

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 27 luglio 2015

INDICE

- *Relazione sulla Gestione*

- *Relazione dell'organo di controllo monocratico esercente l'attività di revisione legale dei conti*

- *Bilancio*

- *Stato Patrimoniale*
- *Conto Economico*
- *Nota Integrativa*

Relazione sulla Gestione

Signori Azionisti,

Sottoponiamo al Vostro esame e deliberazione il bilancio dell'esercizio 2014, che chiude con una perdita di Euro 256.085, dopo aver stanziato quote di ammortamento per Euro 205.757.

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 2014 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", per Euro 12.000 al canone per il diritto d'usufrutto del compendio Miralago al Comune di Riva del Garda, per Euro 16.054 ai proventi inerenti il compenso riversato dalle controllate per gli amministratori designati dalla Società e ad arrotondamenti attivi.

I Costi della Produzione, necessari al corretto funzionamento della Società, ammontano invece ad Euro 397.564 e si riferiscono agli ammortamenti dell'esercizio per Euro 205.757, ad oneri diversi di gestione per Euro 2.450, costi per materie di consumo per Euro 244 ed ai costi per servizi per Euro 189.113. Questi ultimi si sostanziano nel costo degli organi sociali per Euro 90.681 (incluso compensi reversibili per Euro 14.000 e relativi contributi previdenziali per Euro 2.053), alle prestazioni di "office service" da parte della controllata Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. per Euro 34.432, alle consulenze professionisti amministrazione per Euro 6.513, alle consulenze professionisti area Miralago per Euro 19.469, alle spese varie bando Miralago per Euro 32.465, ad assicurazioni per Euro 3.646 ed altri costi minori per Euro 1.907.

La differenza tra Valore della Produzione e Costi della Produzione porta ad un saldo negativo di Euro 353.954, superiore all'analogo dato dell'anno precedente per l'aumento dei costi per servizi legati all'organizzazione del concorso di idee per la valorizzazione e la riqualificazione del compendio Miralago. 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 gli interessi attivi maturati sulle giacenze di conto corrente per Euro 3 e si tolgono gli interessi passivi (Euro 14.099) in massima parte maturati sul finanziamento ricevuto dalla controllata Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. si arriva ad un risultato della gestione caratteristica (quella ante oneri straordinari e fiscali), anch'essa in perdita, di Euro 368.050.

Quanto alla fiscalità differita e/o anticipata, oltre alle imposte differite IRES accantonate nell'esercizio 2011, che nell'esercizio 2014 registrano unicamente il naturale e progressivo "smontamento" dell'accantonamento originario, non si è ritenuto opportuno stanziare le imposte anticipate (IRES) sulle perdite fiscali riportabili, in mancanza di previsioni future

circa l'emersione di materia imponibile tale da riassorbire la fiscalità differita eventualmente accantonata. Maggiore dettaglio viene fornito nella Nota Integrativa.

Adempiendo alla propria natura di holding, nel corso dell'anno la Società si è adoperata nel coordinamento dell'attività delle società partecipate, a completamento delle direttive contenute nella delibera del Consiglio Comunale del 15 dicembre 2004 n. 149 ed in ottemperanza agli indirizzi strategici indicati nelle successive Assemblee dei Soci.

Intensi e costanti sono stati i confronti con gli organi amministrativi delle partecipate, in particolare con la Hotel Lido Palace S.p.A. e Riva del Garda Fierecongressi S.p.A., invitati più volte nel corso dell'esercizio a relazionare al Consiglio di Amministrazione della Società sull'attività programmata, sugli obiettivi aziendali e sulle eventuali criticità gestionali riscontrate.

In data 06 febbraio 2014, a rogito del Notaio Flavio Narciso di Arco Repertorio N. 22604 Raccolta N. 12450, si è tenuta l'Assemblea dei Soci che ha deliberato l'aumento a pagamento scindibile del capitale sociale di Euro 1.500.000 da Euro 24.344.925 ad Euro 25.844.925, al fine di consentire la sottoscrizione "pro quota" dell'aumento di capitale della società controllata Hotel Lido Palace S.p.A.

La delibera prevedeva che l'offerta in opzione di tale aumento, in proporzione alla partecipazione sociale già posseduta, a tutti i soci, doveva essere sottoscritta in numerario ed alla pari entro la data del 30 giugno 2014, data alla quale il capitale sociale si intendeva aumentato in misura pari alle sottoscrizioni raccolte.

Avendo il Socio Comune di Riva del Garda rinunciato al diritto di opzione allo stesso spettante, il Socio Trentino Sviluppo S.p.A. ha sottoscritto l'intero aumento deliberato entro tale termine.

Pertanto in data 27 giugno 2014 la Società ha provveduto a versare la quota di propria spettanza pari ad Euro 1.530.000 del deliberato aumento di capitale sociale della Hotel Lido Palace S.p.A., come da Assemblea degli Azionisti del 16 aprile 2014.

Si ricorda che tale aumento di capitale si era rivelato necessario per rafforzare la struttura finanziaria della controllata, riconducibile all'esigenza di rientrare dalle tensioni di liquidità post-ristrutturazione che avevano reso la società dipendente dal credito a breve.

La controllata Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. nel corso dell'anno 2014 ha proceduto alla realizzazione di una nuova palazzina a servizio dell'attività diportistica a Porto San Nicolò, inaugurata nell'estate 2014 e caratterizzata da ampi spazi destinati ai servizi donne, uomini e disabili, al nuovo ufficio di direzione portuale ed a magazzino.

In data 31.10.2014 l'Assemblea ordinaria degli Azionisti della controllata ha provveduto a rinnovare le cariche sociali per scadenza del mandato triennale dei precedenti organi sociali, nominando Amministratore Unico l'avv. Andrea Dalponte, mentre quale Presidente del Collegio Sindacale è stato designato il dott. Giampiero Cozzio e Sindaci effettivi il dott. Luigino Di Fabio e la dott.ssa Manuela La Via; Sindaci supplenti il dott. Zeno Ricchiardone e il dott. Diego Tamburini. Nella determinazione dei compensi spettanti all'organo amministrativo gli Azionisti hanno deliberato un'ulteriore diminuzione del 25% rispetto al precedente triennio, mentre per l'organo di controllo è stato adottato quanto previsto dai limiti fissati nel Protocollo di Intesa di data 20 settembre 2012 per il contenimento delle spese relative alle società controllate dagli enti locali, con particolare riferimento all'articolo

7 del medesimo, che stabilisce fra l'altro che detto compenso è da intendersi onnicomprensivo ed inclusivo di ogni altra indennità ed onere.

Cardine dell'attività societaria per l'esercizio 2014 è stato l'iter relativo al Bando per il concorso di idee per la "Riqualificazione e valorizzazione del compendio Miralago", la cui proprietà superficaria a tempo determinato fino al 31 dicembre 2050 è confluita nel patrimonio sociale con l'atto di permuta con Patrimonio del Trentino S.p.A. del 20 dicembre 2011 ed, in attesa di un utilizzo diretto e conforme ai piani di sviluppo societari, è attualmente a disposizione del Comune di Riva del Garda tramite un contratto di costituzione del diritto di usufrutto e un contratto di comodato per le aree verdi ed il parco del compendio.

Lido di Riva del Garda S.r.l. ha pubblicato in data 28 marzo 2014 il Bando per il concorso di idee per la "Riqualificazione e valorizzazione del compendio Miralago", fissando quale termine di consegna degli elaborati il 16 giugno 2014.

L'obiettivo era quello di acquisire la formulazione di idee e proposte volte a favorire lo sviluppo turistico e l'uso pubblico dell'area, anche all'aria aperta in outdoor, attraverso progetti che si caratterizzassero per qualità ideativa e per sostenibilità tecnica, economico-finanziaria ed ambientale.

Ai concorrenti era richiesta una proposta progettuale che riconsiderasse l'area nel suo complesso al fine di addivenire ad una soluzione di sviluppo coerente che potesse essere realizzata con la partecipazione di un partner privato da individuarsi tramite uno specifico bando pubblico.

Al fine di stimolare l'interesse dei potenziali investitori privati, l'idea di riqualificazione doveva avere caratteri di originalità, essere facilmente comprensibile e garantire una sostenibilità economica sia nel breve che nel lungo periodo.

I soggetti che hanno presentato gli elaborati richiesti nei termini previsti dal Bando sono stati 33, mentre in data 14 luglio 2014 si è insediata la commissione giudicatrice, composta dai signori avv. Andrea Dalponte, ing. Gianni Massa, dott. Giulio Gasperotti, arch. Davide Feltrin e Giovanni Zontini, che ha espletato il proprio lavoro nei giorni 19 e 20 agosto 2014, 2 e 3 settembre 2014, redigendo al termine la propria graduatoria.

Il Consiglio d'Amministrazione di Lido di Riva del Garda S.r.l., nella sua seduta del 10 settembre 2014, ha proceduto alla disamina delle tavole progettuali dei primi tre classificati e dopo attenta analisi, visto il bando di concorso ed i relativi allegati, visti i verbali di gara della commissione stessa, ha deliberato:

- di approvare i verbali di gara della commissione giudicatrice del Concorso di idee per la riqualificazione e valorizzazione del Compendio Miralago;
- di approvare la graduatoria finale del Concorso di idee per la riqualificazione e valorizzazione del Compendio Miralago, come formata dalla commissione, dando atto che non sono ipotizzabili rilievi in ordine alla legittimità della stessa;
- di assegnare i premi comprensivi di rimborsi spese, ai sensi e nel rispetto dell'art. 16 del bando di concorso, nella misura di € 16.000 al vincitore del concorso, € 4.000,00 al secondo classificato ed € 2.000 al terzo classificato.

Nelle settimane successive e fino a novembre 2014, in collaborazione con l'Amministrazione comunale, è stata allestita presso lo stesso compendio Miralago la mostra di tutti i progetti ed elaborati presentati dai diversi gruppi di professionisti, con la possibilità

di raccogliere idee e suggerimenti sul possibile sviluppo dell'area da parte dei cittadini rivani e non, con l'iniziativa "DimmiRiva".

In data 25.07.2014 l'Assemblea dei Soci ha provveduto a rinnovare le cariche sociali per scadenza del mandato triennale dei precedenti organi sociali, nominando Presidente del Consiglio di Amministrazione l'avv. Andrea Dalponte, Vice Presidente l'avv. Ilaria Torboli ed Amministratori l'avv. Giacomo Bernardi e la dott.ssa Manuela Zanoni; il dott. Michele Iori è stato nominato membro dell'organo di controllo in forma monocratica.

Nella determinazione dei compensi spettanti all'organo amministrativo gli Azionisti hanno deliberato di ridurre ulteriormente ad Euro 23.000 il limite massimo del compenso dell'intero organo amministrativo, tenuto comunque conto dei limiti massimi per Presidente, Vice Presidente ed Amministratore (Presidente Euro 16.000, Vice Presidente Euro 3.000 e Amministratore Euro 2.000), mentre per l'organo di controllo è stato adottato quanto previsto dai limiti fissati nel Protocollo di Intesa di data 20 settembre 2012 per il contenimento delle spese relative alle società controllate dagli enti locali, con particolare riferimento all'articolo 7 del medesimo, che stabilisce fra l'altro che detto compenso è da intendersi onnicomprensivo ed inclusivo di ogni altra indennità ed onere.

Come previsto dalla normativa vigente e vista la particolare natura della Società, soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte del Comune di Riva del Garda e di Trentino Sviluppo S.p.A., Lido di Riva del Garda S.r.l. in data 21 agosto 2014 ha adottato un Piano Anticorruzione, in data 18 dicembre 2014 un programma triennale per la trasparenza e l'integrità 2014-2016 - adeguandosi a quanto previsto dal Decreto legislativo n. 33/2013 in merito alla trasparenza amministrativa - e in data 13 ottobre 2014 ha formalizzato una procedura per l'assegnazione degli incarichi/acquisti relativamente ai fornitori ed ai professionisti.

Responsabile del Piano Anticorruzione e Responsabile della Trasparenza è stato nominato l'avv. Michele Pizzini, già Organo di vigilanza della Società.

Per completezza di informazione, la Società, non avendo entrate proprie – al di fuori dei già citati canone di locazione e corrispettivo per la costituzione del diritto di usufrutto – per far fronte alle spese di gestione, in data 18 dicembre 2014 ha dovuto chiedere un aumento dell'affidamento in conto corrente acceso presso la Cassa Rurale Alto Garda da Euro 250.000 ad Euro 350.000.

Ciò in attesa che le società partecipate, che chiudono con un utile di esercizio il bilancio, possano a breve distribuire dividendi.

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 da parte delle società da queste direttamente controllate.

A tal fine si ribadisce che la Società si è impegnata per il rispetto delle misure fissate dal Protocollo d'Intesa ed, in adempimento all'articolo 1 comma 2, ha trasmesso ed impartito

analoghe misure di contenimento alla Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. e alla Hotel Lido Palace S.p.A.

Come già ribadito nella Relazione degli corsi esercizi, Lido di Riva del Garda srl – 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% e si è attivata affinché le medesime direttive venissero adottate nelle società controllate nelle rispettive Assemblee.

Come già relazionato nei paragrafi precedenti, l'Assemblea dei Soci del 25 luglio 2014 ha ridotto ulteriormente i compensi agli organi sociali fissando un tetto massimo.

Per quanto attiene i limiti alle spese per incarichi di studio, ricerca e consulenza, la Società ha provveduto alla razionalizzazione e contenimento delle consulenze e che comunque riguardano progetti straordinari e funzionali alla struttura.

Con riferimento alle spese discrezionali, quali quelle relative a relazioni pubbliche, convegni, mostre, manifestazioni, pubblicità, iniziative di comunicazioni, produzioni audiovisive, progetti grafici e sponsorizzazioni, la Società non ha sostenuto e non ha in programma spese di tale natura.

La Società non ha personale alle proprie dipendenze, ma per l'espletamento dei servizi di segreteria, amministrazione e contabilità si avvale di un contratto di office service stipulato in data 12 settembre 2006 con la controllata Lido di Riva del Garda Immobiliare 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 di ufficio. Al fine di dare compimento al Protocollo d'Intesa del 20 settembre 2012, la Società si è adoperata nell'elaborazione del budget ed del piano industriale pluriennale corredati di relazioni esplicative, che sono stati trasmessi al Comune nel mese di settembre 2014, delle Relazioni periodiche semestrali sull'andamento della gestione 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:

		31.12.2014
PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
Proventi finanziari		3
Interessi passivi e altri oneri finanziari, con separata indicazione di quelli verso controllanti		(14.099)
RETIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		-
RICAVI DELLE VENDITE E PRESTAZIONI		27.556
ALTRI PROVENTI DELLA GESTIONE		16.054
ALTRI COSTI DELLA GESTIONE:		
Per materie prime, suss., di consumo e di merci	(244)	
Per servizi non finanziari	(189.113)	
Per godimento di beni di terzi	-	
Per il personale	-	
Ammortamenti e svalutazioni	(205.757)	
Accantonamenti per rischi	-	
Altri accantonamenti	-	
Oneri diversi di gestione	(2.450)	
TOTALE ALTRI COSTI DELLA GESTIONE		(397.564)
UTILE (PERDITA) DELLE ATTIVITA' ORDINARIE		(368.050)
PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		-
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		(368.050)
Imposte sul reddito dell'esercizio		111.965
UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO		(256.085)

Fatti avvenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio

Nel Consiglio di Amministrazione del 05 marzo 2015 la Società è ricorsa all'utilizzo del maggior termine di 180 gironi per convocare Assemblea dei Soci per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2014 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 2014 e approvato dai Soci delle proprie società partecipate.

Nell'ottica di analizzare la sostenibilità del piano economico – finanziario della Società nei prossimi 5 anni, il Consiglio di Amministrazione ha presentato ai Soci, nel corso dell'incontro del 22 aprile 2015, una serie di soluzioni alternative, anche di natura straordinaria, allo sviluppo economico dell'area Miralago.

L'Assemblea degli Azionisti della collegata Riva del Garda Fierecongressi S.p.A. del 27 aprile 2015 ha deliberato la distribuzione dei dividendi ai Soci in base all'utile di esercizio realizzato nell'esercizio 2014; in data 20 maggio 2015 la Società ha incassato la quota di propria spettanza pari ad Euro 55.755.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso dell'anno 2015 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.

Quanto al ramo di attività immobiliare connesso al Compendio Miralago, ad oggi non è possibile verificarne la sostenibilità in quanto è allo studio un piano strategico ed economico, che, nel rispetto delle attuali norme urbanistiche e in collaborazione con l'Amministrazione Comunale, permetterà alla Società, presumibilmente entro il 2016, di avere a disposizione quanto necessario per pianificare le attività da intraprendere in merito al sopraccitato compendio immobiliare.

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 2014 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 2014 pari ad Euro 34.432;
 - con le controllate Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. e Hotel Lido Palace S.p.A. vi è stato fino al 25 luglio 2014 l'accordo per l'obbligo di reversibilità dei compensi erogati per incarichi espletati nelle controllate per designazione della controllante Lido di Riva del Garda S.r.l. – Società di partecipazioni.

Destinazione del risultato d'esercizio

Si propone di coprire la perdita risultante dal bilancio chiuso al 31 dicembre 2014 pari ad Euro 256.085 mediante decurtazione per pari importo della riserva iscritta in bilancio per Avanzo di scissione da annullamento.

Riva del Garda, 11 giugno 2015

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
avv. Andrea Dalponte

***Relazione dell'Organo di Controllo monocratico
esercente l'attività di revisione legale dei conti***

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 Collegio Sindacale esercente attività di revisione legale dei conti

Alla cortese attenzione Assemblea dei Soci della LIDO DI RIVA DEL GARDA S.r.l. – Società di partecipazioni

Spettabili Soci,

Premessa

Il Sindaco ha svolto per l'esercizio 2014 le funzioni previste dagli articoli 2403 e seguenti del Codice Civile, sia quelle previste dall'articolo 2477 Codice Civile.

Si evidenzia che nell'Assemblea dei Soci del 25 luglio 2014 il Collegio Sindacale è stato sostituito con il Sindaco unico.

La presente relazione unitaria contiene nella Parte Prima la "Relazione di Revisione ai sensi dell'articolo 14 del Decreto Legislativo 27 gennaio 2010, n. 39" e nella Parte Seconda la "Relazione ai sensi dell'articolo 2429, comma 2, Codice Civile".

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

a) Ho svolto la revisione legale dei conti del bilancio d'esercizio della Società LIDO DI RIVA DEL GARDA S.r.l. – Società di partecipazioni chiuso al 31/12/2014. La responsabilità della redazione del bilancio d'esercizio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete all'Organo amministrativo della Società LIDO DI RIVA DEL GARDA S.r.l. – Società di partecipazioni. E' responsabilità dell'Organo di controllo il giudizio professionale espresso sul bilancio d'esercizio e basato sulla revisione legale.

b) L' esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. 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 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, 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. Si ritiene che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione emessa in data 09 giugno 2014 dal Collegio Sindacale in carica fino al 25 luglio 2014.

c) A mio giudizio, il sopra menzionato bilancio nel suo complesso è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società LIDO DI RIVA DEL GARDA S.r.l. – Società di partecipazioni per l'esercizio chiuso al 31/12/2014.

d) Con riferimento alla valutazione delle immobilizzazioni materiali e, nello specifico, all'area Miralago gli Amministratori rilevano nella Relazione sulla Gestione 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.*

Quanto al ramo di attività immobiliare connesso al Compendio Miralago, ad oggi non è possibile verificarne la sostenibilità in quanto è allo studio un piano strategico ed economico, che, nel rispetto delle attuali norme urbanistiche e in collaborazione con l'Amministrazione Comunale, permetterà alla Società, presumibilmente entro il 2016, di avere a disposizione quanto necessario per pianificare le attività da intraprendere in merito al sopracitato compendio immobiliare”.

Con riferimento ai fatti avvenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio, la Relazione sulla Gestione evidenzia quanto segue: *“Nell'ottica di analizzare la sostenibilità del piano*

economico – finanziario della Società nei prossimi 5 anni, il Consiglio di Amministrazione ha presentato ai Soci, nel corso dell'incontro del 22 aprile 2015, una serie di soluzioni alternative, anche di natura straordinaria, allo sviluppo economico dell'area Miralago”.

Il Collegio, anche alla luce del principio contabile OIC 9 - Svalutazioni per perdite durevoli delle immobilizzazioni materiale e immateriali, invita la Società a continuare con la definizione e la successiva realizzazione del progetto di sviluppo dell'area, tenendo anche conto della sostenibilità economica e finanziaria dell'operazione complessiva. Qualora il piano economico-finanziario non permetta la copertura degli ammortamenti e non siano realizzabili le soluzioni alternative proposte dal Consiglio di Amministrazione nella riunione del 22 aprile 2015, sarà necessario procedere con la svalutazione delle immobilizzazioni in aderenza al citato principio contabile.

Sempre a titolo di richiamo di informativa, la Relazione sulla Gestione e la Nota Integrativa rilevano che: *“In data 06 febbraio 2014, a rogito del Notaio Flavio Narciso di Arco Repertorio N. 22604 Raccolta N. 12450, si è tenuta l'Assemblea dei Soci che ha deliberato l'aumento a pagamento scindibile del capitale sociale di Euro 1.500.000 da Euro 24.344.925 ad Euro 25.844.925, al fine di consentire la sottoscrizione "pro quota" dell'aumento di capitale della società controllata Hotel Lido Palace S.p.A.”*

e) La responsabilità della redazione della Relazione sulla Gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete all'Organo amministrativo della Società. E' di competenza dell'Organo di controllo l'espressione del giudizio sulla coerenza della Relazione sulla Gestione con il bilancio, come richiesto dall'articolo 14 comma 2, lettera e) del D.Lgs. n. 39/2010. A tal fine, ho svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. PR 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. A mio giudizio la Relazione sulla Gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della LIDO DI RIVA DEL GARDA S.r.l. – Società di partecipazioni chiuso al 31/12/2014.

Parte seconda

Relazione sulla Attività di Vigilanza, ai sensi dell'art. 2429, comma 2, del Codice Civile

1. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2014 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.

2. In particolare:

- ho vigilato sull’osservanza della legge e dello Statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- ho partecipato a n. 2 assemblee dei Soci e a n. 15 riunioni del Consiglio di Amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non ho rilevato 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;
- ho acquisito dagli Amministratori, durante le riunioni svolte, informazioni in merito all’andamento delle principali operazioni effettuate dalla Società, come pure informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione e, in base alle informazioni acquisite, non ho osservazioni particolari da riferire;
- ho incontrato l’Organo di Vigilanza, il quale ha provveduto ad adeguare il modello organizzativo D.Lgs. 231/2001 con i nuovi reati previsti dalla normativa vigente. In data 21 agosto 2014 la Società ha adottato il Piano Anticorruzione, nominando quale responsabile l’avv. Michele Pizzini, già Organo di vigilanza della Società, e in data 18 dicembre 2014 il programma triennale per la trasparenza e l’integrità 2014-2016, adeguandosi a quanto previsto dal D.Lgs. n. 33/2013 in merito alla trasparenza amministrativa.
- ho acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di competenza, sull’adeguatezza e sul funzionamento dell’assetto organizzativo della Società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non ho osservazioni particolari da riferire;
- mediante l’ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni e dall’esame della documentazione aziendale trasmessaci, ho acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di competenza, sull’adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull’affidabilità di quest’ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, e a tale riguardo non ho osservazioni particolari da riferire, se non quanto già indicato nell’Informativa citata in premessa.

Infine si attesta che:

- non sono pervenute denunce dai soci, ex articolo 2408 Codice Civile, né esposti;

- l'Organo di controllo monocratico non ha rilasciato pareri ai sensi di legge;
- fatto salvo quanto rilevato nella prima parte della Relazione, l'Organo di controllo non ha riscontrato operazioni atipiche e / o inusuali, comprese quelle effettuate con parti correlate o infragruppo;
- la Società ha rispettato, con riferimento alla parte gestione ordinaria, le misure di contenimento delle spese previste dalle direttive del Comune di Riva del Garda (Protocollo d'intesa per l'individuazione delle misure di contenimento delle spese relative alle società controllate dagli Enti locali – L.P. 27 dicembre 2010, n. 27), come specificato nella Relazione sulla Gestione. Si rileva altresì che l'aumento della voce "Spese per servizi" rispetto all'anno precedente si riferisce ai costi sostenuti per l'organizzazione del concorso di idee per la riqualificazione e valorizzazione del compendio Miralago.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Bilancio d'esercizio

Ho esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2014, che è stato messo a disposizione dell'Organo di controllo in data 11 giugno 2015.

Per quanto a mia conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, Codice Civile.

Lo stato patrimoniale evidenzia un risultato d'esercizio negativo di Euro 256.085 e si riassume nei seguenti valori:

Attività	Euro	29.577.013
Passività	Euro	920.987
- Patrimonio netto (esclusa perdita dell'esercizio)	Euro	28.912.111
- Utile (perdita) dell'esercizio	Euro	(256.085)
Conti, impegni, rischi e altri conti d'ordine	Euro	-

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

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	Euro	43.610
Costi della produzione (costi non finanziari)	Euro	397.564
Differenza	Euro	(353.954)
Proventi e oneri finanziari	Euro	(14.096)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	Euro	
Proventi e oneri straordinari	Euro	-
Risultato prima delle imposte	Euro	(368.050)
Imposte sul reddito	Euro	111.965
Utile (Perdita) dell'esercizio	Euro	(256.085)

Relativamente 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”*.

Per i risultati della revisione legale del bilancio, ovvero per l'attestazione che il bilancio d'esercizio al 31/12/2014 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Vostra Società ai sensi dell'articolo 14 del D.Lgs. n. 39/2010, si rimanda alla prima parte della presente relazione.

Conclusioni

Considerando le risultanze dell'attività svolte dall'Organo di controllo, si propone all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, così come redatto dagli Amministratori.

Riva del Garda, 12 giugno 2015

Il Sindaco

dott. Michele Iori

Bilancio C.E.E. in forma abbreviata

ATTIVO		31.12.2014		31.12.2013
A) CREDITI VERSO SOCI		-		-
B) IMMOBILIZZAZIONI				
I Immateriali		7.411		3.107
... Costo storico	-		-	
... Ammortamenti diretti	-		-	
II Materiali		7.272.778		7.474.925
... Costo storico	7.907.938		7.907.938	
... Fondi di ammortamento	(635.160)		(433.013)	
... Immobilizzazioni in corso e acconti	-		-	
III Finanziarie		22.290.736		20.760.736
Totale		29.570.925		28.238.768
C) ATTIVO CIRCOLANTE				
I Rimanenze		-		-
II Crediti		5.918		11.699
...esigibili entro i 12 mesi	4.918		10.699	
...esigibili oltre i 12 mesi	1.000		1.000	
III Attività finanziarie		-		-
IV Disponibilità liquide		163		4.126
Totale		6.081		15.825
D) RATEI E RISCONTI		7		7
TOTALE ATTIVO		29.577.013		28.254.600
PASSIVO		31.12.2014		31.12.2013
A) PATRIMONIO NETTO				
I Capitale		25.844.925		24.344.925
II Riserva Sovrapprezzo azioni		-		-
III Riserve di rivalutazione		-		-
IV Riserva Legale		65.806		65.806
V Riserva Azioni proprie in portafoglio		-		-
VI Riserve statutarie		-		-
VII Altre riserve		3.001.380		3.202.827
VIII Perdite portate a nuovo		-		-
IX Utile (perdita) dell'esercizio		(256.085)		(201.447)
Totale		28.656.026		27.412.111
B) FONDO RISCHI ED ONERI				
B.2 Per imposte, anche differite		111.964		223.929
B.3 Altri		-		-
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO		-		-
D) DEBITI		768.913		562.895
...esigibili entro i 12 mesi	308.913		102.895	
...esigibili oltre i 12 mesi	460.000		460.000	
E) RATEI E RISCONTI		40.110		55.665
TOTALE PASSIVO		29.577.013		28.254.600

CONTI D'ORDINE

-

PROVENTI ED ONERI		31.12.2014		31.12.2013
A) VALORE DELLA PRODUZIONE				
1) Ricavi delle vendite e prestazioni		27.556		27.555
5) Altri ricavi - vari		16.054		26.975
Totale valore della produzione		43.610		54.530
B) COSTI DELLA PRODUZIONE				
6) Per materie prime, suss., di consumo e di merci		244		242
7) Per servizi		189.113		151.888
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		205.757		204.441
a) Ammortamento immobilizzazioni immateriali	3.610		2.294	
b) Ammortamento immobilizzazioni materiali	202.147		202.147	
d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante		-		-
12) Accantonamenti a fondo rischi ed oneri		-		-
14) Oneri diversi di gestione		2.450		2.449
Totale costi della produzione		397.564		359.020
Differenza tra valore e costi produzione (A-B)		(353.954)		(304.490)
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI				
16) Altri proventi finanziari:				
d) proventi diversi		3		78
17) Interessi e altri oneri finanziari		(14.099)		(9.000)
Totale proventi ed oneri finanziari		(14.096)		(8.922)
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI				
20) Proventi:		-		-
21) Oneri:		-		-
Totale delle partite straordinarie		-		-
Risultato prima delle imposte (a-b+c+e)		(368.050)		(313.412)
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		111.965		111.965
23) UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO		(256.085)		(201.447)

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, 11 giugno 2015

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
avv. Andrea Dalponte

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2014

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 rettifiche 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.

Rischi, Impegni e Garanzie

Gli impegni e le garanzie sono indicate nei conti d'ordine al loro valore contrattuale.

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 01/01/2014	Incrementi	Decrementi	Quote di ammortamento	Saldo 31/12/2014
Costi di impianto e ampliamento	3.107	7.913	-	3.609	7.411
Diritti di utilizzazione opere dell'ingegno	-	-	-	-	-
Altre immobilizzazioni immateriali	-	-	-	-	-
Totale	3.107	7.913	-	3.609	7.411

Gli incrementi alla voce “Costi di impianto e ampliamento” si riferiscono agli onorari professionali per la modifica allo statuto sociale, di cui all’Assemblea straordinaria per l’aumento del capitale sociale del 06 febbraio 2014.

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 1/1/2014	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2014
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 1/1/2014	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2014
Terreni e fabbricati	433.013	202.147	-	635.160
Impianti e macchinari	-	-	-	-
Attrezzature ind.li e comm.li	-	-	-	-
Altri beni	-	-	-	-
	-----	-----	-----	-----
Totale	433.013	202.147	-	635.160

Immobilizzazioni materiali nette:

Categorie	Saldo 1/1/2014	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Saldo 31/12/2014
Terreni e fabbricati	7.474.925	-	-	202.147	7.272.778
Impianti e macchinari	-	-	-	-	-
Attrezzature ind.li e comm.li	-	-	-	-	-
Altri beni	-	-	-	-	-
Immobilizzazioni in corso e acconti	-	-	-	-	-
	-----	-----	-----	-----	-----
Totale	7.474.925	-	-	202.147	7.272.778

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 365 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 Ingarda Trentino – Azienda per il Turismo S.p.A.;
- dalla partecipazione nella società Garda Trentino Sviluppo S.r.l.

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 31.12.2014	Euro 14.641.436
Percentuale di possesso	97,94%
Quota patrimonio netto di proprietà	Euro 14.339.822
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 31.12.2014	Euro 9.205.281
Percentuale di possesso	51,00%
Quota patrimonio netto di proprietà	Euro 4.694.693
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 31.12.2014	Euro 1.984.157
Percentuale di possesso	44,445%
Quota patrimonio netto di proprietà	Euro 881.859
Valore di carico in bilancio	Euro 595.364

ALTRE SOCIETA' PARTECIPATE

Ragione Sociale	Garda Trentino Sviluppo S.p.A.
Sede	Via S. Nazario 2 - Riva del Garda
Capitale	Euro 1.595.735
Patrimonio netto al 31.12.2014	Euro 1.436.194
Percentuale di possesso	1,43%
Quota patrimonio netto di proprietà	Euro 20.538
Valore di carico in bilancio	Euro 22.724

Ragione Sociale	Ingarda Trentino - Azienda per il Turismo S.p.A.
Sede	L.go Medaglie d'Oro al Valore Militare 5 - Riva del Garda
Capitale	Euro 499.000
Patrimonio netto al 31.12.2014	Euro 533.961
Percentuale di possesso	3,51%
Quota patrimonio netto di proprietà	Euro 18.742
Valore di carico in bilancio	Euro 17.500

Dettaglio delle Immobilizzazioni Finanziarie e movimenti intervenuti nell'esercizio

	1/1/2014	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
Partecipazioni				
Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A.	18.494.023	-	-	18.494.023
Hotel Lido Palace S.p.A.	1.631.125	1.530.000	-	3.161.125
Riva del Garda FiereCongressi S.p.A.	595.364	-	-	595.364
Garda Trentino Sviluppo S.p.A.	22.724	-	-	22.724
Ingarda Trentino - Azienda per il Turismo S.p.A.	17.500	-	-	17.500
Totale	20.760.736	1.530.000	-	22.290.736

L'incremento della partecipazione "Hotel Lido Palace S.p.A." si riferisce alla sottoscrizione e versamento della quota di propria competenza del deliberato aumento di capitale sociale della controllata, di cui all'Assemblea straordinaria del 16 aprile 2014, Repertorio n. 148.869 Raccolta n. 26.380 Notaio Piero Avella di Arco.

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	2014	2013	Variazione
CREDITI ESIGIBILI ENTRO I 12 MESI			
Crediti verso società controllate			
Crediti v/Lido di Riva del Garda Immobiliare SpA	-	5.667	(5.667)
Crediti v/Hotel Lido Palace SpA	-	4.306	(4.306)
Totale Crediti verso società controllate	-	9.973	(9.973)
Crediti verso Erario			
Ritenute d'acconto subite	1	16	(15)
IVA a credito	4.917	710	4.207
Totale Crediti verso Erario	4.918	726	4.193
Crediti diversi	-	-	-
Totale Crediti esigibili entro i 12 mesi	4.918	10.699	(5.780)
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	5.918	11.699	(5.781)

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 2014.

RATEI E RISCOINTI ATTIVI

La loro composizione è la seguente:

Descrizione	2014	2013	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 2013 per Euro 201.447 mediante decurtazione dell'Avanzo di scissione da annullamento, così come deliberato dall'Assemblea dei Soci del 25 luglio 2014 e l'aumento di capitale sociale per Euro 1.500.000 di cui sopra.

Descrizione	Saldo 1/1/2013	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2013
Capitale	24.344.925	-	-	24.344.925
Fondo riserva legale	65.806	-	-	65.806
Avanzo di scissione da annullamento	2.078.644	(126.138)	-	1.952.506
Fondo riserva straordinaria	1.250.321	-	-	1.250.321
Risultato di esercizio 2012 (perdita)	(126.138)	-	(126.138)	-
Risultato di esercizio 2013 (perdita)	-	(201.447)	-	(201.447)
Totale	27.613.558	(327.585)	(126.138)	27.412.111
Descrizione	Saldo 1/1/2014	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2014
Capitale	24.344.925	1.500.000	-	25.844.925
Fondo riserva legale	65.806	-	-	65.806
Avanzo di scissione da annullamento	1.952.506	(201.447)	-	1.751.059
Fondo riserva straordinaria	1.250.321	-	-	1.250.321
Risultato di esercizio 2013 (perdita)	(201.447)	-	(201.447)	-
Risultato di esercizio 2014 (perdita)	-	(256.085)	-	(256.085)
Totale	27.412.111	1.042.468	(201.447)	28.656.026

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	1.751.059	A, B	1.751.059	460.373	
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	28.912.111		1.751.059	460.373	-
Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci					

FONDI PER RISCHI ED ONERI

Descrizione	Saldo 1/1/2014	Utilizzi	Incrementi	Saldo 31/12/2014
Fondo per imposte, anche differite	223.929	111.965	-	111.964
Totale	223.929	111.965	-	111.964

Nella voce è iscritto l'ammontare residuo delle imposte differite stanziato negli esercizi precedenti a fronte di differenze temporanee imponibili manifestatesi tra il risultato economico di bilancio e reddito fiscale. L'utilizzo dell'anno si riferisce al c.d. effetto "reversal". Per ulteriori elementi di dettaglio si rinvia al successivo paragrafo "Imposte sul reddito di esercizio – fiscalità differita e anticipata" della Nota Integrativa.

DEBITI

Descrizione	2014	2013	Variazioni
DEBITI ESIGIBILI ENTRO 12 MESI			
Debiti verso banche	210.591	-	210.591
Debiti verso fornitori	55.836	54.515	1.321
Debiti verso società controllate	34.432	20.887	13.544
Debiti verso Erario per ritenute da versare	263	4.138	(3.874)
Debiti verso istituti previdenziali	1.522	4.760	(3.238)
Finanziamenti da società controllate	-	-	-
Altri debiti	6.269	18.595	(12.326)
Totale Debiti esigibili entro 12 mesi	308.913	102.895	206.018
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	768.913	562.895	206.018

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 2014.

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		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 i primi due finanziamenti erogati, con scadenza originaria al 01 gennaio 2013 e al 30 settembre 2013.

La voce “Altri debiti” comprende i compensi spettanti agli amministratori corrisposti nel corso dei primi giorni del 2015.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

La loro composizione è la seguente:

Descrizione	2013	2013	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	37.485	53.040	(15.555)
	-----	-----	-----
Totale risconti passivi	37.485	53.040	(15.555)
Totale ratei e risconti passivi	40.110	55.665	(15.555)

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 2015 al 28 febbraio 2017 (Euro 33.704) e il canone per il diritto di usufrutto del compendio “Miralago” per il periodo dal 01 gennaio 2015 al 25 aprile 2015 (Euro 3.781).

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.

La voce indicata in "Altri proventi" è quasi esclusivamente dovuta (Euro 16.053) ai proventi corrisposti dalle Società Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. e Hotel Lido Palace S.p.A. a seguito dell'accordo per l'obbligo di reversibilità dei compensi erogati per incarichi espletati dagli Amministratori delle controllate per designazione della controllante Lido di Riva del Garda S.r.l. – Società di partecipazioni.

Si precisa che l'Assemblea dei Soci del 25 luglio 2014, nella determinazione dei compensi al nuovo organo amministrativo, ha abrogato l'obbligo di reversibilità di tali emolumenti.

Descrizione	2014	2013	Variazione
Ricavi delle vendite e prestazioni			
Ricavi delle vendite e prestazioni	27.556	27.555	1
Totale	27.556	27.555	1
Altri proventi vari			
Altri proventi	16.054	26.975	(10.921)
Totale	16.054	26.975	(10.921)
Totale Proventi	43.610	54.530	(10.920)

Costi della produzione

I costi della produzione sono esposti nella seguente tabella:

Descrizione	2014	2013	Variazione
Per materie prime, suss., di consumo e di merci	244	242	2
Spese per servizi	189.113	151.888	37.225
Ammortamenti	205.757	204.441	1.316
Oneri diversi di gestione	2.450	2.449	1
Totale	397.564	359.020	38.542

La voce “Spese per servizi” è così composta: compensi agli Amministratori per Euro 33.111, compensi agli Amministratori reversibili per Euro 14.000, compenso al Collegio Sindacale per Euro 43.570, prestazioni da office service per Euro 34.432, assicurazioni per Euro 3.646, consulenze professionisti amministrazione per Euro 6.513, consulenze professionisti Area Miralago per Euro 19.469, spese varie bando Miralago per Euro 32.465 ed altri costi per Euro 1.907.

L’aumento di tale voce rispetto all’anno precedente trova giustificazione nei costi sostenuti per l’organizzazione del concorso di idee per la valorizzazione e riqualificazione del compendio Miralago (incarichi a professionisti, premi ai gruppi vincitori, compensi alla commissione giudicatrice, incremento prestazioni da office service, spese di pubblicazione ed allestimento mostra).

Si precisa che se non si considera tale posta di carattere straordinario, la voce “Spese per servizi” avrebbe rilevato una diminuzione rispetto all’anno precedente, grazie alla scrupolosa adozione del Protocollo d’Intesa del 20 settembre 2012 relativo al contenimento delle spese, in particolare con riferimento alla riduzione applicata ai compensi spettanti agli amministratori e alle prestazioni professionali del Collegio Sindacale.

A seguito delle modifiche introdotte all’art. 2427 del Codice Civile in materia di contenuto minimo della nota integrativa (art. 37 D.lgs 27 gennaio 2010 n. 39), si precisa che il costo di competenza dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 per quanto riguarda il costo del controllo contabile e delle consulenze fiscali, ammonta a complessivi Euro 14.376.

GESTIONE FINANZIARIA

Il risultato della gestione finanziaria è riepilogato nella seguente tabella:

Descrizione	2014	2013	Variazione
Proventi finanziari	3	78	(75)
Oneri finanziari	(14.099)	(9.000)	(5.099)
Risultato gestione finanziaria	(14.096)	(8.922)	(5.175)

I proventi finanziari sono dettagliati come segue:

Descrizione	2014	2013	Variazione
Interessi attivi su giacenze bancarie	3	78	(75)
Totale	3	78	(75)

Gli oneri finanziari sono dettagliati come segue:

Descrizione	2014	2013	Variazione
Interessi passivi su affidamenti c/c bancari	(5.099)	-	(5.099)
Interessi passivi su finanziamenti da controllata	(8.000)	(8.000)	-
Altri oneri finanziari	(1.000)	(1.000)	-
Totale	(14.099)	(9.000)	(5.099)

L'aumento alla voce "Interessi passive su affidamenti c/c bancari" è dovuto al ricorso del credito a breve termine, mediante utilizzo dei fido concesso, per coprire il fabbisogno finanziario della Società.

IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO – FISCALITA' DIFFERITA E ANTICIPATA

Descrizione	2014	2013
Imposta IRES	-	-
Imposta IRAP	-	-
IRAP differita	-	-
IRES differita	111.965	111.965
Totale	111.965	111.965

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 ai fini IRAP, mentre ai fini dell'IRES l'imponibile fiscale è stato interamente assorbito dalle perdite fiscali maturate nel corso degli esercizi precedenti.

L' IRES differita si riferisce al riversamento sul presente esercizio (c.d. "effetto reversal") di quanto accantonato nell'esercizio 2011 a titolo di IRES differita calcolata sulla plusvalenza scaturita a seguito della nota operazione di permuta dell' "Area Miralago".

Nel bilancio 2011 si era infatti ritenuto opportuno, ai fini prudenziali, iscrivere le imposte differite generatesi dalla differenza temporanea tra il valore civilistico attribuito al valore del diritto di superficie (Euro 7.285.000) ed il costo fiscalmente riconosciuto al medesimo (Euro 5.250.275) pari al valore della partecipazione ceduta.

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.

Le differenze temporanee che generano fiscalità differita sono indicate nel seguente prospetto redatto ai sensi dell'art. 2427 n. 14) del Codice Civile e del Principio Contabile OIC 25 (Il trattamento contabile delle imposte sul reddito).

Descrizione delle differenze temporanee che determinano l'insorgere di imposte anticipate e differite	Imponibile	Aliquota	Imposta
AI FINI IRES			
<u>Differenze temporanee imponibili (imposte differite)</u>			
- plusvalenza su operazione di permuta	(2.035.725)	27,50%	(559.824)
Utilizzo 2012 (effetto "reversal" 2011)			111.965
Utilizzo 2012 (effetto "reversal" 2012)			111.965
Utilizzo 2013 (effetto "reversal" 2013)			111.965
Utilizzo 2014 (effetto "reversal" 2014)			111.965
Fondo imposte differite residuo al 31.12.2014			(111.964)
Saldo netto			
AI FINI IRAP			
<u>Differenze temporanee deducibili (imposte anticipate)</u>			
- perdite fiscali d'esercizio riportabili	-	2,80%	-
<u>Differenze temporanee imponibili (imposte differite)</u>			
- plusvalenza su operazione di permuta	-	2,80%	-
Saldo netto			-

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.

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.

Riva del Garda, 11 giugno 2015

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
avv. Andrea Dalponte