



INFORMATIVE AI SOCI ESERCIZIO 2024

Lido di Riva del Garda Srl Società di Partecipazioni

Lido di Riva del Garda Immobiliare Spa

Lido di Riva del Garda Srl Società di Partecipazioni è soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento 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 società unipersonale a sua volta soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento 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

Nota di servizio: tutte le complesse vicende del 2021-2022-2023 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 2024

SOMMARIO

INFORMATIVA SUI FATTI SALIENTI DELL'ESERCIZIO 2024 DI LIDO HOLDING SRL	3
Rapporti fra CdA di Lido Srl e Lido Spa con i Soci Pubblici	3
I risultati di Bilancio per l'Esercizio 2024 (sintesi)	3
Hotel Lido Palace Spa – Partecipazione 51%	4
I risultati dell'Esercizio 2024 (dalla relazione del CdA Hotel)	5
Riva del Garda Fiere e Congressi Spa – Partecipazione 33,34%	5
I principali temi (non gli unici) sul tavolo all'attenzione dei Soci Pubblici	6
La necessità di un piano strategico di medio periodo per le società	6
Un tema comune alle due società Lido: prospettive dei loro bilanci	7
LIDO HOLDING Srl	7
Hotel Lido	7
Riva Fiere e Congressi	8
Ex Colonia Miralago	8
Atto citazione Garda Investimenti Hotel Srl	8
LIDO IMMOBILIARE Spa	14
Permuta Polo congressuale	14
Il possibile riposizionamento del Porto S. Nicolò con interventi di riqualificazione	14
La riqualificazione del Bar Gelateria Punta Lido	14
Campeggio Brione	14
Spiaggia degli Olivi	14
Adempimenti diversi	15
INFORMATIVA SUI FATTI SALIENTI DELL'ESERCIZIO 2024 LIDO IMMOBILIARE SPA	17
Informazioni salienti sul Bilancio 2024	17
Fatti salienti che hanno caratterizzato la gestione 2024	17
Polo Congressuale	17
Gestione sperimentale nuovo parcheggio Parco Lido	18
Ascensore inclinato al Bastione	19
Campeggio Brione	19
Proroga contratto di usufrutto ramo di azienda Gelateria Punta Lido	21
Contratto di affitto di ramo di azienda Spiaggia degli Olivi	21
Ex Negozio Porto S. Nicolò: Comodato ad APM per servizi di interesse pubblico	21
Adempimenti societari diversi	22
Rinnovo Organo di Amministrazione – Società di revisione – organismo di Vigilanza	22
Modifiche statuto sociale	22
Riduzione capitale sociale – Dividendi – Consolidato fiscale	22
Altri adempimenti	23

Informativa sui fatti salienti dell'Esercizio 2024 di Lido Holding Srl

Lido di Riva del Garda S.r.l. Società di Partecipazioni ai Soci Comune di Riva del Garda e Trentino Sviluppo Spa, comprendente analoga informativa della controllata Lido Immobiliare Spa

Rapporti fra CdA di Lido Srl e Lido Spa con i Soci Pubblici

Le considerazioni, le proposte, le possibili soluzioni su cui i due CdA hanno lavorato si sono basate sempre su un continuo confronto con i soci, in particolare il socio di riferimento Comune di Riva del Garda, ma ovviamente anche con il socio Trentino Sviluppo. Questo orientamento non muta e ogni questione rilevante è stata trattata e sarà trattata di stretta intesa e gestita secondo le direttive dei soci pubblici, in particolare il Comune di Riva d/G quale socio di maggioranza.

Ogni qualvolta il CdA di Lido Srl lo ha ritenuto opportuno, su temi rilevanti e delicati ha fatto ricorso all'indizione di apposite assemblee dei soci pubblici, al di là dei vincoli e obblighi statutari

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: detengono infatti asset immobiliari a valenza non solo turistica e comunque collocate sulla Fascia Lago, ma anche partecipazioni in società locali controllate e collegate rilevanti.

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

I risultati di Bilancio per l'Esercizio 2024 (sintesi)

Le due società presentano un patrimonio netto - peraltro inferiore ai valori di mercato - pari a 26,6 MI di € per la Lido Srl ed un patrimonio netto pari a 13,6 MI € per la Lido Spa, con un totale di gruppo che supera i **40 MI €**.

Negli anni le perdite accumulate sono pari a **3,270 MI € della Lido Holding Srl e poco meno di 4 MI € della Lido Immobiliare Spa**.

Secondo il mandato dei Soci Pubblici di limitare gradualmente ulteriori perdite, creando le condizioni per un ritorno a risultati di esercizio positivi, Lido di Riva del Garda Immobiliare Spa già dall'esercizio 2023 ha chiuso il bilancio con **un utile di euro 233.022 e di euro 202.593 nel 2024**; Lido di Riva del Garda S.r.l. ha chiuso l'esercizio 2024 con un utile **di euro 18.486** (contro perdita 2023 di euro 135.310), nonostante il peso dell'ammortamento finanziario del **diritto di superficie del Compendio Miralago per euro 204.000** (si ricorda che nell'esercizio 2023 detto ammortamento era stato sospeso, come consentito dalla normativa).

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; si evidenziano interessi passivi complessivi per circa 60.000 euro.

Oltre alle esposizioni bancarie vi sono debiti per finanziamenti dalla controllata Lido Spa per complessivi € 340.000, di cui € 200.000 fruttiferi al tasso del 2,00% ed il resto infruttifero.

Tra i proventi da partecipazioni 2024 si evidenziano i **dividendi** per complessivi **euro 385.345** distribuiti da Lido di Riva del Garda Immobiliare per euro 250.000, Hotel Lido Palace Spa per euro 102.000 e Riva del Garda FC per euro 33.345.

Grazie al risultato positivo esercizio 2024, la controllata **Lido Spa** ha potuto già distribuire ulteriori **dividendi 2025** per **euro 200.000**, così come deliberato nell'Assemblea degli Azionisti dello scorso 28 aprile 2025; tutto ciò ha consentito un netto miglioramento della situazione debitoria della Holding, oltre al risultato finale del conto economico in positivo anche se di poco.

Lido Srl ha così registrato un netto miglioramento dell'esposizione bancaria, praticamente dimezzandola nell'arco di un anno e mezzo: al 31 dicembre 2023 era pari ad oltre 760.000 euro, al 31 dicembre 2024 era pari ad oltre 570.000 euro e ad oggi è pari a circa 400.000 euro, con un affidamento complessivo concesso di 1 milione di euro.

Una specifica annotazione deve essere richiamata per quanto riguarda l'attuale diritto di superficie sulla Miralago.

Tra le immobilizzazioni materiali è iscritto il diritto di superficie fino al 31.12.2050 del compendio "Miralago" costituito da diverse p.ed. e p.f. nel Comune di Riva de Garda ed acquisito come stabilito nella permuta del 20 dicembre 2011: diritto di superficie Miralago permutato con la quota di Lido Srl del 26% in Garda Trentino Fiere Spa.

Quest'ultima società allora era proprietaria del quartiere fieristico alla Baltera. Il valore iscritto a bilancio è pari al costo di acquisto per euro 7.285.000, oltre agli oneri accessori di acquisto per un valore complessivo di euro 7.646.734. Detto compendio viene ammortizzato in base alla durata del diritto di superficie: la quota di ammortamento finanziario per l'esercizio 2024 è pari a circa ad euro 204.000, mentre il valore residuo al 31.12.2024 è pari ad euro 5.282.047.

Il peso di tali ammortamenti incide in maniera pesante sul conto economico della società non consentendo alla stessa di garantire la sostenibilità economica nel breve e medio termine (capacità di coprire gli ammortamenti futuri).

Dal 6 maggio 2016 il Comune di Riva del Garda utilizza il compendio in comodato temporaneo per attività sociali, educative e culturali nell'ambito delle attività programmate.

Hotel Lido Palace Spa – Partecipazione 51%

Da anni è stata decisa dalla Provincia e dal Comune di Riva la dismissione della partecipazione in Hotel Lido Palace Spa non appena le condizioni economiche più favorevoli avessero consentito l'indizione di un'asta per la vendita del pacchetto azionario di maggioranza. Spetterà ai soci pubblici dare indicazioni se mantenere tale linea e decidere quando iniziare a predisporre l'istruttoria e la documentazione necessaria per la vendita del pacchetto di maggioranza (fra cui uno studio per giungere alla determinazione del suo valore), per giungere alle necessarie procedure di evidenza pubblica (asta in questo caso).

A tale riguardo ricordiamo che dopo due bilanci consecutivi in perdita – con risultati dell'Ebitda non in linea con la media del settore Hotel di lusso italiani – il 2024 è risultato invece in linea con la media del settore lusso. Nel frattempo, è stato conferito un incarico ad una nota società di consulenza sugli asset alberghieri per iniziare a predisporre il necessario dossier in caso di vendita del pacchetto di maggioranza (previsione sino ad oggi non mutata da parte dei soci pubblici). L'indagine condotta analizzando i dati storici e le prospettive dell'Hotel sotto il profilo economico/reddituale, ha evidenziato quale può essere il risultato atteso con un'attenta gestione aziendale: tale risultato è in linea con quello poi registrato nello scorso Esercizio.

La società incaricata ha suggerito di attendere che siano almeno due esercizi consecutivi in cui l'Ebitda sia nella media del settore lusso, in modo da soddisfare uno dei requisiti solitamente richiesti dagli investitori. I primi dati in vista della non lontana semestrale evidenziano che l'andamento dell'Esercizio 2025 fa ben sperare per il mantenimento del margine operativo dell'anno passato, portando quindi a due gli esercizi consecutivi positivi sotto tale profilo.

La netta posizione presa in assemblea di Hotel Lido Palace Spa dal socio Lido Holding in occasione della presentazione del Bilancio 2023, sembra abbia concorso ad impegnare il CdA dell'azienda in uno sforzo che ha condotto a chiudere l'Esercizio 2024 con un risultato positivo, sia in termini di utile netto modesto ma tornando comunque in area positiva, ma soprattutto con un buon dato dell'Ebitda.

Poi il momento delicato a seguito delle dimissioni di due consiglieri su tre, in cui Lido srl ha guidato come socio di maggioranza la messa in sicurezza della continuità gestionale e delle sue risorse umane, la continuità della governance con un nuovo provvisorio CdA.

I risultati dell'Esercizio 2024 (dalla relazione del CdA Hotel)

L'Assemblea degli Azionisti dello scorso 23 maggio 2025 ha approvato il bilancio al 31 dicembre 2024, chiuso con un utile di esercizio pari a circa € 30.000, (contro una perdita 2023 di euro 315.000). A tale risultato si è pervenuti imputando un ammontare di imposte pari a euro 50.000 al risultato prima delle imposte pari a euro 80.000. Il risultato ante imposte, a sua volta, è stato determinato allocando accantonamenti per euro 1.240.00 ai fondi di ammortamento.

I ricavi sono passati da 6,826 k€ del 2023 a 7,396 k€ del 2024 con un incremento dell'8,34%. Tale incremento è stato reso possibile attraverso un maggiore tasso di occupazione delle camere e un ricavo medio a camera (ADR) di 580 euro contro 529 euro del 2023.

L'Ebitda nel 2024 è stato pari a 1,746 k € contro 1,137 k € dell'anno precedente con un DSCR (misura la sostenibilità finanziaria del debito aziendale in questo caso calcolato sulle esposizioni bancarie ed è un dato positivo se superiore ad 1) pari a 1,61 (1,51 nel 2023) e un DSCR aggiustato per il CCN commerciale pari a 1,11 (0,78 l'anno precedente).

Gli ammortamenti sono cresciuti di 131 k€, passando da 1,110 k€ del 2023 a 1,241 k€ del 2024 per effetto degli investimenti.

La gestione finanziaria ha visto registrare un maggior costo di circa 40 k€ dovuto alla stretta della politica monetaria da parte della BCE che ha alzato, a partire dalla fine del 2023, il tasso di riferimento.

La stagione si è svolta su 281 giorni lavorativi, rispetto ai 294 giorni del 2023 (nel 2022 i giorni lavorativi erano 320): questo dato permette di apprezzare ancor più le scelte gestionali in punta di pricing e pianificazione strategica che hanno permesso un deciso miglioramento della performance economica nel corso del 2024.

Riva del Garda Fiere e Congressi Spa – Partecipazione 33,34%

Il Bilancio 2024 approvato dagli Azionisti si è chiuso **con un utile di esercizio di circa € 458.000** (contro utile 2023 di € 318.000). Si rileva un incremento dei ricavi delle vendite e delle prestazioni (€ 19,4 ml contro 17,2 ml di €), così come i costi della produzione (€ 19,9 ml contro 17,8 ml di €). In

particolare, si evidenziano disponibilità finanziarie (liquidità in conto corrente) per 9,2 ml di € e un patrimonio netto di oltre 11 ml di €.

Nel corso dell'assemblea i soci all'unanimità hanno deliberato la distribuzione di utili per 100.000 €.

I principali temi (non gli unici) sul tavolo all'attenzione dei Soci Pubblici

Ovviamente spetterà ai soci pubblici dare gli indirizzi per il futuro delle Lido, in particolare la nuova Amministrazione Comunale. Per cui il presente capitolo può essere considerato un promemoria: potrebbe essere parziale perché gli azionisti avranno ovviamente facoltà di aggiungere o modificare nuovi temi o orientamenti diversi sino a quelli sino ad ora adottati.

I CdA delle due società Lido si sono trovati ad operare in una condizione in cui loro malgrado hanno dovuto affrontare notevoli difficoltà e problematiche sempre emergenti, comprese quelle derivanti da situazioni da anni irrisolte (ad esempio permuta Polo Congressuale) o situazioni che ancora non erano maturate pur del passato recente (ad esempio la complessa questione dei malfunzionamenti dell'Ascensore Bastione e il conseguente complicato contenzioso) o ancora per i riflessi derivanti dai mutati assetti societari nelle partecipazioni di Lido Holding (per esempio Hotel Lido Palace Spa). Situazioni che hanno obbligato a valutazioni complesse, comprese anche pesanti cause pendenti in Tribunali, spesso provenienti dal passato e che hanno necessariamente dovuto essere supportate da adeguate assistenze legali.

Le informative degli esercizi precedenti sono comunque ampie ed esaustive al riguardo.

La necessità di un piano strategico di medio periodo per le società

Preme qui sottolineare che i temi principali (tutti probabilmente) proposti all'attenzione dei soci, una volta sciolti i nodi irrisolti sarebbe opportuno che rientrassero in un **piano strategico pluriennale** (o se si vuole industriale): un piano che delinei missione, attività delle società, la pianificazione degli eventuali investimenti, ivi compresi quelli che dovrebbero rientrare in maniera programmata in piani per la **conservazione e manutenzione straordinaria del patrimonio immobiliare posseduto e il suo efficientamento energetico** per renderlo più sostenibile sia economicamente che ambientalmente.

Ci permettiamo di osservare che nella stesura del piano strategico, almeno per quanto riguarda gli asset immobiliari e le gestioni aziendali di varia natura, sarebbe forse opportuno si tenesse conto della **visione complessiva sia delle esigenze della comunità dei residenti**, che delle tendenze in atto nella principale economia locale, quella turistica. Osservando tali tendenze si notano ormai da tempo effetti molto positivi ma spesso anche effetti negativi.

Sino ad ora i CdA delle due Lido sostanzialmente hanno dovuto occuparsi pressoché solo di questioni importanti ed urgenti, fra cui il risanamento dei bilanci ma non solo. Di confronti per quanto attiene piani e strategie di medio periodo non c'è stata occasione. I momenti sempre contingenti lo hanno di fatto forse impedito.

Di seguito ora una sintesi dei temi sul tappeto, in molti casi già trattati ampiamente nelle precedenti informative.

Un tema comune alle due società Lido: prospettive dei loro bilanci

- **Lido Holding** non avendo incassato per molti anni dividendi dalle proprie partecipazioni e non avendo altre fonti di ricavi e non avendo liquidità propria ha dovuto ricorrere a finanziamenti bancari per il proprio sostentamento per le spese minime correnti, generando interessi passivi. L'ammortamento del diritto di superficie unitamente agli interessi passivi e alle spese correnti ha provocato continue perdite;
- **Lido Immobiliare Spa** dal punto di vista finanziario non ha mai avuto tendenzialmente sofferenze generando liquidità corrente nonostante la presenza di debiti per mutui contratti per investimenti, tanto da concedere prestiti alla Lido Holding, ma non producendo utili. Da due anni oltre che generare liquidità ha iniziato a produrre utili che sono stati utilizzati per distribuire dividendi alla controllante e riducendo il proprio capitale sociale (che era obiettivamente in eccesso rispetto a....) collocando tale riduzione nelle riserve distribuibili. Nell'Esercizio 2025 Lido Spa dovrà nel frattempo valutare di mettere a costi nel conto economico circa 150.000 € di oneri pluriennali mai ammortizzanti in attesa ora improbabile del decorso degli investimenti mai realizzati che però erano stati oggetto di spese di progettazione, consulenze ect. Per cui la chiusura del prossimo Bilancio 2025 potrebbe tornare se non in area negativa, poco sopra.

Tale complessiva situazione prospettica non potrà essere proseguita ulteriormente poiché già per il prossimo esercizio 2025 verranno a mancare (ammesso che si volessero usare) riserve distribuibili da parte della controllata Hotel Lido Palace Spa, quindi a Lido Srl mancheranno in ogni caso introiti da quella fonte per circa 100.000 €.

Mantenendosi ancora per il 2025 un dividendo da Rfc, per portare nuovamente a pareggio e allo stesso tempo diminuire ulteriormente l'esposizione finanziaria della Holding pubblica, si da ridurre ulteriormente i costi per interessi passivi, Lido Spa dovrebbe nuovamente ricorrere ad una robusta iniezione di dividendi e quindi di liquidità nella sua controllante.

LIDO HOLDING Srl

Hotel Lido

- Orientamento dei Soci Pubblici circa il mantenimento o la vendita del pacchetto di maggioranza;
- Prospettive di sviluppo

Come si è già detto se da una parte viene mantenuta la previsione del consolidamento di un Ebitda in linea con la media di riferimento degli hotel lusso, è però necessario aggiungere che nell'attuale situazione ben difficilmente tale obiettivo potrà essere superato.

L'attuale Piano della Fascia Lago prevede un potenziale edificatorio che consentirebbe un ampliamento che in ogni caso richiederebbe un significativo investimento (una bozza di progetto c'è già).

Un altro investimento importante – anzi necessario– sarebbe quello della realizzazione del parcheggio interrato (attualmente di superficie) di proprietà di Lido Spa.

Mediamente ogni 5 anni gli hotel 5 stelle intervengono sulle camere per migliorarne la qualità e anche questo è un investimento opportuno.

Riva Fiere e Congressi

La richiesta già paventata per l'aumento di capitale sociale sino ad un massimo di 6 Ml € per i nuovi investimenti. In tal caso:

- Lido Srl non ha risorse proprie disponibili per partecipare a tale aumento. Se i soci pubblici decidessero che Lido Srl aderisca, si renderebbe necessario un aumento di capitale sociale o un prestito alla società da parte dei soci pubblici oppure come statutariamente previsto un finanziamento a fondo perduto anche infruttifero (a discrezione dei soci). In caso di prestito però sarebbe necessario un piano di rientro dal debito e una valutazione circa gli eventuali interessi pretesi sul prestito con conseguente aggravio del conto economico;
- Se fosse deciso di non aderire all'aumento (magari pur votando in assemblea straordinaria a favore) ne verrebbe una diluizione della partecipazione pubblica ed una minor attribuzione di eventuali dividendi;
- Fermo restando un minore dividendo in caso di distribuzione di utili, si renderebbe quantomeno necessaria l'istituzione di un fondo di riserva per sovrapprezzo azioni nel bilancio Rfc a tutela del valore della partecipazione.

Ex Colonia Miralago

Le valutazioni su tale complesso spettano ai Soci, l'Amministrazione Comunale in particolare. Pur tuttavia rivolgiamo un richiamo non affatto nuovo ai Soci, sui costi infruttiferi che a causa del suo diritto di superficie pesano da anni sulla società Lido Srl e di conseguenza sui suoi bilanci.

Atto citazione Garda Investimenti Hotel Srl

Nella precedente informativa abbiamo già riferito su questa vicenda. Qui riportiamo un importante e trasparente aggiornamento dei passi maturati successivamente.

Trattandosi di società mista, il Consiglio di Amministrazione di Lido srl si è trovato a gestire una situazione complessa, derivante dalla compresenza di diversi interessi (pubblici e privati) all'interno della società partecipata Hotel Lido Palace s.p.a., e segnatamente:

il socio di riferimento privato Gih; a seguito della scalata di Heliopolis da parte di Gih è sorto un contenzioso fra i soci storici rimasti in Gih – sostenuti storicamente da Gts e Cassa Rurale soci a loro volta di Hotel Lido spa – ed Heliopolis;

la società pubblica Lido Srl, detentore della maggioranza assoluta del capitale della società, la quale ha tentato di evitare il contenzioso con i soci privati, mantenendo al contempo una posizione di assoluta equidistanza fra i diversi interessi coinvolti; la posizione di Lido Srl è sempre stata chiara e trasparente, come da comunicazione a suo tempo trasmessa a tutti i soci dell'Hotel (cfr. lettera del 10 gennaio 2022, nella quale di precisava: *“Non è intenzione della scrivente società ledere l'interessi dei privati, ove questo risultasse legittimato nelle sedi competenti. Ma se malauguratamente si proseguissero ad oltranza attività risultanti poi affette da pretestuosità e temerarietà, pregiudizievoli in qualsiasi maniera per la vendita delle partecipazioni detenute dalla scrivente società nell'Hotel Lido Palace spa ai valori di cui sarà fatta adeguata ed autorevole perizia, provocando di fatto non solo gravissimo danno ai bilanci sociali di Lido di Riva del Garda srl, ma impedendo altresì di fatto il*

conseguimento dell'interesse generale, suo malgrado quest'ultima sarebbe costretta ad intraprendere tutte le azioni necessarie volte a richiedere il risarcimento per gli ingenti danni subiti, da qualsiasi parte essi le provenissero per incaute azioni anche di e fra soci.”

Ora:

- i. In coerenza con l'assunto comunicato ai soci già nel 2022 (condiviso prima con i soci pubblici), mantenendo costantemente fermo l'obiettivo di compiere le procedure di evidenza pubblica con apposita asta per la vendita del proprio pacchetto azionario di maggioranza detenuto da Lido in Hotel Lido Palace non appena lo avessero consentito le condizioni favorevoli del mercato, la sufficiente redditività aziendale, l'approvazione definitiva del Piano Urbanistico di Fascia Lago per un aumento della cubatura edificabile ai fine del maggior valore immobiliare del complesso, con conseguente incremento del valore del proprio pacchetto azionario detenuto da Lido in Hotel Lido Palace;
- ii. nel rispetto del mandato avuto dai soci pubblici: il socio Comune di Riva del Garda con apposita delibera del suo Consiglio Comunale, la Provincia Autonoma di Trento – in particolare la Giunta Provinciale – tramite le direttive impartite alle sue società controllate circa le loro partecipate (nel nostro caso il socio di Lido srl Trentino Sviluppo spa a proposito di vendita del pacchetto azionario in Hotel Lido spa);
- iii. il Consiglio di Amministrazione di Lido srl si è pertanto visto costretto a dar corso alla comparsa in giudizio dandone mandato al suo Presidente con apposita delibera, nei tempi che gli sono stati dati, agendo tempestivamente non appena ha potuto compiere i necessari approfondimenti e dando gli indispensabili e preventivi incarichi di consulenza legale prima di poter costituirsi in giudizio;
- iv. il Consiglio di Amministrazione era ed è statutariamente legittimato a ricorrere in giudizio: pur tuttavia i tempi tecnici per la presentazione della comparsa non consentivano di ricorrere anche ad una assemblea dei soci pubblici (che, data la delicatezza della vicenda, sarebbe stata opportuna), i quali, in incontri preventivi, avevano dato parere favorevole alla comparsa. Successivamente, non appena è stato possibile, **in una apposita assemblea dei soci pubblici** è stata deliberata la piena convalida dell'operato del CdA;
- v. nell'intento di perseguire l'obiettivo di contrastare le tesi di controparte per le ragioni meglio successivamente qui espresse circa le possibili conseguenze, da una parte il CdA di Lido srl, previo parere del proprio legale, ha ritenuto di rinunciare all'appello avverso la sentenza del Tribunale di Trento n. **927/2024 del 7 ottobre 2024**, pubblicata il 10 ottobre 2024, RGN 219/2024. Per le ragioni invece meglio precisate sempre qui successivamente, dopo attenta lettura del ricorso successivo in appello di Gts e Cassa Rurale, il Consiglio di Amministrazione della scrivente ha motivatamente deliberato il ricorso nel giudizio in appello, acquisito il parere del proprio legale;
- vi. da ultimo, preme precisare che l'accoglimento delle tesi di Gih e la sua strategia processuale **non è mai stata oggetto di incontri e o confronti fra Lido srl e Gih**. Le possibili incidentali similitudini circa le tesi presentate nelle memorie da parte della scrivente non sono state minimamente concordate. Sia per il principio di equidistanza con i privati, ma, a maggior ragione, poiché i soci pubblici e con loro Lido srl hanno criticato pesantemente in

assemblea l'andamento dell'Esercizio oggetto dell'annuale assemblea HOTEL nel maggio 2024, a gestione Gih, risultandone alla fine sostanziali interessi non infrequentemente divergenti fra pubblico e privato della compagine di Hotel Lido.

La vicenda che ha visto suo malgrado Lido srl chiamata in causa da un atto di citazione di Gih, socio di Hotel Lido Palace spa

In data **8 maggio 2023** Garda Investimenti Hotel S.r.l. ha notificato, ai sensi della Legge n. 53/1994, alla Società Hotel Lido S.p.A. ed ai suoi soci atto di citazione, invitandoli a comparire davanti al Tribunale di Trento, Sezione specializzata in materia di Impresa e Giudice designando, all'udienza programmata per il giorno **30 ottobre 2023**, con invito a costituirsi in giudizio nel termine di n. 70 (settanta) giorni prima dell'udienza sopra indicata, nelle forme di cui all'art. 166 c.p.c.

Di stretta intesa con i Soci Pubblici, trattandosi di una disputa che, in base all'atto di citazione notificato, rimaneva circoscritta ad una disputa legale fra soci privati di minoranza di Hotel Lido Palace s.p.a. in ordine all'interpretazione e all'applicazione di una determinata clausola statutaria, Lido di Riva del Garda S.r.l. **ha inizialmente ritenuto di non costituirsi in giudizio**, reputando opportuno che il **Socio Pubblico di maggioranza rimanesse equidistante** rispetto alle opposte tesi interpretative predicate da Garda Investimenti Hotel (GHI), da un lato, e GTS e Altogarda, dall'altro lato, in merito alla interpretazione e all'applicazione dell'art. 14 dello statuto sociale di Lido Palace.

Successivamente, Lido di Riva del Garda s.r.l. è venuta casualmente a conoscenza, solo grazie alla compresenza della Vice Presidente avv. Emanuela Ceschini nel Consiglio di Amministrazione di Hotel Lido Palace S.p.A. in cui siede l'AD di Heliopolis, delle comparse di costituzione e risposta depositate dai Soci Garda Trentino Sviluppo e Cassa Rurale Alto Garda e Rovereto in data **19 luglio 2023**, il cui contenuto pareva rilevante per la posizione del socio pubblico Lido srl nella società alberghiera.

Ciò, in quanto, nelle rispettive comparse di risposta depositate, GTS e Cassa Rurale Alto Garda hanno introdotto nuovi temi di indagine e domande riconvenzionali nei confronti di GHI, al fine di argomentare il ricorrere di un'ipotesi di "change of control", rilevante ai fini dell'operatività dell'art. 14 dello statuto di Hotel Lido Palace s.p.a., asseritamente riveniente da una serie di patti parasociali (omissis sugli stessi) ai quali non aveva aderito il socio pubblico Lido srl, conclusi tra alcuni soci di minoranza di GHI ed altri soggetti, tali da determinare, di fatto, l'esistenza di una partecipazione di controllo plurisoggettiva in GHI e **l'asserita sussistenza di un'influenza dominante dei predetti patiscienti anche sulla società Hotel Lido Palace s.p.a.**

Inoltre la determinabilità della penale asseritamente dovuta dal socio inadempiente in ipotesi di change of control, attraverso il richiamo alla procedura di arbitraggio prevista dal medesimo art. 14 dello statuto sociale della Società alberghiera, e per l'effetto della piena validità della suddetta clausola penale.

Le allegazioni e le domande svolte da GTS e da Cassa Rurale Alto Garda in giudizio, **non risultavano quindi neutre rispetto alla posizione del Socio Pubblico**, tuttora socio di maggioranza di Hotel Lido Palace s.p.a. nella misura del 51%, ed anzi confliggevano con il suddetto interesse di Lido di Riva del Garda s.r.l. a **proteggere il valore della propria partecipazione azionaria di maggioranza in Lido Palace e a massimizzare i risultati economici di una sua futura dismissione, e ciò sotto un duplice profilo.**

L'influenza di patti parasociali e di patti paralleli sconosciuti a Lido srl

- In primo luogo, in quanto GTS, ed in parte Cassa Rurale Alto Garda, al fine di sostenere l'esistenza di un'influenza dominante sulla Società, hanno richiamato e/o prodotto, unitamente alla propria

comparsa di costituzione, una serie di patti e accordi parasociali conclusi da GTS, con soggetti terzi i quali si pongono in manifesta e diretta violazione dell'accordo concluso nel 2006 fra GTS ed il Socio Pubblico;

- **Il Socio Pubblico non poteva pertanto prestare alcuna acquiescenza** rispetto all'ipotesi, prospettata da GTS e da Altogarda, di esistenza di un'influenza dominante sulla Società, resa possibile, secondo la prospettazione di queste ultime, grazie ai patti "paralleli" sopra richiamati, conclusi, tuttavia, senza il consenso del Socio Pubblico.

Alla luce delle allegazioni e domande svolte da GTS e Altogarda, Lido srl aveva dunque un preciso interesse a costituirsi in giudizio e formulare domande riconvenzionali nei confronti delle co-convenute GTS e di Altogarda, affinché venisse affermata l'inesistenza di un'influenza dominante, da parte di soggetti terzi estranei all'Accordo, sulla Società Hotel Lido Palace s.p.a.

L'Accordo infatti:

- **NON attribuiva a GTS** la facoltà di cedere a terzi i diritti rinvenienti dall'Accordo senza il consenso del Socio Pubblico, ed in assenza della previa comunicazione, da parte del nuovo socio, di volere aderire all'Accordo stesso;
- **NON consentiva a GTS** di esternalizzare e trasferire, attraverso una serie concatenata di patti "paralleli", i diritti - che l'Accordo riconosceva a GTS - ad un patto di sindacato esterno, intervenuto fra gli allora soci di GIH nel maggio 2007;
- **NON consentiva di demandare ad una regia esterna** all'Accordo stesso (soprattutto se rappresentata da non soci) le decisioni gestionali e strategiche riguardanti l'Hotel.

Come è maturata la decisione di Lido srl di costituirsi, suo malgrado

La Società, venuta a conoscenza di quanto dedotto nelle comparse di costituzione depositate da GTS e Cassa Rurale Alto Garda, come sopra anticipato, si attivava tempestivamente per valutare l'opportunità di una eventuale propria costituzione in giudizio e, in particolare:

il Consiglio di Amministrazione della Società si è riunito in data 11 agosto 2023 per una prima disamina e, successivamente, il 19 settembre 2023 per deliberare formalmente la costituzione in giudizio della Società;

ha richiesto un autorevole parere legale, rilasciato;

si è confrontata con il socio controllante Comune di Riva del Garda ed ha informato Trentino Sviluppo della situazione creatasi;

nel mese di settembre 2023, ha organizzato due videoconferenze: una con l'avvocato Arcucci, il rappresentante del Sindaco per le società partecipate dal Comune di Riva e la maggioranza del Consiglio di Amministrazione; l'altra con il legale, i consiglieri e il sindaco unico della Società;

ha deliberato di costituirsi in giudizio il 19 settembre 2023, affidando il relativo incarico legale all'avv. Arcucci.

Preme sottolineare nuovamente le motivazioni che hanno indotto Lido di Riva del Garda s.r.l. ad esercitare il contraddittorio in seguito all'atto di citazione notificato in data 8 maggio 2023 dalla società Garda Investimenti Hotel Srl.

La necessità di costituirsi in giudizio, nella causa radicata avanti al Tribunale di Trento, da parte di Garda Investimenti Hotel srl e nella quale Lido è stata convenuta, era determinata dal fatto che l'esito della predetta causa e quindi la sentenza che sarebbe stata pronunciata, risultava essere vincolante per Lido srl. Infatti, **chi era regolarmente convenuto in giudizio, ma non costituito, veniva dichiarato contumace ed il giudicato sarebbe stato comunque efficace nei suoi confronti al pari delle altre parti regolarmente costituite**, con la differenza che queste ultime avevano svolto le loro difese in giudizio ed il giudice doveva considerare i loro argomenti difensivi nella motivazione della sentenza.

Lido srl doveva poter svolgere efficacemente le proprie difese in relazione agli argomenti difensivi introdotti dalle altre parti processuali, *in primis*, Cassa Rurale Alto Garda e Garda Trentino Sviluppo 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. In conformità alle disposizioni introdotte dalla c.d. "Legge Madia" in tema di dismissione delle partecipazioni societarie detenute da pubbliche amministrazioni, sussiste infatti un preciso interesse del Socio Pubblico a tutelare con tutti i mezzi legittimi il valore della propria partecipazione sociale di maggioranza detenuta in Hotel Lido Palace s.p.a e, se possibile, accrescerne il valore in previsione della sua liquidazione, come del resto già prospettato dal Socio Pubblico in una comunicazione inviata in data 10.01.2022.

Si evidenzia che il Consiglio di Amministrazione, valutando la delicatezza delle questioni oggetto di giudizio, **ha convocato i Soci pubblici in Assemblea il giorno 6 ottobre 2023, i quali con voto unanime hanno deliberato di convalidare l'operato degli Amministratori e la comparsa di costituzione e risposta con domanda riconvenzionale** depositata presso il Tribunale di Trento, Sezione specializzata in materia di impresa. R.G. 1249/2023 dott. Sieff, in data **20 settembre 2023**.

La sentenza del Tribunale di Trento n. 927/2024 del 7 ottobre 2024, pubblicata il 10 ottobre 2024, RGN 219/2024, da un lato, ha accolto la domanda di accertamento negativo svolta da GIH, escludendo l'obbligo di pagamento della penale asseritamente previsto dall'art. 14 dello statuto di Hotel Lido Palace s.p.a. in favore di GTS e Altogarda; dall'altro lato, ha omesso di prendere posizione nel merito rispetto alle domande svolte da Lido di Riva del Garda s.r.l. contro GTS e Altogarda, ritenendo che tali domande riconvenzionali fossero inammissibili, in quanto svolte oltre il termine di scadenza della comparsa di risposta tempestiva.

Ad avviso dei nostri legali **il punto omesso dal Tribunale** è che GTS e Altogarda, nel formulare le proprie domande in giudizio, hanno sempre sostenuto, come noto:

sia l'esistenza di un'influenza dominante su Hotel Lido Palace spa da parte dei soci di GIH;

sia l'esistenza di una presunta situazione di "controllo" su Hotel Lido Palace spa da parte dei soci di GIH **sulla base di patti parasociali "paralleli" a cui è rimasta del tutto estranea la Lido.**

Il Tribunale, in ragione della rilevata inammissibilità delle domande riconvenzionali svolte in giudizio, ha condannato Lido di Riva del Garda Srl al rimborso delle spese processuali.

Le ragioni per le quali la Lido srl non ha interposto appello avverso la sentenza di primo grado

Come già riportato, il Tribunale di Trento, con la sentenza n. 927/2024 (cfr. all.to), non è entrato nel merito della rilevante questione, sollevata da GTS e Altogarda, di un presunto esercizio di un'influenza dominante asseritamente esercitata da parte dei soci di GIH sull'Hotel Lido Palace spa.

Alla luce di ciò, i legali della Lido srl hanno sconsigliato a Lido di Riva del Garda s.r.l. di interporre essa stessa appello avverso la sentenza di primo grado, poiché, non essendo il Giudice di primo

grado entrato nel merito della questione, non v'era il rischio di formazione di un giudicato, anche solo riflesso o implicito, sulla distorta rappresentazione fattuale e di diritto prospettata da GTS e Cassa Rurale Alto Garda in merito all'asserita esistenza di una situazione, protratta nel tempo, di controllo e/o di influenza dominante sull'Hotel da parte di soggetti terzi (ciò che ha indotto il Socio Pubblico a valutare, sin dal primo grado, l'opportunità della costituzione in giudizio per opporre la tesi delle co-convenute).

Le ragioni per le quali la Lido srl si è invece costituita nel successivo giudizio di appello promosso da GTS e da Cassa Rurale

Il 14 novembre 2024 Garda Trentino Sviluppo e Cassa Rurale Alto Garda hanno impugnato, innanzi alla Corte d'Appello di Trento, la sentenza di primo grado n. 927-2024 del Tribunale di Trento, chiedendone la parziale riforma.

Lido di Riva del Garda S.r.l., nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 29 gennaio 2025 – con la presenza dei propri legali avv.ti Arcucci e Tridici – ha effettuato una disamina preliminare in merito alla eventuale costituzione della Lido srl nel giudizio d'appello RGN 219/2024 promosso da GARDA TRENTINO SVILUPPO S.p.A. innanzi alla Corte d'Appello di Trento avverso la sentenza di primo grado n. 927-2024 del Tribunale di Trento e all'eventuale proposizione, da parte della Società, di appello incidentale avverso la medesima sentenza.

Con nota in data 11 febbraio 2025, l'avv. Gennaro Arcucci ha evidenziato che nei rispettivi atti d'appello GTS e Altogarda, per sostenere il proprio asserito diritto a ricevere, da GIH, il pagamento della penale stabilita dall'art. 14 dello Statuto, hanno nuovamente dedotto una serie di patti parasociali "paralleli", a cui non ha aderito Lido di Riva del Garda s.r.l., per poi giungere ad affermare che è da sempre esistita un'influenza dominante sull'Hotel da parte di soggetti terzi, estranei all' Accordo parasociale del 2006.

A fronte delle rappresentazioni fattuali riportate negli atti di appello, il nostro legale ha suggerito a Lido di costituirsi nel giudizio d'appello, **al fine di non prestare alcuna acquiescenza rispetto all'ipotesi congetturale, rappresentata da GTS e Altogarda, della presunta esistenza di un'influenza dominante sulla Società.**

Da ciò l'esigenza di costituzione di Lido di Riva del Garda s.r.l. nel giudizio d'appello, al fine di non prestare alcuna acquiescenza rispetto alla rappresentazione di GTS e Cassa Rurale Alto Garda, essendo gli ulteriori patti richiamati stati conclusi in violazione del divieto previsto dall'Accordo parasociale del 2006.

Quanto invece all'opportunità per Lido srl di proporre appello incidentale avverso il capo della sentenza che ha rilevato la tardività delle domande riconvenzionali svolte, il nostro legale ha evidenziato che:

- la questione in ordine alla presunta tardività delle domande riconvenzionali svolte da Lido nella prima memoria ex art. 171 ter c.p.c. sia certamente discutibile e in teoria meritevole di censura, in quanto le domande riconvenzionali svolte da Lido in primo grado traevano origine e ragion d'essere dai patti parasociali "paralleli" richiamati in atti da GTS e Cassa Rurale Alto Garda in sede di costituzione nel giudizio di primo grado;
- nondimeno, in una prospettiva di contemperamento tra costi, rischi e benefici, non potendo escludere che la Corte d'appello si possa allineare alla decisione del Giudice di primo grado in ordine alla tardività delle domande riconvenzionali svolte da Lido (trattandosi di questione

controvertibile), l'avv. Arcucci ha consigliato di non proporre appello incidentale, al fine di evitare il rischio di una condanna alla refusione delle spese di lite d'appello, derivante dal rigetto dell'appello incidentale.

Premesse queste basi argomentative, il **21 marzo 2025** nei termini previsti, la Società si è costituita nel giudizio di appello senza proporre appello incidentale, ma confutando le tesi avversarie degli appellanti laddove le stesse potevano dispiacere effetti negativi nei confronti di Lido.

Il Consiglio di Amministrazione di Lido di Riva del Garda S.r.l. del 15 maggio 2025 ha ratificato l'operato del Presidente che ha agito in situazione di urgenza ma con preventivo parere favorevole dei Consiglieri, in attesa di convalida da parte di un CdA formale, con la costituzione a fronte dell'appello promosso da GTS e Cassa Rurale Alto Garda avverso la sentenza di primo grado n. 927-2024 del 07/10/2024 Tribunale di Trento.

LIDO IMMOBILIARE Spa

Permuta Polo congressuale

Nell'informativa di Lido Spa è stato illustrato un aggiornamento della situazione attuale e nelle informative precedenti si è relazionato in forma approfondita.

Il possibile riposizionamento del Porto S. Nicolò con interventi di riqualificazione

Il Porto S. Nicolò è attualmente l'unico porto pubblico in Trentino che ha le caratteristiche e i servizi tipici di una pur piccola marina. Sarebbe però tempo di qualificare di più il Porto, i suoi servizi a terra, gli interventi importanti ma complessi e costosi per il riposizionamento degli ormeggi a causa della tendenza delle imbarcazioni da diporto verso misure maggiori della loro larghezza, dei servizi bar e ristorativi, di infrastrutture adeguate a una migliore collocazione delle attività dei circoli e società sportive attualmente in stato precario.

Non da ultimo la soluzione per i parcheggi e la viabilità: quest'ultima dovrebbe essere modificata a causa della pericolosità della sua uscita. Lido Spa qualche tempo fa su incarico della precedente Amministrazione Comunale aveva redatto una bozza di progetto che potrebbe essere ripreso ed eventualmente modificato poiché comunque se ne è sostenuto un costo.

La riqualificazione del Bar Gelateria Punta Lido

In attesa delle valutazioni dell'Amministrazione Comunale, giova forse ricordare che il suo futuro come azienda non è disgiunto dal fatto che l'Hotel Lido Palace rimanga in controllo pubblico o meno. Circa poi gli eventuali interventi essi saranno da valutare secondo le indicazioni del Piano Fascia Lago approvato recentemente, così come se tali eventuali interventi saranno effettuati dalla proprietà o meno.

Campeggio Brione

Nell'informativa della Lido Spa il tema è già stato ampiamente trattato.

Spiaggia degli Olivi

Come già detto nell'informativa di Lido Spa sarà l'Amministrazione Comunale in particolare a compiere le sue valutazioni.

Adempimenti diversi

- Nel Consiglio di Amministrazione del 29 gennaio 2025 il Consigliere avv. Emanuela Ceschini, in qualità di nuovo Responsabile per la Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza, ha illustrato l'aggiornamento del Piano Triennale 2025/2027 e la relativa relazione annuale; il piano è stato aggiornato in seguito alle modifiche apportate allo statuto sociale di Lido Spa, all'aggiornamento delle nomine del maggio e giugno 2024 degli organi di amministrazione di Lido Spa e Lido Srl, all'emanazione delle linee-guida in materia di "pantouflage", adottate con delibera ANAC n. 493/2024, ed in relazione a quanto previsto dalla delibera ANAC n. 213/2024 relativamente agli obblighi di attestazione sull'assolvimento degli obblighi di pubblicazione da effettuarsi sul sito istituzionale nella sezione "Amministrazione Trasparente".
- Nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 15 maggio 2025 si è approvato il nuovo Codice Etico e di comportamento redatto in collaborazione con l'avv. Ilaria Marchi e la nuova versione revisionata ed aggiornata del Modello Organizzativo ex D.Lgs. 231/2001; entrambi i documenti sono stati modificati tenendo conto delle specificità della società, in particolare per quanto riguarda il MOG si è provveduto ad integrarlo inserendo i nuovi reati, i processi di core business, ovvero le attività principali attraverso cui Lido realizza i propri obiettivi economici e strategici, ed i processi di supporto, ovvero tutte le attività funzionali al corretto svolgimento delle attività di core business, individuando per ciascun processo i principali rischi di commissione dei reati.
- Come previsto al cap. 4.1. di detto piano "le società del gruppo, ed in particolare le società controllate Lido di Riva del Garda Immobiliare Spa e Hotel Lido Palace Spa, sono tenute e si impegnano all'osservanza del presente Piano; 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". Pertanto, il 14 febbraio 2025 l'RPCT e l'ODV di Lido Srl hanno invitato Hotel Lido Palace Spa, nel rispetto della rispettiva autonomia e indipendenza ma in ottica di collaborazione per migliorare il monitoraggio di potenziali rischi, a comunicare eventuali segnalazioni o eventi anomali riscontrati, che rischiano di avere ricadute negative anche sulla controllante.
- Con riferimento al Protocollo d'Intesa per l'individuazione delle misure di contenimento delle spese relative alle società controllate dagli enti locali (articolo 8, comma 3, 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, il Consiglio di Amministrazione ribadisce che la Società si è impegnata a rispettare le misure fissate da tale Protocollo e, in adempimento all'articolo 1 comma 2, del testo normativo sopra citato, a suo tempo ha trasmesso e impartito analoghe misure di contenimento a Lido di Riva del Garda Immobiliare Spa e a Hotel Lido Palace Spa
- Per quanto attiene ai limiti alle spese per incarichi di studio, ricerca e consulenza, la Società ha provveduto alla razionalizzazione e al contenimento delle consulenze.
- Con riferimento alle spese discrezionali, quali quelle relative a relazioni pubbliche, convegni, mostre, manifestazioni, pubblicità, iniziative di comunicazioni, produzioni audiovisive, progetti grafici e sponsorizzazioni, la Società non ha sostenuto e non ha in programma spese di tale natura.
- La Società non ha personale alle proprie dipendenze, ma per l'espletamento dei servizi di segreteria, amministrazione e contabilità si avvale di un contratto di office service stipulato in data 12 settembre 2006 con la controllata Lido di Riva del Garda Immobiliare Spa Il corrispettivo della

prestazione viene calcolato di anno in anno, attribuendo al fruitore una quota percentuale del costo totale del personale amministrativo e dei costi generali d'ufficio.

- Al fine di dare compimento al Protocollo d'Intesa del 20 settembre 2012, la Società si è adoperata nell'elaborazione del budget e del piano industriale pluriennale 2025-2027 corredati di relazioni esplicative, che sono stati trasmessi al Comune di Riva del Garda il 24 settembre 2024, delle Relazioni periodiche semestrali sull'andamento della gestione rispettivamente il 9 luglio 2024 e 30 gennaio 2025 e della Relazione sul raggiungimento degli obiettivi tenuto conto delle previsioni di budget il 9 luglio 2024, così come previsto dall' articolo 2 comma 1 del documento allegato alla lettera del 12 dicembre 2012, e tutte le altre richieste pervenute dal Socio di maggioranza nel corso dell'anno.
- 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;

Ai sensi dell'art. 2428 del Codice civile, si precisa quanto segue:

- nel corso dell'esercizio la Società non ha svolto attività di ricerca e sviluppo;
- nel corso dell'esercizio la Società non ha fatto ricorso all'uso od alla sottoscrizione di strumenti finanziari o derivati in genere. Si segnala unicamente il pagamento, avvenuto nel corso del 2011, di un premio di €1.000 (premio call) mediante il quale la Società si è riservata il diritto di acquistare a titolo definitivo l'area Miralago. Il rischio finanziario massimo per la Società, in caso di mancato esercizio dell'opzione, è costituito dal premio pagato (€ 1.000);
- la situazione finanziaria della Società esclude la necessità di ricorrere a strumenti di copertura del rischio finanziario, creditizio e di cambio;
- la Società non possiede né quote proprie, né azioni o quote di società controllanti anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona;
- nel corso dell'esercizio la Società non ha acquistato né alienato azioni o quote proprie, né di società controllanti, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona;
- la Società non possiede sedi secondarie.

Ai sensi degli artt. 2428, comma 3, nr. 2) e 2497-bis, comma 5 del Codice civile, si precisa quanto segue:

i rapporti di natura economica-finanziaria in essere al 31 dicembre 2024 con le imprese controllate, collegate e controllanti, nonché con i soggetti che esercitano l'attività di direzione e coordinamento e con le altre società che vi sono soggette, sono di seguito specificate:

- finanziamenti da parte della controllata Lido di Riva del Garda Immobiliare Spa per complessivi € 340.000, di cui € 200.000 fruttiferi al tasso del 2,00% ed il resto infruttifero;
 - contratto di office service con la controllata Lido di Riva del Garda Immobiliare Spa (prestatore del servizio) per il corrispettivo relativo al 2024 pari ad € 13.313.
- *Riva del Garda, 20 giugno 2025*
Il Consiglio di Amministrazione di Lido Srl

Informativa sui fatti salienti dell'Esercizio 2024

Lido Immobiliare Spa

Informazioni salienti sul Bilancio 2024

N.B. Le informazioni meglio dettagliate nella nota integrativa del bilancio

Il bilancio 2024 chiude con un **utile netto di esercizio di 202.593 €**, dopo aver stanziato quote di ammortamento per € 427.896 ed imposte correnti per 26.430 €.

- L'Esercizio 2024 chiude con un utile significativo così come già nel 2023. Un dato particolarmente importante se si considera che - ad eccezione di questo ultimo biennio - dalla sua trentennale costituzione la Società aveva raggiunto un risultato positivo solo in cinque esercizi, principalmente per operazioni di natura straordinaria;
- Nell'Esercizio 2024 in si è registrata una minima flessione dei ricavi complessivi pari ad 5.000 € (da 1.524.000 a circa 1.519.000) nonostante che nel 2023 116.000 € di ricavi fossero di natura straordinaria;
- I costi della produzione risultano invariati e assestati su 1.150.000 €, mentre i costi per servizi sono passati da 335.000 a 342.000 €;
- Circa la gestione finanziaria, questa è caratterizzata quasi interamente dagli interessi attivi maturati sulle giacenze presso gli istituti di credito per circa 16.000 € e sui finanziamenti concessi alla controllante per 4.000 €, mentre gli interessi passivi maturati sui finanziamenti bancari ottenuti sono pari a quasi 160.000 €. Si mantiene positivo il risultato dei flussi di cassa;
- Il bilancio - con un valore dell'attivo di oltre 17 milioni di € - non rispecchia ancora del tutto i reali valori di mercato del nostro compendio immobiliare, in quanto non evidenzia le cosiddette plusvalenze latenti collegate alle differenze positive tra i valori reali di mercato del nostro compendio immobiliare ed i valori contabili iscritti a bilancio;
- Ulteriori valutazioni saranno effettuate nel momento in cui si risolverà la condizione sospensiva, ovvero la venuta esistenza dei beni previsti dal contratto di permuta del 2012 e successive proroghe con Patrimonio del Trentino per il Polo Congressuale. La nostra Società risulta pertanto patrimonialmente solida, i flussi di cassa della gestione corrente sono tali da non richiedere il ricorso all'uso dei fidi bancari, comunque disponibili in caso di necessità. I debiti verso banche di medio-lungo periodo sono equilibrati rispetto ai relativi investimenti.

Fatti salienti che hanno caratterizzato la gestione 2024

Polo Congressuale

La complessa vicenda della permuta del Polo Congressuale nata con il primo preliminare del 2007 seguito dall'accordo definitivo nel 2012, dal 2018 ha registrato ben tre proroghe del contratto di permuta – ampie relazioni sono contenute nelle precedenti informative – e a fine anno scade la terza proroga. Numerose le interlocuzioni e gli incontri avvenuti fra le parti, in particolare fra

Provincia e Comune. Anche il Protocollo apposito deliberato dal Consiglio Comunale non ha avuto seguito formale né sostanziale nelle ipotesi via via rimbalzate fra le parti.

Le varie ipotesi per risolvere la vicenda – in particolare a causa del notevole aumento dei costi delle opere in via di realizzazione – non hanno approdato a nessun accordo.

Diverso invece – sempre in base alla consulenza legale richiesta – il caso delle varianti in corso d’opera (ed i relativi costi) richieste direttamente a Patrimonio Spa dall’Amministrazione Comunale. Questi, in sintesi, i punti salienti dell’accordo su tali varianti:

- L’innalzamento della quota del pavimento del piano terra del compendio di 70 cm
- L’abbassamento della torre scenica;
- Inserimento al piano interrato di una rotatoria al fine di permettere un’ulteriore viabilità di accesso del sistema parcheggi e locali di supporto verso via Filzi (a doppio senso di circolazione ed in superficie);
- Si ridefinisce il sistema parcheggi, mantenendo quanto previsto sotto il palacongressi e teatro, mentre si incrementa di circa 40 posti il primo interrato nell’area ex tennis.

La relativa comunicazione di Patrimonio Spa dell’accordo stabilito in apposito incontro a Trento, oltre a fissare i punti concordati delle varianti in corso d’opera ricordava che *i costi aggiuntivi relativi a tali richieste che Patrimonio Spa dovrà sostenere e che Lido Immobiliare dovrà contrattualmente richiedere, saranno compensati nell’ambito di un Accordo tra gli azionisti delle due società partecipate, PAT e Comune di Riva del Garda.*

L’ultima comunicazione formale di Patrimonio alla Lido spa ha indicato il costo finale dei lavori in 53 MI €

Nel perdurare della situazione dovuta alle proroghe ed alle diverse ipotesi trattate senza successo, il CdA di Lido Spa ha dovuto mettere in conto un possibile e ovviamente malaugurato potenziale contenzioso; sono state pertanto richieste apposite autorevoli consulenze legali:

- i. La prima per la verifica delle possibili conseguenze nel non acconsentire alle proroghe dei termini per la consegna dei cespiti da parte di Patrimonio;
- ii. La seconda per confutare le tesi di Patrimonio del Trentino circa il diritto di vedersi riconosciuti gli aumenti dei costi rispetto alle previsioni contrattuali originarie.

Al di là delle diverse tesi sulla vicenda – ivi comprese quelle interpretative del contratto di permuta – è stato più volte ricordato alla precedente Amministrazione Comunale ed ai rappresentanti della Provincia via via incontrati, che in ogni caso è da prevedere che Lido Spa potrebbe subire pesanti aggravii di carattere economico e finanziario in ordine al regime tributario che trovasse applicazione nel momento della definizione e chiusura della permuta. Diciamo potrebbe, perché abbiamo sottoposto alle valutazioni dei nostri consulenti fiscali nuove possibili soluzioni per ridurre l’impatto economico-finanziario, nell’intento di mitigare quanto meno gli effetti tributari.

Gestione sperimentale nuovo parcheggio Parco Lido

In attesa della definizione della permuta del Polo Congressuale, è stata sottoscritta una convenzione sperimentale per la gestione fra Lido Spa e Patrimonio del Trentino Spa con affidamento ad APM della gestione operativa. Sia pure in considerazione del fatto che c’è una ripartizione dei ricavi e che è stata fatta l’apertura solo ad agosto 2024, che le tariffe applicate sono del tutto sperimentali e che

nonostante i solleciti il Parcheggio Parco Lido non è ancora opportunamente segnalato sulle strade cittadine, i dati di incasso sono interessanti.

Ascensore inclinato al Bastione

Numerosi sono stati i tentativi di trovare una ragionevole soluzione rispetto alle pretese dell'ATI vincitrice del bando per la costruzione dell'ascensore. Lido Spa infatti, conscia dei probabili difetti originari, dei tempi di definizione del giudizio in corso e delle difficoltà incontrate nel rapporto contrattuale circa la qualità degli interventi di manutenzione da parte della ditta costruttrice, aveva chiesto a due leader mondiali di impianti funiviari la disponibilità a subentrare nelle manutenzioni dell'ascensore, che soggiace alla disciplina in materia di impianti a fune.

Le due aziende costruttrici interpellate avevano dichiarato la propria indisponibilità se non intervenendo con proprie tecnologie e quindi con lavori di integrale rifacimento dell'impianto.

La CTU acquisita in giudizio ha, da un lato, accertato la sussistenza di vizi dell'impianto per l'eliminazione dei quali è stato preventivato un costo di oltre 244.000,00 €, e, dall'altro, escluso la necessità di procedere ad un completo rifacimento dello stesso. Sulla base di tali risultanze il Tribunale ha promosso una trattativa per una definizione transattiva della controversia tra tutte le parti in causa. Tale trattativa non ha, tuttavia, avuto esito positivo stante il rifiuto dell'ATI di procedere all'esecuzione di gran parte delle opere che il CTU aveva indicato come necessarie per eliminare i vizi da esso accertati. Il contenzioso è, quindi, in corso e verrà definito, con tempistiche non prevedibili, con una sentenza.

A fronte di quanto precede, Lido Spa e Apt hanno raggiunto un accordo che pone fine alle continue controversie inevitabilmente sorte a causa dei continui fermi dell'impianto e, in sintesi, prevede:

- la risoluzione del contratto di affitto in essere;
- un nuovo contratto di affitto con scadenza 31 gennaio 2033 per un canone invariato rispetto a quello precedente e non riducibile per fermi impianto, in forza del quale APT si impegna ad accettare l'impianto nello stato (viziato) accertato dal CTU, ad eseguire, nei prossimi mesi invernali, opere di miglioria dell'impianto per oltre 250.000,00 €, ad assumersi tutte le spese di riparazione, manutenzione ordinaria, straordinaria, programmata e non programmata oltre alla revisione decennale obbligatoria e, più in generale, l'onere conseguente a qualsivoglia intervento necessario per l'esercizio dell'attività;
- APT rinuncia a future azioni di condanna verso Lido spa per la sussistenza dei vizi accertati dal CTU a fronte dell'impegno di Lido a rifondere ad APT le spese dalla medesima sostenute per vizi dell'impianto e nei limiti in cui dette spese dovessero essere pagate a Lido dall'ATI in esito al contenzioso pendente.

Campeggio Brione

Nelle relazioni annuali ai soci e nell'aggiornamento trasmesso il 27 febbraio 2025, Lido Spa ha ampiamente relazionato sull'andamento del campeggio, delle motivate proroghe intervenute fra Comune e Lido Spa e quest'ultima con il gestore, nel protrarsi delle necessarie interlocuzioni con l'Amministrazione Comunale circa i piani predisposti e delle attività e valutazioni nel frattempo condotte, fra cui:

- progetti di massima per la realizzazione degli interventi per farne un campeggio a cinque stelle;
- valutazioni sotto il profilo giuridico data la prospettiva di una concessione ventennale a fronte di un importante investimento curato da Lido Spa attraverso un bando aperto ad investitori/gestori, affidato ad APAC;
- i tempi non brevi trascorsi delle trattative durate più di un anno per acquisire un'importante area confinante destinata anch'essa a campeggio.

Nel frattempo, in ottemperanza agli obblighi contrattuali, sono stati consegnati all'Amministrazione Comunale ben tre (una per anno) relazioni tecniche e tre business plan via via aggiornati. Lido Spa ha presentato alla precedente Giunta Comunale non solo una relazione tecnica, ma anche il progetto di massima, illustrando allo stesso tempo le possibili modalità di bando. La Giunta si è espressa favorevolmente avanzando al contempo alcuni suggerimenti progettuali, accolti da Lido Spa.

Esaminando con gli uffici comunali la questione della possibile concessione pluriennale del compendio Campeggio lodo Baruffaldi a Lido Immobiliare, potrebbero essere richiesti tempi burocratici non brevi dato che ci sono aspetti diversi da valutare.

Interessante sotto il profilo dell'interesse pubblico e favorevole anche agli interessi sia di Lido Spa - proprietaria di due importanti appezzamenti di olivaia con destinazione urbanistica a campeggio confinanti con il Compendio Baruffaldi – che a quelli del Comune di Riva, risulterebbe l'acquisto da parte di quest'ultimo dei due fondi, con accrescimento di valore patrimoniale del compendio Baruffaldi e la relativa rendita destinata a finalità sociali.

Tutto ciò comporterebbe un allungamento dei tempi prima di poter ricorrere all'APAC PAT per la pubblicazione di un bando di affitto di azienda con interventi di adeguamento/investimento da parte del locatario. Lido Spa, infatti, non possiede le qualifiche di legge quale stazione appaltante per tali bandi (appalto).

In tale situazione di incertezza circa i tempi, Lido Spa riterrebbe opportuno indire per tempo un bando per il periodo rimanente della attuale concessione - dal 1° novembre 2025 al 31 gennaio 2027 - rinunciando alla prevista proroga dell'attuale contratto con il gestore del campeggio, ovvero 2 C, il cui termine ultimo di disdetta è entro il 31 luglio 2025.

Certo che tale periodo di una sola stagione non sappiamo se ci consentirebbe di trovare concorrenti, per di più includendo il periodo invernale improduttivo di ricavi per il gestore, ma estremamente oneroso per Lido Spa se si trovasse costretta a gestire prenotazioni (non ha struttura per farlo), manutenzioni, sorveglianza, custodia del bene, mantenimento delle utenze. Il rischio sarebbe quello probabilmente di un bando deserto ed il ricorso ad una trattativa diretta con l'attuale gestore, il quale potrebbe essere indotto - almeno sul piano teorico è un'ipotesi di cui si deve tener conto - di imporre condizioni economiche a lui più favorevoli.

Al che sarebbe quanto meno opportuno valutare un bando per il periodo di due stagioni turistiche, e questo richiederebbe un ulteriore anno di proroga di concessione da parte del Comune.

D'altro canto, con l'incertezza data dai tempi di APAC, dovendo prudenzialmente considerare anche gli eventuali e non infrequenti in questi casi ricorsi possibile al TAR, il rischio concreto di trovarsi con **l'azienda campeggio in affanno o persino chiusa è concreto.**

In ottemperanza a quanto previsto al punto 2 del verbale di deliberazione della Giunta Municipale n. 117 del 17 settembre 2024, la scrivente a fronte della garanzia di continuità della gestione,

conseguente al riconoscimento della proroga al 31/01/2027 della concessione comunale “Legato L.A. Baruffaldi”, il 6 febbraio 2026 ha trasmesso al Comune di Riva del Garda:

- Progetto di massima elaborato recependo le osservazioni scaturite e recepite durante l’incontro svoltosi con la Giunta Comunale in data 14 gennaio 2025 costituito da Planimetria di Progetto e Relazione tecnica paesaggistica;
- Business Plan aggiornato redatto dalla società incaricata;
- Richiesta motivata della Società che il 12 marzo 2025 ha formalmente richiesto all’Amministrazione Comunale la proroga dell’attuale Concessione Compendio Baruffaldi fino al 28 febbraio 2028 per consentire l’indispensabile continuità aziendale del Campeggio Brione, in attesa della concessione pluriennale comunale per un affitto di azienda Campeggio con interventi di adeguamento/investimento da parte del locatario e riclassificazione a 5 stelle.

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 Spa sino al 15 ottobre 2025 per un corrispettivo complessivo di € 132.000. Il canone su base mensile è passato da 4.600 € a 6.600 €.

Vista l’imminente scadenza dell’attuale contratto, la società attende ora indicazioni per il futuro dell’azienda Bar Gelateria, in particolare per gli eventuali investimenti. Nel frattempo, per mettere in sicurezza la gestione, la Società sta provvedendo motivatamente alla proroga provvisoria di un altro anno alla società alberghiera controllata da Lido Holding Srl.

Contratto di affitto di ramo di azienda Spiaggia degli Olivi

Secondo le direttive del socio Comune di Riva del Garda, Lido Spa ha inviato a Riva del Garda FC formale disdetta del contratto di affitto di ramo di azienda “Spiaggia degli Olivi” e pertanto detta azienda verrà riconsegnata entro il prossimo 04 marzo 2026.

Nel frattempo si attenderanno le valutazioni della nuova Amministrazione Comunale.

Ex Negozio Porto S. Nicolò: Comodato ad APM per servizi 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 - e aderendo alla richiesta del Comune di Riva del Garda, sono stati affidati in comodato ad APM.

Sempre con APM è stata aggiornata anche la convenzione per la gestione dei parcheggi a pagamento di Porto San Nicolò.

Adempimenti societari diversi

Rinnovo Organo di Amministrazione – Società di revisione – organismo di Vigilanza

L'Assemblea degli Azionisti del 28 maggio 2024 ha provveduto al rinnovo dell'Organo di Amministrazione per scadenza del mandato triennale: sono stati nominati il Delio Picciani (Presidente), Emanuela Ceschini (vicepresidente) e Tiziano Rigotto (Consigliere).

I compensi sono stati determinati nel rispetto delle previsioni e dei limiti fissati dalla delibera provinciale n. 787 del 09 maggio 2018, secondo la normativa vigente in materia di compensi per le società pubbliche.

La stessa Assemblea ha provveduto a rinnovare alla società BDO Italia l'incarico per la revisione legale dei conti per il triennio 2024-2026.

Il Consiglio di Amministrazione del 3 ottobre 2024 ha rinnovato l'incarico di Organismo di vigilanza all'avv. Flavia Betti Tonini fino al 30 ottobre 2027.

Modifiche statuto sociale

Alla luce di un autorevole parere legale, come da verbale di assemblea straordinaria del Notaio Narciso di Arco del 8 febbraio 2024 Repertorio N. 35183 Raccolta N. 22461, la società ha provveduto a modificare lo statuto sociale al fine di eliminare alcuni elementi che creavano ambiguità sulla reale missione di Lido e sull'appartenenza ad organismo di diritto pubblico, in quanto la società non è tenuta all'applicazione del codice dei contratti pubblici e alla disciplina dell'ordinamento provinciale sui contratti pubblici, fermo restando la facoltà – di fatto la volontà del CdA - di svolgere procedure di evidenza pubblica contrassegnate da massima divulgazione, ricerca e trasparenza nella scelta fra i proponenti.

Riduzione capitale sociale – Dividendi – Consolidato fiscale

Ad agosto 2024 la società ha proceduto alla riduzione del capitale sociale ex art. 2445 C.C **per eccedenza rispetto al conseguimento dell'oggetto sociale**, con contestuale annullamento delle azioni proprie detenute e con imputazione dell'importo oggetto di riduzione a utili/perdite di esercizi precedenti e a riserva straordinaria.

L'importo della riduzione è stato collocato nelle riserve straordinarie, quindi distribuibili, anche con l'intento, quando utile e necessario, di poter eventualmente attingervi per aumentare i dividendi alla controllante Lido Srl, data la sua tendenza a registrare ogni anno perdite a causa di costi e contemporanea mancanza storica di ricavi che non sono responsabilità del suo CdA.

A dicembre 2024 ha deliberato e liquidato alla controllante Lido Srl dividendi per euro 250.000. Il CdA ha proposto all'Assemblea degli Azionisti del 28 aprile 2025 distribuzioni dividendi per 200.000 euro.

Sentito il consulente fiscale e sulla base della situazione previsionale al 31 dicembre 2024, anche di Lido Srl, considerate le perdite pregresse ed il loro limite di utilizzo limitato all'80% dell'imponibile, Lido Spa ha deliberato l'adesione al consolidato fiscale con la controllante.

Altri adempimenti

- Con riferimento al Protocollo d'Intesa per l'individuazione delle misure di contenimento delle spese relative alle società controllate dagli enti locali (articolo 8, comma 3 e) legge provinciale 27 dicembre 2010, n. 27) sottoscritto in data 20 settembre 2012 dal Presidente della Provincia Autonoma di Trento, dall'Assessore agli Enti locali e dal Presidente delle Autonomie locali, la Società, controllata indirettamente dal Comune di Riva del Garda, ha rispettato i limiti di tali misure. Nel rispetto della deliberazione consigliare di data 6 agosto 2010 n. 22 del Comune di Riva del Garda ed uniformandosi alle direttive della controllante, la Società ha determinato i compensi dell'organo amministrativo nel rispetto della delibera provinciale n. 787/2018 del 09 maggio 2018;
- Per la determinazione del compenso al collegio sindacale l'Assemblea degli Azionisti del 26 maggio 2023 ha determinato i compensi per l'organo di controllo deliberando dei valori al di sotto del tetto massimo previsto della delibera provinciale n. 787/2018 del 09 maggio 2018;
- Spese per incarichi di studio, ricerca e consulenza tecnica e legale, la Società ha provveduto, per quanto possibile e attenendosi ai principi di concorrenzialità e trasparenza, alla razionalizzazione e contenimento delle consulenze;
- Con riferimento alle spese discrezionali, quali quelle relative a relazioni pubbliche, convegni, mostre, manifestazioni, pubblicità, iniziative di comunicazioni, produzioni audiovisive, progetti grafici e sponsorizzazioni, la Società non ha sostenuto e non ha in programma spese di tale natura;
- La Società ha ad oggi nel proprio organico quattro dipendenti a tempo indeterminato, due per l'area amministrativa e due per l'area portuale. Nel corso dell'anno si è proceduto all'assunzione di una figura a tempo determinato per l'area portuale previa procedura di selezione del personale, poi stabilizzato nel corso dell'anno 2025. Il personale amministrativo svolge anche il servizio di segreteria, amministrazione e contabilità anche per la controllante Lido di Riva del Garda S.r.l. - Società di partecipazioni, tramite il contratto di office service stipulato in data 12 settembre 2006.

Riva del Garda, 20 giugno 2025

Il Consiglio di Amministrazione di Lido Spa