

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

Sede in VIALE ROVERETO 146 PORTO SAN NICOLO' - 38066 RIVA DEL GARDA
(TN) Capitale sociale Euro 15.099.006,24 i.v.

Relazione del Collegio Sindacale esercente attività di controllo legale dei conti sul bilancio di esercizio 31.12.2013

redatta ai sensi e per gli effetti dell'art. 14, primo comma, lett. a), del D. Lgs. 27
gennaio 2010, nr. 39 e dell'art. 2429, secondo comma, del codice civile

All'Assemblea degli Azionisti
della società "LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A."

Signori Azionisti,

Parte prima

Relazione ai sensi dell'art. 14, primo comma, lettera a) D.Lgs. n. 39/2010

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A. chiuso al 31.12.2013. La responsabilità della redazione del bilancio compete all'organo amministrativo della società LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.

La società ha redatto il bilancio conformemente a quanto statuito dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile, rispettandone la struttura, i contenuti, i principi di redazione e valutazione. In particolare la società si è avvalsa della possibilità prevista dall'art. 2435-bis di redigere il bilancio in forma abbreviata in quanto ne sussistono i presupposti.

2. Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi per la revisione legale dei conti, seguendo le norme di comportamento a tal fine emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile.

Il procedimento di revisione legale è stato svolto in modo coerente con la dimensione della società e con il suo assetto organizzativo. Esso comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione periodiche, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole espressione del nostro giudizio professionale.

Per quanto riguarda il nostro giudizio sul bilancio dell'esercizio precedente, si fa riferimento alla nostra relazione al bilancio emessa in data 2 aprile 2013.

3. A nostro giudizio il bilancio in esame, nel suo complesso, è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico della Società per l'esercizio chiuso al 31.12.2013, in conformità alle norme che disciplinano il Bilancio di esercizio.

4. Riteniamo non vi siano particolari richiami di informativa da sottoporre all'attenzione dell'assemblea dei soci.

5. L'organo amministrativo non ha l'obbligo di procedere alla redazione della Relazione sulla Gestione nel caso di redazione del bilancio in forma abbreviata ex art. 2435-bis del codice civile.

Parte seconda **Relazione ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile**

1. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31.12.2013 la nostra attività è stata ispirata alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed esperti contabili.

2. In particolare:

- abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- nel corso dell'esercizio 2013 si è tenuta la sola assemblea dei soci di data 18.04.2013 per l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2012. L'assemblea dei soci è stata validamente costituita, si è svolta nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate e poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestatamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- nella società Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.a. non esiste il Consiglio di Amministrazione. La Società è amministrata da un Amministratore Unico. L'A.U. si è adoperato, nel corso di frequenti incontri informali, a tenere il Collegio Sindacale, durante tutto l'anno, costantemente informato sull'andamento della gestione. Nel corso dell'esercizio 2013 vi sono state n. 5 determinazioni dell'Amministratore Unico, la prima in data 11.02.2013 (avente ad oggetto novazione contratto con Mimosa per immobili ex Stazione), la seconda in data 17.06.2013 (con oggetto progettazione definitiva ampliamento Porto S. Nicolò), la terza in data 25.10.2013 (avente come oggetto Bando per ripristino terrazza Spaiggi degli Olivì), la quarta in data 04.11.2013 (con oggetto l'aggiudicazione del Bando per ripristino terrazza Spiaggia

Olivi) e l'ultima in data 20.12.2013 (con oggetto appalto relativo ai lavori edili ampliamento Porto S. Nicolò);

- mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni e dall'esame della documentazione trasmessaci, abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione; a tale riguardo abbiamo approfondito gli aspetti che attengono all'efficacia ed all'efficienza del sistema contabile e alla sua adeguatezza nel corso delle nostre verifiche periodiche.
3. Nel corso dell'esercizio, nel rispetto delle previsioni statutarie, siamo stati periodicamente informati dall'Amministratore Unico sull'andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione. In particolare, le operazioni di maggiore rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e dalle sue società collegate nel corso dell'esercizio sono state costantemente tenute sotto monitoraggio soprattutto al fine di prevedere nel corso del tempo la sostenibilità finanziaria ed economica dei nuovi investimenti.
 4. Il Collegio Sindacale non ha riscontrato operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle effettuate con parti correlate o infragruppo.
 5. L'Amministratore Unico, nella relazione di gestione, ha illustrato in maniera adeguata le principali operazioni, incluse quelle effettuate con parti correlate o infragruppo. L'operazione infragruppo che merita menzione è la concessione negli scorsi anni di prestiti, alla società controllante Lido di Riva del Garda Società di Partecipazioni S.r.l., per un totale di Euro 460.000,00.= di cui 320.000,00.= fruttiferi di interessi ed Euro 140.000,00.= infruttiferi di interessi, iscritti a bilancio nelle immobilizzazioni finanziarie. L'importo rimane immutato rispetto all'esercizio precedente. Data la consistenza patrimoniale della società controllante, la sua compagine sociale e la conoscenza delle possibili operazioni future, non vi è alcun elemento che possa far dubitare circa la congruità dei termini del prestito e la rischiosità dello stesso.
 6. Nel corso dell'esercizio non sono pervenute al Collegio Sindacale, denunce ai sensi dell'articolo 2408 Codice Civile.
 7. Non sono pervenuti esposti.
 8. Il Collegio Sindacale non ha rilasciato pareri ai sensi di legge.
 9. Abbiamo esaminato il bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2013, in merito al quale non abbiamo particolari commenti da segnalare. Evidenziamo una minima flessione dei ricavi, dovuta principalmente al mancato introito, per due mensilità, del canone di locazione Spiaggia degli Olivi a seguito della sospensione dell'attività per l'esecuzione dei lavori all'interno del locale; ed al venir meno delle prestazioni di office service legate al riassetto amministrativo contabile della società Hotel Lido Palace Spa e all'incorporazione della società Garda Trentino Fiere Spa; un leggero decremento dei costi della produzione dovuto principalmente a misure di contenimento della spesa legate

anche al rispetto delle indicazioni fornite, per le società controllate dagli Enti Locali, dal Protocollo d'Intesa Provinciale di data 20.09.2012. La gestione finanziaria risulta migliore rispetto all'anno precedente per effetto dei maggiori proventi diversi determinati da interessi attivi di natura finanziaria mentre la gestione straordinaria riporta oneri relativi a consulenze professionali relative ad esercizi precedenti non accantonate per competenza.

10. Per l'attestazione che il bilancio d'esercizio al 31.12.2013 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Vostra Società ai sensi del Codice Civile rimandiamo alla prima parte della nostra relazione.
11. L'Amministratore Unico, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge, ai sensi di quanto indicato nel quarto comma dell'art. 2423 del Codice Civile.
12. Lo stato patrimoniale evidenzia una perdita d'esercizio di Euro 104.154.= e si riassume nei seguenti valori:

Totale attivo	Euro	15.813.154
Totale passivo	Euro	963.317
- Patrimonio netto (escluso l'utile/perdita dell'esercizio)	Euro	14.953.991
- Utile (perdita) dell'esercizio	Euro	(104.154)
Conti, impegni, rischi e altri conti d'ordine	Euro	5.000

Il conto economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:

Valore della produzione	Euro	962.179
Costi della produzione	Euro	(1.047.028)
Differenza	Euro	(84.849)
Proventi e oneri finanziari	Euro	(9.443)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	Euro	-
Proventi e oneri straordinari	Euro	(5.962)
Risultato prima delle imposte	Euro	(100.254)
Imposte sul reddito	Euro	(3.900)
Utile (Perdita) dell'esercizio	Euro	(104.154)

VALUTAZIONE CONCLUSIVA

Per quanto precede, a nostro giudizio, il bilancio sottoposto al Vostro esame corrisponde alla risultanza dei libri, delle scritture contabili e nel suo complesso esprime in modo corretto e veritiero la situazione patrimoniale, finanziaria e il risultato economico della società per l'esercizio chiuso alla data del 31 dicembre 2013.

Esprimiamo pertanto parere favorevole all'approvazione del Bilancio dell'esercizio 2013 così come predisposto dall'Amministratore Unico e concordiamo altresì sulla proposta di riportare a nuovo la perdita di esercizio.

Riva del Garda, lì 9 aprile 2014

Il Collegio Sindacale

Presidente Collegio sindacale Dott. Luigino Di Fabio

Sindaco effettivo Dott. Fabio Lombardi

Sindaco effettivo Dott. William Bonomi