

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

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

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)	682009
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

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	217.666	263.550
II - Immobilizzazioni materiali	15.166.850	15.604.969
III - Immobilizzazioni finanziarie	354.664	354.664
Totale immobilizzazioni (B)	15.739.180	16.223.183
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	0	0
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	300.545	234.761
esigibili oltre l'esercizio successivo	20.500	20.500
Totale crediti	321.045	255.261
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide	732.966	535.720
Totale attivo circolante (C)	1.054.011	790.981
D) Ratei e risconti	8.588	10.242
Totale attivo	16.801.779	17.024.406
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	10.000.003	10.000.003
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	21.781	11.651
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve	3.258.118	3.385.653
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	319.795	202.593
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	13.599.697	13.599.900
B) Fondi per rischi e oneri	0	0
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	160.555	146.871
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	695.109	669.362
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.264.343	2.521.249
Totale debiti	2.959.452	3.190.611
E) Ratei e risconti	82.075	87.024
Totale passivo	16.801.779	17.024.406

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.671.652	1.507.155
5) altri ricavi e proventi		
altri	15.776	12.211
Totale altri ricavi e proventi	15.776	12.211
Totale valore della produzione	1.687.428	1.519.366
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.788	3.203
7) per servizi	322.775	341.799
8) per godimento di beni di terzi	83.894	82.929
9) per il personale		
a) salari e stipendi	158.217	151.534
b) oneri sociali	49.639	46.218
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	15.061	14.981
c) trattamento di fine rapporto	15.061	14.981
Totale costi per il personale	222.917	212.733
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	523.439	427.896
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	34.305	35.272
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	370.850	392.624
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	118.284	0
Totale ammortamenti e svalutazioni	523.439	427.896
14) oneri diversi di gestione	84.509	81.918
Totale costi della produzione	1.240.322	1.150.478
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	447.106	368.888
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllanti	4.000	4.000
altri	12.558	15.843
Totale proventi diversi dai precedenti	16.558	19.843
Totale altri proventi finanziari	16.558	19.843
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	109.593	159.708
Totale interessi e altri oneri finanziari	109.593	159.708
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(93.035)	(139.865)
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)	354.071	229.023
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	34.276	26.430
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	34.276	26.430
21) Utile (perdita) dell'esercizio	319.795	202.593

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2025

Nota integrativa, parte iniziale

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2025 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.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Le immobilizzazioni sono pari a € 15.739.180 (€ 16.223.183 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	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
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	0	47.542	0	47.542
Ammortamento dell'esercizio	34.305	370.850		405.155
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	11.579	114.811	0	126.390
Totale variazioni	(45.884)	(438.119)	0	(484.003)
Valore di fine esercizio				
Costo	444.830	23.941.474	354.664	24.740.968
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	227.164	8.774.624		9.001.788
Valore di bilancio	217.666	15.166.850	354.664	15.739.180

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 217.666 (€ 263.550 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 utilizzazione 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	191.757	192.860
Valore di bilancio	0	11.580	251.970	263.550
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
Ammortamento dell'esercizio	0	0	34.305	34.305
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	11.580	(1)	11.579
Totale variazioni	0	(11.580)	(34.304)	(45.884)
Valore di fine esercizio				
Costo	1.103	0	443.727	444.830
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.103	0	226.061	227.164
Valore di bilancio	0	0	217.666	217.666

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.

Il decremento alla voce "Immobilizzazioni in corso e acconti" si riferisce alla svalutazione dei costi sostenuti per il progetto "Rivacqua", in quanto la Società ritiene non concretizzabili e quindi recuperabili in futuro tali costi sostenuti per interventi e progetti.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 15.166.850 (€ 15.604.969 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	133.813	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
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	12.601	1	0	659	34.283	47.542
Ammortamento dell'esercizio	262.315	96.916	5.228	6.391	0	370.850

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	114.813	114.811
Totale variazioni	(249.714)	(96.915)	(5.228)	(5.732)	(80.530)	(438.119)
Valore di fine esercizio						
Costo	19.966.035	3.326.390	133.813	393.300	121.936	23.941.474
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	6.341.362	1.939.820	120.924	372.518	0	8.774.624
Valore di bilancio	13.624.673	1.386.570	12.889	20.782	121.936	15.166.850

Gli incrementi alla voce "Terreni e Fabbricati" si riferiscono alla creazione della piazzola ecologica a Porto San Nicolò di Riva del Garda.

Gli incrementi alla voce "Altri beni" si riferiscono all'acquisto di macchine d'ufficio per la sede amministrativa.

Il decremento alla voce "Immobilizzazioni in corso e acconti" si riferisce alla svalutazione dei costi sostenuti per

- oneri pluriennali progettazione dependance parking per Euro 102.114;
- oneri pluriennali progettazione casa colonica campeggio per Euro 4.590;

in quanto la Società ritiene non concretizzabili e quindi recuperabili in futuro tali costi sostenuti per interventi e progetti, oltre al giroconto per euro 8.108 a crediti diversi per la richiesta di rimborso del contributo di costruzione pagato nel 2017 al Comune di Riva del Garda per la Gelateria Punta Lido, restituzione dovuta anche nel caso di decadenza del titolo edilizio per scadenza dei termini.

La voce "Immobilizzazioni in corso e acconti" residua si riferisce:

- 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 44.175;
- agli oneri pluriennali relativi al progetto Camping Brione a 5 stelle per Euro 13.470.

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 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 2024) ammonta ad Euro 49.197 cui corrisponde, in quota parte, una quota di pertinenza di Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. pari ad Euro 8.201. 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	140.000	200.000	0
Crediti immobilizzati verso altri	4.664	0	4.664	0	4.664	0
Totale crediti immobilizzati	344.664	0	344.664	140.000	204.664	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, prorogato per ulteriori tre anni fino al 15 dicembre 2028, 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, formati per Euro 3.500 dal 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	215.434	52.427	267.861	267.861	0	0
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	11.894	2.826	14.720	14.720	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	4.708	(2.742)	1.966	1.966	0	0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	23.225	13.273	36.498	15.998	20.500	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	255.261	65.784	321.045	300.545	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 148.841, il canone di servizio e sosta presso Porto San Nicolò e il corrispettivo per il parcheggio Parco Lido con APM S.p.A. per Euro 71.707, il canone di affitto di ramo di azienda per la Spiaggia degli Olivi con Riva del Garda FC per euro 13.485, per il canone di usufrutto Gelateria con Hotel Lido Palace per euro 16.500 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 2025.

La voce “Crediti verso controllanti” (Lido di Riva del Garda S.r.l. – Società di partecipazioni) comprende le prestazioni da office service effettuate nel corso del 2025.

La voce “Crediti diversi entro i 12 mesi” concerne il credito verso il Comune di Riva del Garda per il rimborso del contributo di costruzione pagato nel 2017 per la Gelateria Punta Lido per Euro 8.108 ed un credito verso istituti di previdenza; la voce “Crediti diversi oltre i 12 mesi” 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 € 732.966 (€ 535.720 nel precedente esercizio) e sono costituite da denaro e valori in cassa per Euro 259 e dalle giacenze bancarie in conto corrente per Euro 732.707.

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a € 8.588 (€ 10.242 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	9.825	(1.654)	8.171
Totale ratei e risconti attivi	10.242	(1.654)	8.588

Composizione dei ratei attivi:

La voce “Ratei attivi” comprende gli interessi attivi che sono maturati per il periodo dal 1° novembre 2025 al 31 dicembre 2025 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 2025 al 31 dicembre 2025 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 31/12/25	Costo storico 31/12/24
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 € 13.599.697 (€ 13.599.900 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	10.000.003	0	0	0	0	0		10.000.003
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	-	-	-	-	-		0
Riserve di rivalutazione	0	-	-	-	-	-		0
Riserva legale	11.651	0	10.130	0	0	0		21.781
Riserve statutarie	0	-	-	-	-	-		0
Altre riserve								
Riserva straordinaria	3.385.653	127.537	0	0	0	0		3.258.116
Varie altre riserve	0	0	0	2	0	0		2
Totale altre riserve	3.385.653	127.537	0	2	0	0		3.258.118
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	-	-	-	-	-		0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	-	-	-	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	202.593	192.463	(10.130)	0	0	0	319.795	319.795
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	-	-	-	-	-		0
Totale patrimonio netto	13.599.900	320.000	0	2	0	0	319.795	13.599.697

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 2024 per Euro 202.593 per il 5% a riserva legale pari ad Euro 10.130 e il residuo pari ad Euro 192.463 a Dividendo per il socio unico, così come deliberato nell'Assemblea degli Azionisti del 28 aprile 2025;
- la riduzione della riserva straordinaria per euro 7.537 e per euro 120.000 per distribuzione parziale al socio unico, come da delibera dell'Assemblea degli Azionisti rispettivamente del 28 aprile 2025 e del 5 dicembre 2025.

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	5.099.003	0		10.000.003
Riserva legale	0	0	11.651	0	0	0		11.651
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
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
Riserva negativa per azioni proprie di 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

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	21.781	Riserva di utili	B	21.781	0	0
Riserve statutarie	0			-	-	-
Altre riserve						
Riserva straordinaria	3.258.116	Riserva di capitale	A; B; C	3.258.116	0	0
Varie altre riserve	2		0	0	0	0
Totale altre riserve	3.258.118			3.258.116	0	0
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0			-	-	-
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0			-	-	-
Totale	13.279.902			3.279.897	0	0
Quota non distribuibile				21.781		
Residua quota distribuibile				3.258.116		

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 € 160.555 (€ 146.871 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	146.871
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	15.055
Altre variazioni	(1.371)
Totale variazioni	13.684
Valore di fine esercizio	160.555

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	2.753.587	(238.180)	2.515.407	251.064	2.264.343	1.178.951
Debiti verso fornitori	246.884	(9.069)	237.815	237.815	0	0
Debiti verso controllanti	21.251	14.640	35.891	35.891	0	0
Debiti tributari	5.013	5.848	10.861	10.861	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.670	(1.475)	2.195	2.195	0	0
Altri debiti	160.206	(2.923)	157.283	157.283	0	0
Totale debiti	3.190.611	(231.159)	2.959.452	695.109	2.264.343	1.178.951

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" 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 2025 nei confronti del Comune di Riva del Garda per euro 21.298 e il debito verso la consolidante Lido di Riva del Garda S.r.l. per euro 14.593.

La voce "Altri debiti" include prevalentemente le retribuzioni dei dipendenti (Euro 9.513), 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 24.641) e le cauzioni passive (Euro 114.164).

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	31/12/2025	31/12/2024
Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda n. 46204	372.825	441.419
Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda n. 54314	1.699.289	1.833.788
Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda n. 54318	443.292	478.380

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 pari a zero.

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 935.030.

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 243.921.

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	1.178.951	2.515.406	2.515.406	444.046	2.959.452

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 82.075 (€ 87.024 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	46.358	(5.513)	40.845
Risconti passivi	40.666	564	41.230
Totale ratei e risconti passivi	87.024	(4.949)	82.075

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 2025 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 2026 al 30 aprile 2026 per Euro 30.177 e il canone di affitto del contratto di ramo di azienda “Spiaggia degli Olivi” con Riva del Garda Fierecongressi S.p.A. per Euro 11.053 dal primo gennaio 2026 al 28 febbraio 2026.

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	2025	2024	Variazione
Ricavi delle vendite e prestazioni			
Proventi patrimoniali	1.270.917	1.108.034	162.883
Gestione Porto San Nicolò	374.510	370.902	3.609
Gestione Porto Canale della Rocca	26.225	28.219	(1.993)
Totale	1.671.652	1.507.155	164.498
Altri proventi vari			
Contratto Office Service	14.720	10.912	3.808
Altri proventi	1.056	1.299	(243)
Totale	15.776	12.211	3.565
Totale Proventi	1.687.428	1.519.366	168.063

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., che nel corrente esercizio sono maturati per un'intera annualità ; 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 2025.

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	3.203	(415)	2.788
Per servizi	341.799	(19.024)	322.775
Per godimento di beni di terzi	82.929	965	83.894
Per il personale			
Salari e stipendi	151.534	6.683	158.217
Oneri sociali	46.218	3.421	49.639
Trattamento di fine rapporto	14.981	80	15.061
Totale costi per il personale	212.733	10.184	222.917
Ammortamenti e svalutazioni			
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	35.272	(967)	34.305
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	392.624	(21.774)	370.850
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	118.284	118.284
Totale ammortamenti e svalutazioni	427.896	95.543	523.439
Oneri diversi di gestione	81.918	2.591	84.509
Totale costi della produzione	1.150.478	89.844	1.240.322

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.

Grazie alla scrupolosa applicazione del Protocollo d’Intesa del 20 settembre 2012 relativo al contenimento delle spese, la voce “Spese per servizi” ha registrato una contrazione rispetto all’esercizio precedente.

La voce “Altre svalutazioni delle immobilizzazioni” riguarda la svalutazione effettuata dalla Società di oneri pluriennali di progettazione sostenuti in esercizi precedenti per i quali non si prevede la realizzazione in futuro e pertanto non recuperabili. Come già trattato in precedenza, si riferiscono a:

- oneri e costi sostenuti per il progetto “Rivacqua per euro 11.580;
- oneri pluriennali progettazione dependance parking per Euro 102.114;
- oneri pluriennali progettazione casa colonica campeggio per Euro 4.590.

La voce “Oneri diversi di gestione” si riferisce per euro 77.130 all’IMIS dovuta sui fabbricati e aree fabbricabili di proprietà.

Proventi e oneri finanziari

Introduzione, proventi e oneri finanziari

Il risultato della gestione finanziaria è riepilogato nella seguente tabella:

Descrizione	2025	2024	Variazione
Proventi finanziari	16.558	19.843	(3.285)
Oneri finanziari	(109.593)	(159.708)	50.115
Risultato gestione finanziaria	(93.035)	(139.865)	46.830

I proventi finanziari si riferiscono:

Descrizione	2025	2024	Variazione
Proventi finanziari bancari	12.558	15.843	(3.285)
Proventi finanziari finanziamenti a controllante	4.000	4.000	-
Altri proventi finanziari	0-	0	0
Totale	16.558	19.843	(3.285)

Gli oneri finanziari sono dettagliati come segue:

Descrizione	2025	2024	Variazione
Interessi passivi mutui ipotecari	106.680	156.995	(50.316)
Altri oneri finanziari	2.913	2.713	200
Totale	109.593	159.708	(50.116)

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 una diminuzione, in quanto i contratti di mutuo prevedono un tasso variabile, che ha risentito della contrazione dei tassi di interesse registrati nell’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) da consolidato / trasparenza fiscale
IRES	18.840	0	0	0	
IRAP	15.436	0	0	0	
Totale	34.276	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. 4 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, con la precisazione che si tratta dei compensi deliberati dall'Assemblea, al quale potranno essere aggiunti gli oneri previdenziali di legge:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	38.820	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	12.082
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	12.082

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 2025, 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;
- dall'affittuario del Camping Brione a garanzia degli obblighi contrattuali per la concorrenza di Euro 301.000;
- dall'affittuario della Spiaggia degli Olivi a garanzia degli obblighi contrattuali per la concorrenza di Euro 73.200;
- dall'usufruttario della Gelateria Punta Lido a garanzia degli obblighi contrattuali per la concorrenza di Euro 33.000.

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 2025 il canone complessivo è di Euro 9.300;
 - convenzione per la gestione del Campeggio Brione: per il 2025 il canone è di Euro 71.990;
 - concessione d'uso di mq 10 della p.f. 140/1 C.C. Riva per il deposito GPL Bastione: per il 2025 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 2025 Euro 1.193;

Lido di Riva del Garda Srl – Società di partecipazioni:

- contratto di office service: per l'anno 2025 il corrispettivo è stato di Euro 14.720;
- A.P.M. S.p.A.:
 - convenzione per la gestione e l'utilizzo del piazzale del Porto San Nicolò: corrispettivo per l'anno 2025 pari a Euro 56.987;
 - convenzione sperimentale, anche con Patrimonio del Trentino S.p.A. per la gestione del parcheggio tennis Lido: corrispettivo per l'anno 2025 Euro 109.468;
- A.G.S. S.p.A.:
 - Rapporto commerciale per il 2025 per Euro 11.902 per utenze idriche; alla chiusura del bilancio non si è ricevuta fattura per scarichi produttivi servizio fognatura e depurazione relativa al 2025;
- 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 79.200 entrambi riferiti al 2025.

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

Dopo aver ottenuto dal Comune di Riva del Garda il preventivo consenso di attribuire a terzi le unità immobiliari site nell'edificio p.ed. 3471 CC Riva, così come previsto dall'articolo 6 dell'atto di subconcessione dell'area portuale, la Società, tenendo conto della necessità di spazi più adeguati al servizio pubblico e di potenziamento dell'azienda commerciale "Sailing-bar", dell'affidabilità dell'affittuario nei rapporti contrattuali, sia nei pagamenti dei canoni di affitto, sia nel il rispetto degli impegni gestionali, assicurando tutela, salvaguardia e valorizzazione del complesso aziendale, ha affidato all'attuale conduttore anche gli spazi rimasti liberi dall'ex Punto Nave fino al 31 dicembre 2029.

La società, di concerto con l'Amministrazione Comunale, si sta attivando per definire le linee generali per una possibile revisione del Progetto preliminare di riqualificazione, con classificazione a 5 stelle, del Campeggio Brione. Il progetto riguarda le particelle fondiarie 3838/1, 3838/3, 3825/2, 3825/3 e le particelle edilizie 3809 e 424 del C.C. Riva, ubicato in Via Brione 32, Riva del Garda (TN), con data 30 dicembre 2024.

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	27.550.059	27.753.643
C) Attivo circolante	65.771	1.011
D) Ratei e risconti attivi	14	102
Totale attivo	27.615.844	27.754.756
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	25.844.925	25.844.925
Riserve	780.753	916.063
Utile (perdita) dell'esercizio	18.486	(135.310)
Totale patrimonio netto	26.644.164	26.625.678
B) Fondi per rischi e oneri	0	0
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	0	0
D) Debiti	971.264	1.128.662
E) Ratei e risconti passivi	416	416
Totale passivo	27.615.844	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	0	1
B) Costi della produzione	320.051	85.832
C) Proventi e oneri finanziari	325.760	(49.479)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0

Imposte sul reddito dell'esercizio	(12.777)	0
Utile (perdita) dell'esercizio	18.486	(135.310)

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 319.794 sia accantonato per Euro 15.989 a riserva legale e per il residuo importo di Euro 303.805 sia distribuito al socio unico.

Riva del Garda, 23 marzo 2026

Nota integrativa, parte finale

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Ilaria Torboli

Dichiarazione di conformità del bilancio

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.