

LIDO DI RIVA DEL GARDA S.r.l
SOCIETA' DI PARTECIPAZIONI

Sede Legale ed Amministrativa:
38066 Riva del Garda – Viale Rovereto, 146 – Porto San Nicolò

Capitale Sociale: Euro 25.844.925,00
Iscrizione Registro Imprese C.C.I.A.A. di Trento,
Codice Fiscale e Partita I.V.A. 01939800221

R.E.A. n. 189019
PEC: lidodiriva@htpec.it

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento
del Comune di Riva del Garda

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente *Andrea Dalponte*

Vicepresidente *Ilaria Torboli*

Consiglieri *Giacomo Bernardi*

Manuela Zanoni

ORGANO DI CONTROLLO MONOCRATICO

Sindaco Unico *Michele Iori*

Assemblea ordinaria del 28 luglio 2017

INDICE

- *Relazione sulla Gestione*
- *Relazione del Sindaco Unico*
- *Bilancio*
- *Stato Patrimoniale*
- *Conto Economico*
- *Nota Integrativa*

Relazione sulla Gestione

Signori Azionisti,

sottoponiamo al Vostro esame e deliberazione il bilancio dell'esercizio 2016, che chiude con una perdita di Euro 243.972, dopo aver stanziato quote di ammortamento per Euro 204.266.

L'attività del decorso esercizio e l'andamento economico finanziario sono dettagliatamente desumibili dalla Nota Integrativa.

Per chiarezza informativa sono state inserite nella Nota Integrativa le notizie richieste dalla Legge non direttamente riportate nella presente relazione sulla gestione.

Andamento della gestione

Il conto economico dell'esercizio 2016 riflette i principali accadimenti dell'esercizio. I ricavi inclusi nel Valore della Produzione si riferiscono per Euro 15.556 alla locazione alla controllata Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. dell'immobile denominato "Chalet Bastione" e per Euro 3.780 al canone per il diritto d'usufrutto del compendio Miralago al Comune di Riva del Garda.

I Costi della Produzione, necessari al corretto funzionamento della Società, ammontano invece ad Euro 300.435 e si riferiscono agli ammortamenti dell'esercizio per Euro 204.266, ad oneri diversi di gestione per Euro 717, ai costi per materie di consumo per Euro 915 ed ai costi per servizi per Euro 94.536. Questi ultimi riguardano i corrispettivi degli organi sociali per Euro 50.675, le prestazioni di "office service" da parte della controllata Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. per Euro 17.141, le consulenze a professionisti esterni per Euro 16.877, le spese varie per l'area Miralago per Euro 5.216, le assicurazioni per Euro 3.646 ed altri costi minori per Euro 981.

La differenza tra Valore della Produzione e Costi della Produzione porta ad un saldo negativo di Euro 281.098, valore che non si scosta significativamente dall'analogo dato dell'anno precedente. Gli unici ricavi realizzati, descritti in precedenza, non permettono la copertura dei costi di gestione e il mantenimento della Società.

Se al risultato operativo così determinato si aggiungono i proventi da partecipazioni in imprese collegate per Euro 55.556 e si tolgono gli interessi passivi (Euro 18.431) si arriva ad un risultato della gestione caratteristica di Euro 243.972, che coincide con il risultato di esercizio, non essendoci imponibile fiscale.

Nel corso dell'anno la Società si è adoperata nel coordinamento dell'attività delle società partecipate, mantenendo costanti rapporti con i relativi organi amministrativi mediante confronti sull'attività programmata, sugli obiettivi aziendali e sulle eventuali criticità gestionali riscontrate.

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

E' la società proprietaria e/o concessionaria di alcune realtà immobiliari a vocazione turistica e altamente strategiche nel Comune di Riva del Garda (Porto San Nicolò, Campeggio Monte Brione, Belvedere Bastione, Palazzo dei Congressi, Gelateria Punta Lido, Ex Stazione, Spiaggia degli Olivi).

La Società si è dedicata all'iter finalizzato alla realizzazione di un ascensore panoramico di collegamento tra il centro storico di Riva del Garda e il "Bastione": in data 20 ottobre 2016 il Servizio impianti e fune e piste da sci della Provincia Autonoma di Trento ha rilasciato la concessione della linea di trasporto funiviario in servizio pubblico D001i; conseguentemente, il 15 novembre 2016 la partecipata ha perfezionato l'acquisto delle aree, sulle quali verrà ricavato il punto di partenza dell'impianto e dato incarico per la progettazione esecutiva dell'opera ad uno studio di professionisti locali.

Per quanto riguarda la "Spiaggia degli Olivi", la Società ha assegnato, previo un bando pubblico, il compendio in affitto d'azienda fino al 31 ottobre 2028 ad Aspiol S.r.l., consentendone l'apertura ancora per la stagione estiva; parallelamente la partecipata ha seguito la vertenza giudiziaria con il vecchio gestore.

La Società ha poi proseguito nella costante attività di mantenimento del patrimonio immobiliare, eseguendo una serie di lavori di manutenzione straordinaria su alcuni beni immobili.

HOTEL LIDO PALACE S.p.A.

La controllata ha chiuso il Bilancio al 31 dicembre 2016 con un risultato migliore delle attese in termini di fatturato, confermando nel contempo il miglioramento del risultato di gestione rispetto agli obiettivi iniziali fino a raggiungere l'utile di bilancio.

Nell'analisi dei dati economici, il Lido Palace ha registrato nuovamente un aumento significativo del fatturato superando le attese di budget. La scelta di estendere l'apertura dell'esercizio alberghiero nell'arco di 322 giorni ha contribuito in maniera importante al raggiungimento dell'obiettivo, senza penalizzare la performance dell'ADR (ricavo medio per ogni camera occupata) che presenta un più 13,6%.

Si rileva infine che le presenze complessive registrano un incremento seppur lieve e la maggior parte degli indicatori di misurazione segna un progresso.

Nel corso dell'Assemblea degli Azionisti del 16 maggio 2016 la controllata ha provveduto al rinnovo dell'organo amministrativo per scadenza del triennio, nominando Paolo Pederzoli Presidente del Consiglio di Amministrazione, Paolo Zontini Amministratore Delegato e Manuela Zanoni Amministratore della controllata, riducendo contestualmente il numero dei componenti del Consiglio d'Amministrazione da 5 a 3.

RIVA DEL GARDA FIERECONGRESSI S.p.A.

L'Assemblea degli Azionisti della collegata convocata il giorno 24 marzo 2016 ha deliberato favorevolmente in merito all'acquisizione del marchio ReBuild da Trentino Sviluppo S.p.A.

L'Assemblea degli Azionisti della collegata Riva del Garda Fierecongressi S.p.A. del 16 maggio 2016 ha deliberato la distribuzione dei dividendi ai Soci in base all'utile di esercizio realizzato nell'esercizio 2015 e, pertanto, in data 15 giugno 2016 la Società ha incassato la quota di propria spettanza pari ad Euro 55.556.

Nella stessa Assemblea gli Azionisti hanno provveduto al rinnovo cariche sociali per scadenza del triennio: è stato confermato il Collegio Sindacale uscente nelle persone di Michela Zambotti, Michele Iori e Renato Chietini e la nostra Società ha designato quali membri del Consiglio d'Amministrazione Ilaria Torboli e Claudio Facchinelli.

In attesa della definizione di un piano di recupero funzionale e di valorizzazione del compendio Miralago, in data 18 aprile 2016, considerata l'imminente scadenza del contratto

di usufrutto, è pervenuta dal Comune di Riva del Garda una proposta di assunzione in comodato precario del compendio stesso, al fine di continuarne l'utilizzo per attività sociali, educative e culturali nell'ambito delle attività programmate; il relativo atto è stato stipulato in data 06 maggio 2016 e registrato a Riva del Garda il giorno 11 maggio 2016 al n. 361 serie 3.

Nell'ottica di giungere ad una sostenibilità economico-finanziaria della Società, anche sviluppando le possibilità reddituali dell'Area Miralago, la Società ha dato incarico allo Studio Emmetiemme di Riva del Garda per un progetto preliminare per la realizzazione di un pubblico esercizio di bar-ristorante-bici grill presso il parco Miralago, in conformità a quanto previsto dal piano "fascia-lago". Il progetto ha, per il momento, ottenuto la sola autorizzazione paesaggistico-ambientale.

Al contempo di concerto con AGS S.p.A. si sta ragionando in ordine agli interventi possibili per la realizzazione di un centro sportivo presso l'Area Miralago, valutando le opportunità che il compendio può offrire al mondo degli sport maggiormente praticati nell'Alto Garda e che sono di grande riferimento all'offerta turistica locale; questo anche sfruttando le professionalità ed esperienze di alcuni enti nazionali del settore.

Al fine di dare attuazione alle disposizioni previste dalla legge finanziaria provinciale per il 2011, in data 20 settembre 2012 il Presidente della Provincia Autonoma di Trento, l'Assessore agli Enti locali e il Presidente delle Autonomie hanno sottoscritto il 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).

Il rispetto di tali misure è obbligatorio per Lido di Riva del Garda S.r.l. - Società di partecipazioni e anche per le società da questa direttamente controllate.

A tal fine si ribadisce che la Società si è impegnata a rispettare le misure fissate dal Protocollo d'Intesa e, in adempimento all'articolo 1 comma 2, del testo normativo sopra citato, ha trasmesso e impartito analoghe misure di contenimento a Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. e a Hotel Lido Palace S.p.A.

Lido di Riva del Garda S.r.l. - Società di partecipazioni, recependo la deliberazione consigliare di data 6 agosto 2010 n. 22 del Comune di Riva del Garda, già nell'Assemblea dei Soci del 25 agosto 2011 ha provveduto a ridurre i compensi agli Amministratori nella misura del 20%, mentre nell'Assemblea dei Soci del 25 luglio 2014 ha ridotto ulteriormente i compensi agli organi sociali fissando un tetto massimo; la Società si è inoltre attivata affinché le medesime direttive venissero adottate nelle rispettive Assemblee delle società controllate.

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 un office service stipulato in data 12 settembre 2006 con la controllata Lido di Riva del Garda Immobiliare

S.p.A. 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 corredati di relazioni esplicative, che sono stati trasmessi al Comune in data 28 settembre 2016, delle Relazioni periodiche semestrali sull'andamento della gestione e della Relazione sul raggiungimento degli obiettivi tenuto conto delle previsioni di budget, 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.

Così come raccomandato dalla CONSOB nella sua comunicazione n. 94001437 del 23 febbraio 1994 relativa alle Holding di Partecipazione, che redigono il bilancio secondo la disciplina del D.Lgs. 127/92, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto opportuno presentare nella Relazione sulla Gestione ad integrazione delle informazioni già fornite in Nota Integrativa un conto economico riclassificato, al fine di agevolare la lettura e migliorare la comprensibilità.

Il conto economico riclassificato si presenta come segue:

PROVENTI E ONERI FINANZIARI		31.12.2016
Proventi finanziari		55.556
Interessi passivi e altri oneri finanziari, con separata indicazione di quelli verso controllanti		(18.431)
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		-
RICAVI DELLE VENDITE E PRESTAZIONI		19.336
ALTRI PROVENTI DELLA GESTIONE		1
ALTRI COSTI DELLA GESTIONE:		
Per materie prime, suss., di consumo e di merci	(915)	
Per servizi non finanziari	(94.536)	
Per godimento di beni di terzi	-	
Per il personale	-	
Ammortamenti e svalutazioni	(204.266)	
Accantonamenti per rischi	-	
Altri accantonamenti	-	
Oneri diversi di gestione	(717)	
TO TALE ALTRI COSTI DELLA GESTIONE		(300.434)
UTILE (PERDITA) DELLE ATTIVITA' ORDINARIE		(243.972)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		(243.972)
Imposte sul reddito dell'esercizio		-
UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO		(243.972)

Fatti avvenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio

Per fare fronte alle esigenze di cassa e tenuto conto della situazione finanziaria della Società, a gennaio 2017 si è provveduto a chiedere un aumento dell'affidamento in conto corrente già in essere presso la Cassa Rurale Alto Garda da € 350.000 a € 450.000 con scadenza al 31

dicembre 2017, in attesa di beneficiare della distribuzione dei dividendi da parte delle società partecipate.

Nell'ambito delle attività intraprese per la realizzazione dell'ascensore panoramico di collegamento tra il centro storico di Riva del Garda ed il "Bastione" intraprese dalla Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A., è emersa la necessità di vendere alla stessa società controllata l'immobile contraddistinto dalla p.m. 1, sub 3, della p.ed. 3503 in C.C. Riva, comunemente denominato Chalet Bastione, fino ad oggi utilizzato dalla stessa in virtù di un contratto di locazione. Risulta infatti fondamentale che tutti i beni e le attrezzature riguardanti l'area Bastione siano nella mani di un'unica società al fine di poter pianificare un ragionamento coordinato e unitario di sviluppo e valorizzazione del sito. In data 16 marzo 2017 a mezzo di atto del Notaio Narciso, rep. n. 26375, racc. n. 15640, è stata formalizzata la compravendita dell'immobile, come deliberato nell'Assemblea di Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. del 2 marzo 2017 e nel Consiglio di Amministrazione della scrivente di pari data. L'operazione ha consentito di chiudere una parte dei finanziamenti fruttiferi a suo tempo concessi dalla controllata per esigenze di cassa.

Nel Consiglio di Amministrazione del 30 marzo 2017 la Società è ricorsa all'utilizzo del maggior termine di 180 giorni per convocare l'Assemblea dei Soci per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2016 ai sensi dell'art. 2364 c.c. e dell'articolo 26 dello Statuto, al fine di valutare le proprie immobilizzazioni finanziarie in base alle risultanze del bilancio chiuso al 31 dicembre 2016 e approvato dai Soci delle proprie società partecipate.

La Società ha provveduto, avvalendosi della collaborazione di un esperto in materia, a una revisione completa dei vari protocolli in materia di privacy, individuando, tra l'altro, Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A., in virtù del contratto di office service, quale responsabile del trattamento dei dati personali elaborati.

Nel Consiglio di Amministrazione del 31 gennaio 2017 si è approvato il Programma triennale per la trasparenza e l'integrità 2015 -2017, predisposto dal responsabile per la trasparenza e pubblicato sul sito istituzionale della Società nella sezione Amministrazione Trasparente.

Nel Consiglio di Amministrazione del 30 marzo 2017 si è provveduto ad un aggiornamento della procedura per l'assegnazione degli incarichi/acquisti relativamente ai fornitori e ai professionisti, già adottata con delibera del 13 ottobre 2014.

L'Assemblea degli Azionisti della collegata Riva del Garda Fierecongressi S.p.A. del 15 maggio 2017 ha deliberato la distribuzione dei dividendi ai Soci in base all'utile di esercizio realizzato nell'esercizio 2016 di Euro 503.380; la quota di nostra spettanza è pari ad Euro 44.489.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso dell'anno 2017 la Società si concentrerà nella sua attività di holding, riservando particolare interesse e attenzione a coordinare il lavoro delle società partecipate, aziende che rivestono un ruolo di primaria importanza strategica nel settore turistico-economico del tessuto territoriale.

Il Consiglio di Amministrazione ha analizzato la sostenibilità economico-finanziaria della Società anche alla luce del nuovo principio contabile OIC 9, all'esito del quale ha potuto appurare che il ramo di attività "Holding" trae la sua sostenibilità dalla distribuzione dei dividendi da parte delle partecipate.

Al fine di raggiungere un equilibrio economico-finanziario sostenibile nel medio-lungo periodo, Lido di Riva del Garda S.r.l. - Società di partecipazioni inoltre si sta attivando nella ricerca di modalità di gestione aziendali che permettano una maggiore remuneratività del capitale investito dai Soci, anche beneficiando di dividendi delle società partecipate con risultati di esercizio positivi.

Altre notizie

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 Euro 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 (Euro 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 2016 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 S.p.A. per complessivi Euro 460.000 di cui Euro 320.000 fruttiferi al tasso del 2,50% ed il resto infruttifero;
- contratto di office service con la controllata Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. (prestatore del servizio) per il corrispettivo relativo al 2016 pari ad Euro 17.141.

Approvazione del bilancio

Si propone di approvare il bilancio d'esercizio al 31.12.2016 così come presentato.

Riva del Garda, 30 maggio 2017

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
avv. Andrea Dalponte

Relazione del Sindaco Unico

LIDO DI RIVA DEL GARDA S.r.l.

Società di partecipazioni

Sede in VIALE ROVERETO 146 PORTO SAN NICOLO' - 38066 RIVA DEL GARDA (TN)
Capitale sociale per Euro 25.844.925,00, Iscrizione Registro C.C.I.A.A. di Trento, Codice
fiscale e Partita IVA 01939800221 REA n. 189019
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento
del Comune di Riva del Garda

RELAZIONE DEL SINDACO UNICO AL BILANCIO CHIUSO AL 31.12.2016

All'Assemblea dei soci della Società LIDO DI RIVA DEL GARDA S.r.l. – SOCIETÀ DI PARTECIPAZIONI

il Sindaco Unico, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg. c.c., sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c..

La presente relazione unitaria contiene nella sezione:

- A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39"

e nella sezione

- B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c."

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 – Relazione sul bilancio d'esercizio.

Premesse

Il Sindaco Unico ha svolto la revisione legale dei conti del bilancio d'esercizio della Società LIDO DI RIVA DEL GARDA S.r.l. – SOCIETÀ DI PARTECIPAZIONI, costituito da Stato patrimoniale, Conto economico, Nota integrativa al 31 dicembre 2016. E' significativo richiamare che le specifiche funzioni di revisore legale dei conti, previste dalle norme sopra citate sono state espletate dal Sindaco Unico nel corso del 2016/2017, attraverso le verifiche periodiche di cui

all'art. 2404 c.c.. L'attività si è successivamente incentrata sulle verifiche al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

Il Consiglio di Amministrazione della Società LIDO DI RIVA DEL GARDA S.r.l. – SOCIETÀ DI PARTECIPAZIONI è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Responsabilità del revisore

E' responsabilità del revisore esprimere un giudizio professionale sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione legale. Il Sindaco Unico ha svolto la revisione legale in conformità ai principi di revisione (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. n. 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione legale al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio di esercizio non contenga errori significativi. La revisione legale comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probatori a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio di esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio nel suo complesso. Il Sindaco Unico ritiene di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il giudizio.

Giudizio ed eventuali richiami di informativa

A giudizio del Sindaco Unico, il bilancio di esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della società LIDO DI RIVA DEL GARDA S.r.l. – SOCIETÀ DI PARTECIPAZIONI per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di valutazione.

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio

Il Sindaco Unico ha svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B, al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli Amministratori della LIDO DI RIVA DEL GARDA S.r.l. – SOCIETA' DI PARTECIPAZIONI con il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2016. A giudizio del Sindaco Unico la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio di esercizio della Società LIDO DI RIVA DEL GARDA S.r.l. – SOCIETA' DI PARTECIPAZIONI al 31 dicembre 2016.

Richiamo di informativa

A titolo di richiamo di informativa si evidenzia che, con riferimento alla valutazione delle immobilizzazioni materiali, nella Relazione sulla Gestione, nella parte sull'evoluzione prevedibile della gestione, si ribadisce, anche per l'esercizio 2016, quanto segue: *“Il Consiglio di Amministrazione ha analizzato la sostenibilità economico – finanziaria della Società anche alla luce del nuovo principio contabile OIC 9, all'esito del quale ha potuto appurare che il ramo di attività “Holding” trae la sua sostenibilità dalla distribuzione dei dividendi da parte delle partecipate.*

Al fine di raggiungere un equilibrio economico-finanziario sostenibile nel medio-lungo periodo, Lido di Riva del Garda S.r.l. – Società di partecipazioni inoltre si sta attivando nella ricerca di modalità di gestione aziendali che permettano una maggiore remuneratività del capitale investito dai Soci, anche beneficiando di dividendi delle società partecipate con risultati di esercizio positivi.

Nella parte inerente l'“Andamento della gestione”, viene specificato quanto segue: *“Nell'ottica di giungere ad una sostenibilità economico-finanziaria della Società, anche sviluppando le possibilità reddituali dell'Area Miralago, la Società ha dato incarico allo Studio Emmetiemme di Riva del Garda per un progetto preliminare per la realizzazione di un pubblico esercizio di bar-ristorante-bici grill presso il parco Miralago, in conformità a quanto previsto dal piano “fascialago”. Il progetto ha, per il momento, ottenuto la sola autorizzazione paesaggistico-ambientale”.*

Alla luce del peso degli ammortamenti dell'Area Miralago, il sottoscritto raccomanda ulteriormente di procedere con una soluzione che sia coerente con la sostenibilità economico-finanziaria del ramo immobiliare della società, anche al fine di rispettare i criteri previsti dal documento Oic 9 “Svalutazione per perdite durevoli delle immobilizzazioni materiali e

immateriali". Si ricorda quanto già evidenziato dall'Organo di controllo nella relazione del 12 giugno 2015, Parte prima, par. d) e nella relazione del 10 giugno 2016, Parte prima. Punto 4).

B) Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, del Codice Civile.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, e successivamente fino alla data odierna, l'attività dell'Organo di Controllo è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

Il Sindaco Unico dichiara di avere conoscenza della società quantomeno con riferimento a:

- i. la tipologia dell'attività svolta;
- ii. la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene ribadito che la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza – nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati – è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

E' quindi possibile confermare che:

- l'attività tipica della società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto dall'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimaste sostanzialmente invariate;
- quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi a Conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2016) e quello precedente (2015). E' inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2016 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i controlli sono stati svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

La presente relazione riassume, quindi, l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, c.c. e più precisamente:

- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo amministrativo della deroga di cui all'art. 2423, comma 4, c.c.;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c..

Si rimane in ogni caso a disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede di dibattito assembleare.

Le attività svolte dal Sindaco Unico si riferiscono, sotto l'aspetto temporale, all'intero esercizio nel corso del quale sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti.

Attività svolta

Il Sindaco Unico ha vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Ha partecipato alle assemblee dei soci e alle riunioni dell'organo di amministrazione in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non sono state rilevate violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Il Sindaco Unico ha acquisito dal Consiglio di Amministrazione, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non ci sono osservazioni particolari da riferire.

Il Sindaco Unico ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di sua competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni e a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire. Sono state inoltre acquisite informazioni circa l'adeguatezza e il funzionamento del sistema amministrativo – contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dal responsabile delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo non vi sono osservazioni particolari da riferire.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il Sindaco Unico può affermare che:

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo amministrativo sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si propongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- il Sindaco Unico ha preso atto delle relazioni dell'Organo di Vigilanza redatta dall'avv. Michele Pizzini, relative all'esercizio 2016 di data 16 giugno 2016 e 23 dicembre 2016, dalle quali non sono emersi fatti significativi da segnalare;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiedere la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono pervenute denunce *ex art* 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, comma 7, c.c..

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il Sindaco Unico ha esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, che è stato approvato nei termini di cui all'art. 2429 c.c., in merito al quale riferisco quanto segue.

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 predisposto dal Consiglio di Amministrazione risulta composto dallo Stato patrimoniale, dal Conto economico e dalla Nota integrativa. Inoltre:

- l'Organo di Amministrazione ha, altresì, predisposto la Relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c.;

- tali documenti sono stati consegnati al Sindaco in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art 2429, comma 1, c.c..

Il bilancio evidenzia una perdita dell'esercizio 2016 di Euro 243.972 e si riassume nelle voci (in unità di euro) del seguente prospetto.

STATO PATRIMONIALE

	Esercizio 2016	Esercizio 2015
Immobilizzazioni	29.139.123	29.343.390
Attivo circolante	3.300	5.612
Ratei e risconti	6	7
TOTALE ATTIVITA'	29.142.429	29.349.009
Patrimonio netto	28.300.398	28.544.371
Fondi per rischi e oneri	-	-
T.F.R.	-	-
Debiti	836.813	780.084
Ratei e risconti	5.218	24.554
TOTALE PASSIVITA'	29.142.429	29.349.009

CONTO ECONOMICO

	Esercizio 2016	Esercizio 2015
Valore della produzione	19.337	27.713
Costi della produzione	300.434	287.158
<i>Differenza tra valore e costi della produzione</i>	(281.097)	(259.445)
Proventi ed oneri finanziari	37.125	35.826
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(243.972)	(223.619)
Imposte sul reddito dell'esercizio	-	111.964
UTILE DEL'ESERCIZIO	(243.972)	(111.655)

E' stato quindi esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- il cambiamento dei criteri di valutazione si è reso necessario per la prima applicazione delle modifiche dall'art. 2426 c.c. ad opera del D.Lgs. 139/2015. Dette modifiche appaiono irrilevanti ai fini della valutazione del bilancio di esercizio;
- riguardo alle partecipazioni, il cui costo storico iscritto in bilancio risulta inferiore al valore nominale della relativa quota parte del patrimonio netto della società partecipata, dalla Nota integrativa si evince che *“il Consiglio, valutata la reale consistenza patrimoniale di tali società, con particolare attenzione al valore reale dei beni immobili dalle stesse possedute, ha stabilito di non procedere alla loro svalutazione, essendo il valore reale di tali partecipazioni superiore al dato nominale risultante dai bilanci”*;
- riguardo alle immobilizzazioni materiali risulta iscritto il diritto di superficie fino al 31 dicembre 2050 del compendio denominato “Miralago”, contraddistinto da varie p.ed. e p.ff. nel C.C. Riva P.T. 805 e 807 II, come da atto di permuta del 20 dicembre 2011. Il valore netto contabile è di Euro 6.660.855 è ammortizzato sulla base della durata dello stesso espressa in giorni. Alla luce di quanto previsto dall' OIC 9 occorre verificare lo sviluppo dell'Area in relazione al nuovo piano economico finanziario, che emergerà a seguito dell'incarico di cui si è già detto nella parte A), Richiamo di informativa, della presente Relazione;
- a Società ha percepito da parte della Società Riva del Garda Fierecongressi S.p.A. un dividendo pari ad Euro 55.556, come da delibera dell'Assemblea degli Azionisti della stessa Società Riva del Garda Fierecongressi S.p.A. del 16 maggio 2016;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente Relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del Sindaco Unico e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- come già riferito, il Sindaco Unico ha acquisito informazioni dall'organismo di vigilanza e non sono emerse criticità rispetto al modello organizzativo adottato, che debbano essere evidenziate nella presente Relazione.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'Organo Amministrativo relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, come evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere negativo per Euro 243.972.

Il Collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato di esercizio fatta dagli Amministratori in Nota Integrativa.

I risultati della revisione legale del bilancio sono contenuti nella sezione A) della presente Relazione.

Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività svolta dal Sindaco Unico, si propone all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, così come redatto dagli Amministratori.

Riva del Garda, 12 giugno 2017

dott. Michele Iori

Sindaco Unico

Bilancio C.E.E. in forma abbreviata

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO		31.12.2016		31.12.2015
A) CREDITI VERSO SOCI		-		-
B) IMMOBILIZZAZIONI				
I Immateriali		3.165		4.748
II Materiali		6.867.946		7.070.630
III Finanziarie		22.268.012		22.268.012
Totale		29.139.123		29.343.390
C) ATTIVO CIRCOLANTE				
I Rimanenze		-		-
II Crediti		3.242		5.478
...esigibili entro i 12 mesi	2.242		4.478	
...esigibili oltre i 12 mesi	1.000		1.000	
III Attività finanziarie		-		-
IV Disponibilità liquide		58		134
Totale		3.300		5.612
D) RATEI E RISCONTI		6		7
TOTALE ATTIVO		29.142.429		29.349.009
PASSIVO		31.12.2016		31.12.2015
A) PATRIMONIO NETTO				
I Capitale		25.844.925		25.844.925
II Riserva Sovrapprezzo azioni		-		-
III Riserve di rivalutazione		-		-
IV Riserva Legale		65.806		65.806
V Riserve statutarie		-		-
VI Altre riserve		2.633.639		-
VII Riserva op.copertura flussi finanziari attesi		-		2.745.295
VIII Utili (perdite) portate a nuovo		-		-
IX Utile (perdita) esercizio		(243.972)		(111.655)
Perdita ripianata nell'esercizio				
X Riserva negativa azioni proprie in portafoglio				
Totale		28.300.398		28.544.371
B) FONDO RISCHI ED ONERI		-		-
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO		-		-
D) DEBITI		836.813		780.084
...esigibili entro i 12 mesi	376.813		320.084	
...esigibili oltre i 12 mesi	460.000		460.000	
E) RATEI E RISCONTI		5.218		24.554
TOTALE PASSIVO		29.142.429		29.349.009

CONTO ECONOMICO

PROVENTI ED ONERI		31.12.2016		31.12.2015
A) VALORE DELLA PRODUZIONE				
1) Ricavi delle vendite e prestazioni		19.336		27.556
5) Altri ricavi - vari		1		157
Totale valore della produzione		19.337		27.713
B) COSTI DELLA PRODUZIONE				
6) Per materie prime, suss., di consumo e di merci		915		500
7) Per servizi		94.536		81.120
8) Per godimento di beni di terzi		-		-
9) Per il personale				
a) Salari e stipendi	-	-	-	-
b) Oneri sociali	-	-	-	-
c) Trattamento di fine rapporto	-	-	-	-
10) Ammortamenti e svalutazioni		204.266		204.811
a) Ammortamento immobilizzazioni immateriali	1.582		2.663	
b) Ammortamento immobilizzazioni materiali	202.684		202.148	
d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante		-		-
12) Accantonamenti a fondo rischi ed oneri		-		-
14) Oneri diversi di gestione		717		727
Totale costi della produzione		300.434		287.158
Differenza tra valore e costi produzione (A-B)		(281.097)		(259.445)
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI				
15) Proventi da partecipazioni:				
a) in imprese collegate		55.556		55.755
16) Altri proventi finanziari:				
d) proventi diversi		-		-
17) Interessi e altri oneri finanziari		(18.431)		(19.929)
a) verso imprese controllate	(8.000)		(8.000)	
e) altri	(10.431)		(11.929)	
Totale proventi ed oneri finanziari		37.125		35.826
Risultato prima delle imposte (a-b+c+e)		(243.972)		(223.619)
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		-		111.964
23) UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO		(243.972)		(111.655)

Il presente bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Riva del Garda, 30 maggio 2017

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
avv. Andrea Dalponte

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2016

PREMESSA

Il presente Bilancio è redatto in forma abbreviata così come consentito dall'articolo 2435 bis del Codice Civile.

La Società svolge attività di holding di partecipazione ed è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte del Comune di Riva del Garda.

A tal riguardo si precisa che i dati richiesti dall'articolo 2497 bis non vengono riportati in considerazione della natura di tale soggetto.

A fare data dall'esercizio 2011 la Società ha provveduto a dare vita all'esercizio di una nuova attività, consistente nell'attività di esecuzione di lavori generali di costruzione. Ciò come ovvia conseguenza dell'acquisizione dalla Patrimonio del Trentino S.p.A. del diritto di superficie sull'area Miralago, area su cui la Società dovrà intervenire con un'intensa attività di valorizzazione che la terrà impegnata nei prossimi anni.

CRITERI DI VALUTAZIONE

La valutazione delle poste iscritte a bilancio è stata compiuta, in prospettiva di una regolare attività aziendale, secondo i dettami del Codice Civile e dei principi contabili applicati in modo coerente e prudente al fine di rispecchiare la reale situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società.

I principi seguiti nella redazione del bilancio non hanno subito modifiche rispetto all'esercizio precedente.

Per quanto riguarda in modo specifico le valutazioni, esponiamo i criteri che sono stati adottati per le poste più significative.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, con il consenso del Collegio Sindacale, 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;

Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificata dai corrispondenti fondi di ammortamento. Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto anche degli eventuali oneri accessori. In ottemperanza a quanto previsto dal rinnovato OIC 16 il costo del terreno sottostante e pertinenziale ad un fabbricato viene indicato a parte e non è assoggettato ad ammortamento.

Le immobilizzazioni costituite dal costo sostenuto per l'acquisto del diritto di superficie a tempo determinato sull'area Miralago, sono iscritte anch'esse al costo, inclusivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

Il diritto di superficie a tempo determinato è ammortizzato sulla base della durata del diritto stesso sulla base dei giorni effettivi di possesso.

Se il valore recuperabile di un'immobilizzazione è inferiore al suo valore contabile, l'immobilizzazione viene rilevata a tale minor valore.

Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni sono esposte al costo, eventualmente rettificato qualora ci si trovasse di fronte a perdite durevoli di valore.

Diritto di opzione

I premi pagati sono valutati al costo salvo poi confrontare, al termine di ciascun esercizio, detto valore con il relativo "fair value" e procedere ad una svalutazione nel caso in cui quest'ultimo sia inferiore al costo sostenuto.

Debiti

I debiti sono esposti al loro valore nominale.

Debiti per imposte sul reddito

Le imposte correnti sono accantonate secondo le aliquote e le norme vigenti.

Le imposte differite e anticipate sono calcolate sulle differenze temporanee tra il valore attribuito ad un'attività o ad una passività secondo criteri civilistici ed il valore attribuito a quell'attività o a quella passività ai fini fiscali.

Le imposte anticipate, in ossequio al principio della prudenza, vengono iscritte solamente nel caso in cui vi sia la ragionevole certezza dell'esistenza negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili che hanno portato all'iscrizione delle imposte anticipate di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare. Qualora tale ragionevole certezza venga a concretizzarsi in esercizi successivi a quelli in cui la differenza temporanea si è generata, le relative imposte anticipate vengono iscritte all'attivo nell'esercizio in cui la ragionevole certezza viene a concretizzarsi.

Ove ne ricorrano i presupposti, vengono rilevate imposte anticipate sulle perdite fiscali i cui benefici saranno ottenibili negli esercizi successivi.

Le imposte anticipate vengono iscritte nel conto economico in un'apposita sottovoce della voce 22) "imposte sul reddito di esercizio" con contropartita la voce C.II4-ter "imposte anticipate".

Le imposte differite vengono iscritte nel conto economico in un'apposita sottovoce della voce 22) "imposte sul reddito dell'esercizio" con contropartita la voce B.2 "Fondi per rischi ed oneri: per imposte".

Ratei e Risconti

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

Costi e Ricavi

I ricavi da dividendi o di natura finanziaria 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.

DETTAGLI DELLE PRINCIPALI VOCI DI BILANCIO**STATO PATRIMONIALE****IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

I movimenti intervenuti nell'esercizio sono i seguenti:

Categorie	Saldo 01/01/2016	Incrementi	Decrementi	Quote di ammortamento	Saldo 31/12/2016
Costi di impianto e ampliamento	4.748	-	-	1.583	3.165
Diritti di utilizzazione opere dell'ingegno	-	-	-	-	-
Altre immobilizzazioni immateriali	-	-	-	-	-
Totale	4.748	-	-	1.583	3.165

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali sono stati effettuati come segue:

- “Costi di impianto e d’ampliamento” per quote costanti in 5 esercizi;

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

I movimenti intervenuti nell'esercizio sono riportate nelle seguenti tabelle:

Costo storico:

Categorie	Saldo 1/1/2016	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2016
Terreni e fabbricati	7.907.938	-	-	7.907.938
Impianti e macchinari	-	-	-	-
Attrezzature ind.li e comm.li	-	-	-	-
Altri beni	-	-	-	-
Immobilizzazioni in corso e acconti	-	-	-	-
Totale	7.907.938	-	-	7.907.938

La voce “Terreni e fabbricati” si riferisce all’acquisto e ai relativi oneri accessori:

- dell’immobile denominato “Chalet Bastione” contraddistinto dalla p.ed. 3503 pm 1 C.C. Riva dal Comune di Riva del Garda, come da atto di compravendita del 15 febbraio 2008 Repertorio n. 6452, registrato a Riva del Garda il 03 marzo 2008 al n. 9 vol. 1V;

- del diritto di superficie fino al 31 dicembre 2050 del compendio denominato “Miralago” contraddistinto da varie p.ed. e p.f. nel C.C. Riva P.T. 805 e 807 II, come da atto di permuta del 20 dicembre 2011 Repertorio n. 66.546, Atto n. 16.722 Notaio Marco Dolzani di Trento, registrato a Trento il 18 gennaio 2012 al n. 900 serie 1T. Il valore iscritto a bilancio è pari al costo di acquisto per Euro 7.285.000 cui sono stati aggiunti gli oneri accessori di diretta imputazione (oneri notarili e fiscali).

Fondi ammortamento:

Categorie	Saldo 1/1/2016	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2016
Terreni e fabbricati	837.308	202.684	-	1.039.991
Impianti e macchinari	-	-	-	-
Attrezzature ind.li e comm.li	-	-	-	-
Altri beni	-	-	-	-
Totale	837.308	202.684	-	1.039.991

Immobilizzazioni materiali nette:

Categorie	Saldo 1/1/2016	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Saldo 31/12/2016
Terreni e fabbricati	7.070.630	-	-	202.684	6.867.946
Impianti e macchinari	-	-	-	-	-
Attrezzature ind.li e comm.li	-	-	-	-	-
Altri beni	-	-	-	-	-
Immobilizzazioni in corso e acconti	-	-	-	-	-
Totale	7.070.630	-	-	202.684	6.867.946

Determinazione delle aliquote di ammortamento

Le aliquote di ammortamento utilizzate per la determinazione delle quote di competenza dell'esercizio riguardanti le immobilizzazioni materiali sono determinate nei limiti di quelle massime previste dalla normativa fiscale ritenendo le stesse rappresentative della residua possibilità di utilizzazione dei beni materiali.

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.

Il diritto di superficie è ammortizzato sulla base della durata complessiva dello stesso espressa in giorni (per l'anno corrente è pertanto calcolato sulla base di 366 giorni di possesso).

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Sono costituite:

- dalla partecipazione nella società Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A., a seguito del conferimento da parte dei soci Comune di Riva del Garda e Trentino Sviluppo S.p.A. del loro pacchetto azionario detenuto in Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A., come contemplato dall'atto del Notaio Narciso di Arco del 05 agosto 2005 Rep. 8625 Raccolta N. 1805, registrato a Riva del Garda in data 08 agosto 2005 al n. 1275;
- dalla partecipazione nella società Hotel Lido Palace S.p.A., a seguito della sottoscrizione di n. 5.056.200 azioni del valore nominale di Euro 0,02 cadauna in sede di costituzione della Società in data 08 febbraio 2006 con atto del Notaio Narciso di Arco di pari data Rep. 9834 Raccolta N. 2190, registrato a Riva del Garda il 16 febbraio 2006, ed i successivi aumenti di capitale sociale deliberati dall'Assemblea degli Azionisti ;
- dalla partecipazione nella società Riva del Garda Fierecongressi S.p.A.;
- dalla partecipazione nella società Garda Trentino S.p.A. – Azienda per il Turismo.

Quest'ultime partecipazioni sono pervenute alla Società in seguito all'operazione di scissione parziale non proporzionale della Società "Lido di Riva del Garda S.p.A." a favore delle società "Lido di Riva del Garda S.r.l." e "Hotel Lido Palace S.p.A.", come da atto del 22 maggio 2006 Notaio Flavio Narciso di Arco Rep. N. 10620 Raccolta N. 2587.

Relativamente alle partecipazioni possedute, si riportano le seguenti informazioni desumibili dall'ultimo bilancio approvato dall'Assemblea dei soci delle rispettive società partecipate.

SOCIETA' CONTROLLATE

Ragione Sociale	Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A.
Sede	Viale Rovereto n. 146 - Riva del Garda
Capitale	Euro 15.099.006
Patrimonio netto al 31.12.2016	Euro 13.896.249
Percentuale di possesso	97,94%
Quota patrimonio netto di proprietà	Euro 13.609.986
Valore di carico in bilancio	Euro 18.494.023

Ragione Sociale	Hotel Lido Palace S.p.A.
Sede	Viale Rovereto n. 146 - Riva del Garda
Capitale	Euro 7.850.603
Patrimonio netto al 31.12.2016	Euro 9.268.826
Percentuale di possesso	51,00%
Quota patrimonio netto di proprietà	Euro 4.727.101
Valore di carico in bilancio	Euro 3.161.125

SOCIETA' COLLEGATE

Ragione Sociale	Riva del Garda Fierecongressi S.p.A.
Sede	Parco Lido - Riva del Garda
Capitale	Euro 1.276.275
Patrimonio netto al 31.12.2016	Euro 2.601.465
Percentuale di possesso	44,445%
Quota patrimonio netto di proprietà	Euro 1.156.221
Valore di carico in bilancio	Euro 595.364

ALTRE SOCIETA' PARTECIPATE

Ragione Sociale	Garda Trentino S.p.A. - Azienda per il Turismo
Sede	L.go Medaglie d'Oro al Valore Militare 5 - Riva del Garda
Capitale	Euro 499.000
Patrimonio netto al 31.12.2016	Euro 569.923
Percentuale di possesso	3,51%
Quota patrimonio netto di proprietà	Euro 20.004
Valore di carico in bilancio	Euro 17.500

Dettaglio delle Immobilizzazioni Finanziarie e movimenti intervenuti nell'esercizio

	1/1/2016	Incrementi	Decrementi	31/12/2016
Partecipazioni				
Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A.	18.494.023	-	-	18.494.023
Hotel Lido Palace S.p.A.	3.161.125	-	-	3.161.125
Riva del Garda FiereCongressi S.p.A.	595.364	-	-	595.364
Garda Trentino S.p.A. - Azienda per il Turismo	17.500	-	-	17.500
Totale	22.268.012	-	-	22.268.012

Per quanto concerne le partecipazioni il cui costo storico iscritto in Bilancio risulta inferiore al valore nominale della relativa quota parte del patrimonio netto della società partecipata, il Consiglio, valutata la reale consistenza patrimoniale di tali società, con particolare attenzione al valore reale dei beni immobili dalle stesse possedute, ha stabilito di non procedere alla loro svalutazione, essendo il valore “reale” di tali partecipazioni superiore al dato nominale risultante dai bilanci.

ATTIVO CIRCOLANTE**Crediti**

Descrizione	2016	2015	Variazione
CREDITI ESIGIBILI ENTRO I 12 MESI			
Crediti verso Erario			
IVA a credito	2.242	2.759	(517)
Totale Crediti verso Erario	2.242	2.759	(517)
Crediti diversi	-	1.719	- 1.719
Totale Crediti esigibili entro i 12 mesi	2.242	4.478	(2.236)
CREDITI ESIGIBILI OLTRE I 12 MESI			
Crediti diversi diritto d'opzione	1.000	1.000	-
Totale Crediti esigibili oltre i 12 mesi	1.000	1.000	-
TOTALE CREDITI	3.242	5.478	(2.236)

I crediti diversi esigibili oltre i 12 mesi sono costituiti dal diritto di opzione che la Società ha pagato a Patrimonio del Trentino S.p.A. al fine di assicurarsi la possibilità di optare per l'acquisto a titolo definitivo della piena proprietà sull'intera area Miralago. L'opzione, esercitabile esclusivamente da parte della Società, andrà esercitata tra il 1 gennaio 2050 e il 30 settembre 2050. Il prezzo di esercizio del diritto di opzione sarà pari al valore venale di comune commercio del compendio da stimarsi ad opera di un consulente nominato di comune accordo tra le parti.

Disponibilità liquide

Sono costituite da denaro e valori in cassa al 31 dicembre 2016.

RATEI E RISCOINTI ATTIVI

La loro composizione è la seguente:

Descrizione	2015	2014	Variazione
Risconti attivi			
Altri risconti attivi	7	7	-
Totale ratei e risconti attivi	7	7	-

PATRIMONIO NETTO

Il Capitale, pari ad Euro 25.844.925, è formato:

- per Euro 21.644.925 dal conferimento in sede di costituzione della Società della partecipazione in Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A.;
- per Euro 2.100.000 dall'aumento di capitale sociale, di cui all'Assemblea dei Soci del 20 ottobre 2010 Repertorio n. 18281 Raccolta n. 8831 Notaio Flavio Narciso di Arco;
- per Euro 600.000 dall'aumento di capitale sociale, di cui all'Assemblea dei Soci del 07 dicembre 2011 Repertorio n. 19881 Raccolta n. 10186 Notaio Flavio Narciso di Arco, sottoscritto in due tranches rispettivamente di Euro 400.000 in data 07 dicembre 2011 e di Euro 200.000 in data 29 novembre 2012;
- per Euro 1.500.000 dall'aumento di capitale, di cui all'Assemblea dei Soci del 06 febbraio 2014, Repertorio N. 22604 Raccolta N. 12450 Notaio Flavio Narciso di Arco, sottoscritto e versato interamente dal Socio Trentino Sviluppo S.p.A. in data 26 giugno 2014.

I movimenti intervenuti nei conti di patrimonio netto nel corso dell'esercizio riguardano, la copertura della perdita risultante dal bilancio chiuso al 31 dicembre 2015 per Euro 111.655 mediante decurtazione dell'Avanzo di scissione da annullamento, così come deliberato dall'Assemblea dei Soci del 14 luglio 2016.

Descrizione	Saldo 1/1/2015	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2015
Capitale	25.844.925	-	-	25.844.925
Fondo riserva legale	65.806	-	-	65.806
Avanzo di scissione da annullamento	1.751.059	(256.085)	-	1.494.974
Fondo riserva straordinaria	1.250.321	-	-	1.250.321
Risultato di esercizio 2014 (perdita)	(256.085)	-	(256.085)	-
Risultato di esercizio 2015 (perdita)	-	(111.655)	-	(111.655)
Totale	28.656.026	(367.740)	-	28.544.371
Descrizione	Saldo 1/1/2016	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2016
Capitale	25.844.925	-	-	25.844.925
Fondo riserva legale	65.806	-	-	65.806
Avanzo di scissione da annullamento	1.494.974	(111.655)	-	1.383.319
Fondo riserva straordinaria	1.250.321	-	-	1.250.321
Risultato di esercizio 2015 (perdita)	(111.655)	-	(111.655)	-
Risultato di esercizio 2016 (perdita)	-	(243.972)	-	(243.972)
Totale	28.544.371	(355.627)	-	28.300.399

Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2427 nr. 7-bis) del Codice Civile, si riporta di seguito la descrizione analitica delle voci che compongono il patrimonio netto con riferimento alla loro origine e possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché dell'avvenuta utilizzazione nei tre precedenti esercizi, così come indicato nel documento O.I.C. n. 1:

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre esercizi precedenti	
				per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	25.844.925				
Riserve di capitale					
Fondo sovrapprezzo azioni	-	A, B, C			
Avanzo scissione annullamento	1.383.319	A, B	1.383.319	695.325	
Riserve di utili					
Riserva legale	65.806	B			
Fondo riserva straordinaria	1.250.321	A, B, C			
Utili portati a nuovo	-	A, B, C			
Perdite riportate a nuovo	-				
Totale	28.544.371		1.383.319	695.325	-
Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci					

DEBITI

Descrizione	2016	2015	Variazioni
DEBITI ESIGIBILI ENTRO 12 MESI			
Debiti verso banche	316.574	261.911	54.663
Debiti verso fornitori	30.338	28.370	1.968
Debiti verso società controllate	17.141	16.935	206
Debiti verso Erario per ritenute da versare	573	901	(328)
Debiti verso istituti previdenziali	2.640	2.585	55
Altri debiti	9.547	9.382	165
Totale Debiti esigibili entro 12 mesi	376.813	320.084	56.729
DEBITI ESIGIBILI OLTRE 12 MESI			
Finanziamenti da società controllate	460.000	460.000	-
Totale Debiti esigibili oltre 12 mesi	460.000	460.000	-
TOTALE DEBITI	836.813	780.084	56.729

La voce "Debiti verso fornitori" si riferisce all'ordinaria attività della Società.

La voce “Debiti verso società controllate” si riferisce al debito verso la controllata Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. per le prestazioni di office service per l’anno 2016.

La voce “Finanziamenti da società controllate” si riferisce alla concessione di finanziamenti da parte della Lido di Riva Immobiliare S.p.A alla propria controllante, come meglio evidenziato dal seguente prospetto.

Data erogazione	Importo	Scadenza originaria	Nuova scadenza post-proroga	Remunerazione
2 gennaio 2008	100.000	1 gennaio 2013	1 gennaio 2018	2,50%
1 ottobre 2008	120.000	30 settembre 2013	30 settembre 2018	2,50%
11 febbraio 2008	140.000	1 marzo 2017		Infruttifero
2 aprile 2012	100.000	1 aprile 2017	1 aprile 2022	2,50%
Totale oltre 12 mesi	460.000			

La controllata Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. ha concesso una proroga di ulteriori cinque anni, alle medesime condizioni, per tutti tre i finanziamenti fruttiferi erogati, con scadenza originaria al 01 gennaio 2013, al 30 settembre 2013 e al 1 aprile 2017.

La voce “Altri debiti” comprende i compensi spettanti agli amministratori corrisposti nel corso dei primi giorni del 2017.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

La loro composizione è la seguente:

Descrizione	2016	2015	Variazione
Ratei passivi			
Interessi passivi su finanziamento	2.625	2.625	-
Totale ratei passivi	2.625	2.625	-
Risconti passivi			
Canone locazione non di competenza dell'esercizio	2.593	21.929	(19.336)
Totale risconti passivi	2.593	21.929	(19.336)
Totale ratei e risconti passivi	5.218	24.554	(19.336)

Il risconto passivo per “Canoni di locazione non di competenza dell’esercizio” riguarda il canone di locazione per l’immobile denominato “Chalet Bastione” per il periodo dal 01 gennaio 2017 al 28 febbraio 2017.

CONTO ECONOMICO**Valore della produzione**

La voce Ricavi delle vendite e delle prestazioni si riferisce al canone di locazione (alla controllata Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A.) dell'immobile denominato "Chalet Bastione" e al canone per il diritto di usufrutto (alla controllante Comune di Riva del Garda) del compendio Miralago che per l'esercizio 2016 è maturato solo fino aprile 2016.

Descrizione	2016	2015	Variazione
Ricavi delle vendite e prestazioni			
Ricavi delle vendite e prestazioni	19.336	27.556	(8.220)
Totale	19.336	27.556	(8.220)
Altri proventi vari			
Altri proventi	1	1	-
Totale	1	1	-
Totale Proventi	19.337	27.557	(8.220)

Costi della produzione

I costi della produzione sono esposti nella seguente tabella:

Descrizione	2016	2015	Variazione
Per materie prime, suss., di consumo e di merci	915	500	415
Spese per servizi	94.536	81.120	13.416
Ammortamenti	204.266	204.811	(545)
Oneri diversi di gestione	717	727	(10)
Totale	300.434	287.158	12.862

La voce "Spese per servizi" è così composta: compensi agli Amministratori per Euro 26.680, compenso al Collegio Sindacale per Euro 23.995, prestazioni da office service per Euro 17.141, assicurazioni per Euro 3.646, consulenze professionisti amministrazione per Euro 16.877, consulenze professionisti Miralago per Euro 5.216 ed altri costi per Euro 981.

A seguito di quanto richiesto dall'art. 2427, punto 16, del Codice Civile si precisa che il costo di competenza dell'esercizio 2016 per i compensi all'organo amministrativo è pari ad Euro 23.000 e per i compensi all'organo di controllo è pari ad Euro 18.911, oltre agli oneri previdenziali e fiscali previsti dalla legge.

GESTIONE FINANZIARIA

Il risultato della gestione finanziaria è riepilogato nella seguente tabella:

Descrizione	2016	2015	Variazione
Proventi finanziari	55.556	55.755	(199)
Oneri finanziari	(18.431)	(19.929)	1.498
Risultato gestione finanziaria	37.125	35.826	1.299

I proventi finanziari sono dettagliati come segue:

Descrizione	2016	2015	Variazione
Proventi da partecipazioni in imprese controllate	55.556	55.755	(199)
Totale	55.556	55.755	(199)

La voce "Proventi da partecipazioni in imprese controllate" si riferisce al dividendo distribuito dalla società Riva del Garda Fierecongressi S.p.A in data 15 giugno 2016, come da delibera dell'Assemblea degli Azionisti del 16 maggio 2016.

Gli oneri finanziari sono dettagliati come segue:

Descrizione	2016	2015	Variazione
Interessi passivi su affidamenti c/c bancari	(9.031)	(10.550)	1.519
Interessi passivi su finanziamenti da controllata	(8.000)	(8.000)	-
Altri oneri finanziari	(1.400)	(1.379)	(21)
Totale	(18.431)	(19.929)	1.498

IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO – FISCALITA' DIFFERITA E ANTICIPATA

Descrizione	2016	2015
Imposta IRES	-	-
Imposta IRAP	-	-
IRAP differita	-	-
IRES differita	-	111.964
Totale	-	111.964

Nel presente esercizio non si rileva l'emersione di base imponibile IRES o IRAP in considerazione del fatto che la Società evidenzia un risultato fiscale negativo sia ai fini IRES che ai fini IRAP.

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

ALTRE INFORMAZIONI

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, nr. 22-bis del Codice Civile si precisa che oltre a quanto esposto nella presente nota integrativa nel paragrafo "Debiti", non sussistono altre operazioni realizzate con parti correlate di ammontare significativo e non concluse a normali condizioni di mercato.

Proposta di destinazione del risultato di esercizio

Si propone di coprire la perdita risultante dal bilancio chiuso al 31 dicembre 2016 pari ad Euro 243.972 mediante decurtazione per pari importo della riserva iscritta in bilancio per Avanzo di scissione da annullamento.

Il presente bilancio di esercizio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, rappresenta in modo corretto e veritiero la situazione patrimoniale e finanziaria, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze contabili, mentre differisce dalla modalità XBRL in quanto la stessa non è tecnicamente idonea a rappresentare nel dettaglio e nella adeguata chiarezza espositiva la situazione aziendale.

Riva del Garda, 30 maggio 2017

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
avv. Andrea Dalponte