1028 Dependance	675.084	675.084

Attribuzione disavanzo fusione '96 Campi da Tennis	230.655	230.655
Attribuzione disavanzo fusione '96 Passeggiata Lungo Lago	164.244	164.244
Attribuzione disavanzo fusione '96 Terreno Gelateria	10.619	10.619
Attribuzione disavanzo fusione '96 Parco Palazzo dei Congressi	786.169	786.169
Attribuzione disavanzo fusione '96 Terreno Cabina Elettrica	812	812
Attribuzione disavanzo fusione '96 Terreno residuo	487	487
Attribuzione disavanzo fusione '96 Terreno Campeggio Brione	28.850	28.850
	2.027.372	2.027.372
Immobili Gelateria Punta Lido		
Disavanzo di fusione 1996 attribuito all'immobile	30.065	30.065
Rivalutazione immobili L. 413/91	7.107	7.107
	37.172	37.172
Cabina Elettrica		
Disavanzo di fusione 1996 attribuito all'immobile	3.566	3.566
Totale Rivalutazioni	2.068.111	2.068.111

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 13.599.900 (€ 13.647.307 nel precedente esercizio).

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto:

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	15.099.006	0	0	0	5.099.003	0		10.000.003
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	-	-	-	-	-		0
Riserve di rivalutazione	0	-	-	-	-	-		0
Riserva legale	0	0	11.651	0	0	0		11.651
Riserve statutarie	0	-	-	-	-	-		0
Altre riserve								
Riserva straordinaria	374.903	250.000	221.371	(63.234)	(3.102.613)	0		3.385.653
Totale altre riserve	374.903	250.000	221.371	(63.234)	(3.102.613)	0		3.385.653
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	-	-	-	-	-		0
Utili (perdite) portati a nuovo	(1.684.721)	0	0	0	(1.684.721)	0		0
Utile (perdita) dell'esercizio	233.022	0	(233.022)	0	0	0	202.593	202.593
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(374.903)	0	0	63.234	(311.669)	0		0
Totale patrimonio netto	13.647.307	250.000	0	0	0	0	202.593	13.599.900

Il Capitale pari ad Euro 10.000.003 è composto da n. 1.937.985 azioni da Euro 5,16 nominali. Le azioni sono interamente liberate.

I movimenti intervenuti nei conti di patrimonio netto nel corso dell'esercizio riguardano:

- la destinazione dell'utile dell'esercizio 2023 per Euro 233.022 per il 5% a riserva legale pari ad Euro 11.651 e il residuo pari ad Euro 221.371 a Fondo Riserva Straordinaria, così come deliberato nell'Assemblea degli Azionisti del 28 maggio 2024;
- la riduzione del capitale sociale ex art. 2445 c.c. per eccedenza rispetto al conseguimento dell'oggetto sociale da Euro 15.099.006 ad Euro 10.000.003, con contestuale annullamento delle azioni proprie detenute, e con imputazione dell'importo oggetto di riduzione a copertura delle perdite di esercizi precedenti e a riserva straordinaria, così come deliberato nell'Assemblea degli Azionisti del 7 agosto 2024.

Ai fini di una migliore intelligibilità delle variazioni del patrimonio netto qui di seguito vengono evidenziate le movimentazioni dell'esercizio precedente delle voci del patrimonio netto:

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	15.099.006	0	0	0	0	0		15.099.006
Altre riserve								

Riserva straordinaria	374.903	0	0	0	0	0	374.903
Totale altre riserve	374.903	0	0	0	0	0	374.903
Utili (perdite) portati a nuovo	(1.661.075)	0	(23.646)	0	0	0	(1.684.721)
Utile (perdita) dell'esercizio	(23.647)	0	23.647	0	0	0	233.022
Riserva negativa per azioni proprie di portafoglio	(374.903)	0	0	0	0	0	(374.903)
Totale Patrimonio netto	13.414.284	0	1	0	0	0	233.022
							13.647.307

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 7-bis del codice civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti sottostanti:

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	10.000.003			0	0	0
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0			-	-	-
Riserve di rivalutazione	0			-	-	-
Riserva legale	11.651	Riserva di utili	B	11.651	0	0
Riserve statutarie	0			-	-	-
Altre riserve						
Riserva straordinaria	3.385.653	Riserva di capitale	A; B; C	3.385.653	0	0
Totale altre riserve	3.385.653			3.385.653	0	0
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0			-	-	-
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0			-	-	-
Totale	13.397.307			3.397.304	0	0
Quota non distribuibile				11.651		
Residua quota distribuibile				3.385.653		

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

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

E' stato diminuito per Euro 5.099.003 per le delibere assunte nell'Assemblea Straordinaria del 7 agosto 2024 Notaio Flavio Narciso di Arco Repertorio N. 35977 Raccolta N. 23039, registrato a Trento il 19 agosto 2024 al n. 20187 Serie 1T, iscritto al Registro Imprese di Trento in data 19 agosto 2024.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 146.871 (€ 134.016 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	134.016
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	14.135
Altre variazioni	(1.280)
Totale variazioni	12.855
Valore di fine esercizio	146.871

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

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	2.964.340	(210.753)	2.753.587	232.338	2.521.249	1.474.543
Debiti verso fornitori	223.842	23.042	246.884	246.884	0	0
Debiti verso controllanti	21.027	224	21.251	21.251	0	0
Debiti tributari	36.655	(31.642)	5.013	5.013	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	9.000	(5.330)	3.670	3.670	0	0
Altri debiti	161.228	(1.022)	160.206	160.206	0	0
Totale debiti	3.416.092	(225.481)	3.190.611	669.362	2.521.249	1.474.543

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

La voce "Debiti verso controllanti" (Comune di Riva del Garda) comprende il canone di concessione per il Campeggio Brione e il canone di sub-concessione del Porto San Nicolò e Canale della Rocca relativi all'anno 2024.

La voce "Altri debiti" include prevalentemente le retribuzioni dei dipendenti (Euro 9.503), il compenso agli Amministratori (Euro 2.858), le ritenute operate sull'appalto per la realizzazione dell'ascensore Riva-Bastione (Euro 8.965), le competenze maturate e non sostenute relative al personale dipendente (Euro 25.342) e le cauzioni passive (Euro 113.538).

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

La società presenta finanziamenti erogati da Cassa Rurale Alto Garda assistiti da ipoteca sui beni sociali, come di seguito dettagliato:

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023
-------------	------------	------------

Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda n. 46204	441.419	503.739
Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda n. 54314	1.833.788	1.951.511
Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda n. 54318	478.380	509.090

La voce “Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda n. 46204” riguarda l’accensione di un mutuo ipotecario con detto istituto di credito per la durata di 15 anni, come da contratto di finanziamento del 16.09.2014 Notaio Flavio Narciso di Arco, Repertorio N. 23322 Raccolta N. 13043 per un importo nominale pari ad Euro 1.000.000. Il debito è assistito da garanzie reali sulla p.ed. 1435 C.C. Riva, P.T. 2497 II, Giardini di Porta Orientale (Spiaggia degli Olivi). L’ammontare delle quote capitale scadenti oltre i cinque anni è di Euro 65.239.

La voce “Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda n. 54314” riguarda l’accensione di un mutuo ipotecario con detto istituto di credito per la durata di 15 anni, come da contratto di finanziamento del 22.01.2019 Notaio Flavio Narciso di Arco, Repertorio N. 28670 Raccolta N. 17543 per un importo nominale pari ad Euro 2.300.000, interamente liquidato, come da atto finale di erogazione e quietanza del 20 aprile 2020 Notaio Flavio Narciso di Arco, Repertorio N. 30006 Raccolta N. 18662. Il debito è assistito da garanzie reali sulla p.ed. 3503 p.m. 1 C.C. Riva, P.T. 6209 II, (Immobile Bar-Ristorante Bastione), p.ed. 3621 e pp.fond. 105/1 106/2 e 140/7 C.C. Riva, P.T. 1 II (stazione a valle Bastione) e p.ed. 1435 C.C. Riva, P.T. 2497 II (Spiaggia degli Olivi). L’ammontare delle quote capitale scadenti oltre i cinque anni è di Euro 1.117.724.

La voce “Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda n. 54318” riguarda l’accensione di un mutuo ipotecario con detto istituto di credito per la durata di 15 anni, come da contratto di finanziamento del 22.01.2019 Notaio Flavio Narciso di Arco, Repertorio N. 28671 Raccolta N. 17544 per un importo nominale pari ad Euro 600.000, interamente liquidato, come da atto finale di erogazione e quietanza del 20 aprile 2020 Notaio Flavio Narciso di Arco, Repertorio N. 30007 Raccolta N. 18663. Il debito è assistito da garanzie reali sulla p.ed. 3503 p.m. 1 C.C. Riva, P.T. 6209 II, (Immobile Bar-Ristorante Bastione), p.ed. 3621 e pp.fond. 105/1 106/2 e 140/7 C.C. Riva, P.T. 1 II (stazione a valle Bastione) e p.ed. 1435 C.C. Riva, P.T. 2497 II (Spiaggia degli Olivi). L’ammontare delle quote capitale scadenti oltre i cinque anni è di Euro 291.580.

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i debiti di durata superiore ai cinque anni e i debiti assistiti da garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell’art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile.

	Debiti di durata residua superiore a cinque anni	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
		Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	1.474.543	2.753.587	2.753.587	437.024	3.190.611

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 87.024 (€ 92.235 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	51.964	(5.606)	46.358
Risconti passivi	40.271	395	40.666
Totale ratei e risconti passivi	92.235	(5.211)	87.024

La voce “Ratei passivi” riguarda gli interessi passivi che sono maturati sui mutui ipotecari presso la Cassa Rurale Alto Garda per il periodo della moratoria richiesta all’istituto di credito per 12 mesi tra il 2020 e il 2021 e per la quota di interessi passivi di competenza del mese di dicembre 2024 degli stessi mutui ipotecari.

La voce “Risconti passivi” riguarda il canone di locazione della porzione di immobile locata a Garda Dolomiti Azienda per il Turismo S.p.A. per il periodo dal primo gennaio 2025 al 30 aprile 2025 per Euro 29.797 e il canone di affitto del contratto di ramo di azienda “Spiaggia degli Olivi” con Riva del Garda Fierecongressi S.p.A. per Euro 10.869 dal primo gennaio 2025 al 28 febbraio 2025.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Introduzione, valore della produzione

I ricavi della Società si suddividono a seconda delle diverse gestioni in: proventi patrimoniali per affitti attivi, proventi derivanti dalla gestione del Porto San Nicolò e del Porto Canale della Rocca ed altri proventi vari.

Descrizione	2024	2023	Variazione
Ricavi delle vendite e prestazioni			
Proventi patrimoniali	1.108.034	1.001.430	106.604
Gestione Porto San Nicolò	370.902	363.626	7.276
Gestione Porto Canale della Rocca	28.219	27.990	229
Totale	1.507.155	1.393.046	114.108
Altri proventi vari			
Contratto Office Service	10.912	11.538	(626)
Altri proventi	1.299	119.525	(118.226)
Totale	12.211	131.063	(118.851)
Totale Proventi	1.519.366	1.524.109	(4.743)

I Ricavi alla voce “Proventi patrimoniali” rilevano un aumento rispetto all’esercizio precedente per effetto principalmente dell’indicizzazione ISTAT dei canoni di locazione e/o affitto di ramo di azienda e per l’aggiornamento della convenzione con APM S.p.A. per la gestione del parcheggio a Porto San Nicolò e il contratto per la gestione “sperimentale” del nuovo parcheggio Lido in collaborazione con Patrimonio del Trentino S.p.A. e APM s.p.A. ; la voce “Gestione Porto San Nicolò” e la voce “Gestione Porto Canale della Rocca” registrano un aumento dovuto principalmente all’adeguamento delle tariffe portuali adottato a partire dal 1° gennaio 2024.

La sensibile diminuzione alla voce “Altri proventi” è giustificata dalla contabilizzazione nell’esercizio precedente del risarcimento del danno liquidato e delle spese di giudizio nella sentenza di Appello di Trento n. 277/2021 del 30 dicembre 2021 da parte della società Aspera S.r.l. in liquidazione (già Aspiol S.r.l.).

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

Costi della produzione

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

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	5.390	(2.187)	3.203
Per servizi	335.537	6.262	341.799
Per godimento di beni di terzi	86.468	(3.539)	82.929
Per il personale			
Salari e stipendi	143.004	8.530	151.534
Oneri sociali	44.537	1.681	46.218
Trattamento di fine rapporto	12.221	2.760	14.981
Totale costi per il personale	199.762	12.971	212.733
Ammortamenti e svalutazioni			
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	35.271	1	35.272
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	406.042	(13.418)	392.624

Totale ammortamenti e svalutazioni	441.313	(13.417)	427.896
Oneri diversi di gestione	81.217	701	81.918
Totale costi della produzione	1.149.687	791	1.150.478

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

Nonostante la scrupolosa applicazione del Protocollo d’Intesa del 20 settembre 2012 relativo al contenimento delle spese, la voce “Spese per servizi” ha registrato un aumento rispetto all’esercizio precedente; si tratta per lo più di spese legali e consulenze che la società ha dovuto sostenere per una vertenza da qualche anno aperta con l’ex conduttore della Spiaggia degli Olivi e per la controversia con l’ATI che ha realizzato l’ascensore al Bastione.

Proventi e oneri finanziari

Introduzione, proventi e oneri finanziari

Il risultato della gestione finanziaria è riepilogato nella seguente tabella:

Descrizione	2024	2023	Variazione
Proventi finanziari	19.843	38.020	(18.177)
Oneri finanziari	(159.708)	(152.776)	(6.932)
Risultato gestione finanziaria	(139.865)	(114.756)	(25.109)

I proventi finanziari si riferiscono:

Descrizione	2024	2023	Variazione
Proventi finanziari bancari	15.843	14.097	1.745
Proventi finanziari finanziamenti a controllante	4.000	4.000	-
Altri proventi finanziari	-	19.923	(19.923)
Totale	19.843	38.020	(18.177)

Nell’esercizio 2023 alla voce “Altri proventi finanziari” erano compresi gli interessi moratori sulle somme corrisposte da Aspera S.r.l. in liquidazione a seguito della sentenza di Appello di Trento n. 277/2021 del 30 dicembre 2021.

Gli oneri finanziari sono dettagliati come segue:

Descrizione	2024	2023	Variazione
Interessi passivi mutui ipotecari	156.995	150.403	6.592
Altri oneri finanziari	2.713	2.373	340
Totale	159.708	152.776	6.932

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

Registrano un aumento, in quanto i contratti di mutuo prevedono un tasso variabile, che ha risentito dell’aumento dei tassi di interesse registrati nella prima parte dell’esercizio.

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile, non vi sono ricavi di entità o incidenza eccezionali.

COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile, non si segnalano costi di entità o incidenza eccezionali.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte relative a esercizi precedenti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (Oneri) trasparenza
IRES	12.777	0	0	0	
IRAP	13.653	0	0	0	
Totale	26.430	0	0	0	0

Commento, imposte correnti differite e anticipate

Non sono stanziati le imposte anticipate sulle perdite fiscali non essendovi la ragionevole certezza della recuperabilità futura.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Il numero medio dei dipendenti nel corso dell'esercizio è pari a n. 3,75 unità.

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 15 del codice civile:

	Numero medio
Quadri	1
Impiegati	1
Operai	2
Totale Dipendenti	4

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del codice civile:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	44.000	20.000

Compensi al revisore legale o società di revisione

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione ai sensi dell'art. 2427 comma 1 numero 16 bis del codice civile:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	11.999
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	11.999

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non vi sono impegni, garanzie o passività potenziali.

Per completezza di informazione al 31 dicembre 2024, si dà atto che la Società ha ottenuto dalla Cassa Rurale Alto Garda-Rovereto:

- una garanzia di Euro 5.000 a favore di Nexi per la Carta Si Business;
- ed alcune fidejussioni a proprio favore, come di seguito elencate:
- dall'affittuario del Bar del Porto San Nicolò per l'ammontare del canone annuo di affitto di azienda e della relativa IVA per Euro 61.000 e ad esatto adempimento di tutti gli impegni assunti nel progetto di gestione per Euro 10.000;
 - dall'affittuario del Ristorante - Pizzeria "Il Veliero" presso l'Ex Stazione a garanzia degli obblighi contrattuali per la concorrenza di Euro 65.000;

- dall'affittuario del bar "Rivabar" presso l'Ex Stazione a garanzia degli obblighi contrattuali per la concorrenza di Euro 22.500;
- dall'affittuario degli Uffici presso l'Ex Stazione a garanzia degli obblighi contrattuali per la concorrenza di Euro 70.000;
- dall'affittuario del bar-Ristorante "Bastione" a garanzia degli obblighi contrattuali per la concorrenza di Euro 86.992;
- dall'affittuario dell'impianto ascensore al Bastione a garanzia degli obblighi contrattuali per la concorrenza di Euro 231.800.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti le operazioni realizzate con parti correlate, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-bis del codice civile, operazioni tra l'altro avvenute a normali condizioni di mercato:

- Comune di Riva del Garda:
 - atto di sub-concessione per la gestione del Porto San Nicolò e Canale della Rocca: per l'anno 2024 il canone complessivo é di Euro 9.252;
 - convenzione per la gestione del Campeggio Brione: per il 2024 il canone è di Euro 71.332;
 - concessione d'uso di mq 10 della p.f. 140/1 C.C. Riva per il deposito GPL Bastione: per il 2024 il canone è di Euro 30;
 - Diritto di Superficie per mantenimento linea di trasporto funiviario in servizio pubblico D0011 "Riva Bastione" mediante ascensore inclinato: corrispettivo per l'anno 2024 Euro 1.188;
- Lido di Riva del Garda Srl – Società di partecipazioni:
 - contratto di office service: per l'anno 2024 il corrispettivo è stato di Euro 10.912;
- A.P.M. S.p.A.:
 - convenzione per la gestione e l'utilizzo del piazzale "Ex Stazione" e del Porto San Nicolò, che prevede un canone di servizio e sosta per l'anno 2024 a favore di Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. pari a Euro 49.940;
 - convenzione sperimentale, anche con Patrimonio del Trentino S.p.A. per la gestione del parcheggio tennis Lido: corrispettivo per la frazione anno 2024 Euro 28.108;
- A.G.S. S.p.A.:
 - Rapporto commerciale per il 2024 per Euro 11.445 per utenze idriche e per Euro 729 per scarichi produttivi servizio fognatura e depurazione;
- Hotel Lido Palace S.p.A.:
 - contratto di locazione per l'area Dependance Lido con un canone di Euro 15.400 e contratto per il diritto di usufrutto Gelateria Punta Lido Euro 73.149 entrambi riferiti al 2024.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non vi sono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-ter del codice civile.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

La società si sta adoperando per l'aggiornamento del modello organizzativo ed il recepimento del codice etico così come predisposto dalla controllante Lido di Riva del Garda S.r.l. – Società di partecipazioni. Particolare impegno è stato profuso nell'azienda "Campeggio Brione" per la predisposizione dei progetti di massima, delle relazioni tecniche e l'aggiornamento del business plan per la realizzazione di un campeggio a 5 stelle; sono state necessarie valutazioni sotto il profilo giuridico data la prospettiva di una concessione ventennale a fronte di un importante investimento e valutazioni sul

tipo di bando e sull'eventuale affidamento dello stesso all'APAC. A febbraio 2024 Lido spa ha presentato alla Giunta Comunale la relazione tecnica e il progetto di massima, illustrando allo stesso tempo le possibili modalità di bando, raccogliendo il parere favorevole della Giunta.

Nel frattempo, il progetto di massima definitivo con il business plan aggiornato sono stati formalmente inviato all'Amministrazione Comunale.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

La società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della di Lido di Riva del Garda S.r.l. - Società di partecipazioni.

Ai sensi dell'art. 2497 bis, comma 4 del codice civile, vengono di seguito esposti i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato (esercizio 2023) della società controllante.

Prospetto riepilogativo dello stato patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni	27.753.643	27.753.643
C) Attivo circolante	1.011	1.011
D) Ratei e risconti attivi	102	102
Totale attivo	27.754.756	27.754.756
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	25.844.925	25.844.925
Riserve	916.063	1.189.955
Utile (perdita) dell'esercizio	(135.310)	(273.892)
Totale patrimonio netto	26.625.678	26.760.988
B) Fondi per rischi e oneri	0	0
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	0	0
D) Debiti	1.128.662	993.352
E) Ratei e risconti passivi	416	416
Totale passivo	27.754.756	27.754.756

Prospetto riepilogativo del conto economico della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
A) Valore della produzione	1	0
B) Costi della produzione	85.832	249.282
C) Proventi e oneri finanziari	(49.479)	(24.610)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
Imposte sul reddito dell'esercizio	0	0
Utile (perdita) dell'esercizio	(135.310)	(273.892)

Azioni proprie e di società controllanti

Introduzione, azioni proprie e di società controllanti abbreviato

In adempimento a quanto previsto dall'art. 2435 - bis, comma 7 del codice civile, si informa ai sensi dell'art. 2428, comma 3, numeri 3) e 4) c.c. che non vi sono azioni proprie e azioni o quote di società controllanti possedute, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona, e azioni proprie e di società controllanti acquisite o alienate nell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Con riferimento all'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017, la società non ha ricevuto alcuna sovvenzione nè altre utilità economiche da soggetti pubblici.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, si propone che l'utile di esercizio di Euro 202.593 sia accantonato per Euro 10.130 a riserva legale e per il residuo importo di Euro 192.463 sia distribuito al socio unico.

Riva del Garda, 26 marzo 2025

Nota integrativa, parte finale

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Delio Picciani

Dichiarazione di conformità del bilancio

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.