

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

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

*Capitale Sociale: Euro 15.099.006,24 interamente versato*

*Iscrizione Registro Imprese C.C.I.A.A. di Trento,  
Codice Fiscale e Partita I.V.A. 01504270222*

*R.E.A. n. 141732  
PEC: lidoimmobiliare@htpec.it*

*Società soggetta alla direzione e coordinamento di Lido di Riva del Garda  
S.r.l. - Società di partecipazioni*

*ORGANO AMMINISTRATIVO*

*Amministratore Unico    Andrea Dalponte*

*COLLEGIO SINDACALE*

*Presidente                      Giampiero Cozzio*

*Sindaci effettivi              Luigino Di Fabio*

*Manuela La Via*

*Assemblea ordinaria del 25 maggio 2018*

# ***INDICE***

- *Relazione del Collegio Sindacale*
  
- *Bilancio*
  - *Stato Patrimoniale*
  - *Conto Economico*
  - *Nota Integrativa*

***Relazione del Collegio Sindacale***

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

**Sede legale: Viale Rovereto, 146 – Porto San Nicolò - 38066 RIVA DEL GARDA (TN)**

**Capitale sociale Euro 15.099.006,24 interamente versato**

**RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI**

All'Assemblea dei soci della società LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A.

**Premessa**

Il collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, 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 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 sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

**Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della società “Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A.”, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

***Elementi alla base del giudizio***

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

***Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio***

Gli amministratori sono responsabili 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 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

***Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio.***

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, abbiamo esercitato il giudizio professionale ed abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

## **B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.**



Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 la nostra attività 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, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

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

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e abbiamo ricevuto informazioni in merito alle determinazioni dell'amministratore unico, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo 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.

Abbiamo acquisito dall'amministratore unico e dal referente amministrativo, 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 abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo scambiato informazioni con il sindaco della società controllante e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

Abbiamo acquisito informazioni dall'organismo di vigilanza dalla relazione di data 14.07.2017 relativa al primo semestre 2017: non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra 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 abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci *ex art. 2408 c.c.*

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.

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

### **B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c..

Non risultano incrementati, nel corrente esercizio 2017, i costi di impianto e di ampliamento per i quali sarebbe necessario il nostro consenso ai sensi dell'art. 2426, n. 5 c.c..

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

### **B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio**

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone alla assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, così come redatto dall'amministratore unico.

Il collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dall'amministratore unico in nota integrativa.

Riva del Garda, lì 13 Aprile 2018

Il collegio sindacale

Gianpiero Cozzio (Presidente)

Manuela La Via (Sindaco effettivo)

Luigino Di Fabio (Sindaco effettivo)

***Bilancio C.E.E. in forma abbreviata***

**STATO PATRIMONIALE**

<b>ATTIVO</b>		<b>31.12.2017</b>		<b>31.12.2016</b>
A) CREDITI VERSO SOCI		-		-
B) IMMOBILIZZAZIONI				
I Immateriali		127.886		313.367
II Materiali		14.282.430		13.959.652
III Finanziarie		151.156		471.159
Totale		14.561.472		14.744.178
C) ATTIVO CIRCOLANTE				
I Rimanenze		-		-
II Crediti		234.455		239.250
...esigibili entro i 12 mesi	234.455		239.250	
...esigibili oltre i 12 mesi	-		-	
III Attività finanziarie		-		-
IV Disponibilità liquide		265.431		277.726
Totale		499.886		516.976
D) RATEI E RISCONTI		2.135		5.522
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>15.063.493</b>		<b>15.266.676</b>
<b>PASSIVO</b>		<b>31.12.2017</b>		<b>31.12.2016</b>
A) PATRIMONIO NETTO				
I Capitale		15.099.006		15.099.006
II Riserva Sovrapprezzo azioni		-		-
III Riserve di rivalutazione		-		-
IV Riserva Legale		-		-
V Riserve statutarie		374.903		374.903
VI Altre riserve		-		-
VII Riserva op.copertura flussi finanziari attesi		-		-
VIII Utili (perdite) portate a nuovo		(1.237.420)		(1.002.758)
IX Utile (perdita) esercizio		(163.482)		(199.999)
Perdita ripianata nell'esercizio		-		-
X Riserva negativa azioni proprie in portafoglio		(374.903)		(374.903)
Totale		13.698.104		13.896.249
B) FONDO RISCHI ED ONERI		111.317		31.317
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO		70.597		61.899
D) DEBITI		1.155.449		1.226.350
...esigibili entro i 12 mesi	396.280		406.379	
...esigibili oltre i 12 mesi	759.169		819.971	
E) RATEI E RISCONTI		28.026		50.861
<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>15.063.493</b>		<b>15.266.676</b>

**CONTO ECONOMICO**

<b>PROVENTI ED ONERI</b>		<b>31.12.2017</b>		<b>31.12.2016</b>
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>				
1) Ricavi delle vendite e prestazioni		881.409		825.213
5) Altri ricavi - vari		15.942		14.972
<b>Totale valore della produzione</b>		<b>897.351</b>		<b>840.185</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>				
6) Per materie prime, sussid., di cons. e merci		9.543		6.017
7) Per servizi		263.403		292.969
8) Per godimento di beni di terzi		100.594		112.165
9) Per il personale				
a) Salari e stipendi	122.385		110.588	
b) Oneri sociali	39.017		34.847	
c) Trattamento di fine rapporto	10.185	171.587	9.083	154.518
10) Ammortamenti e svalutazioni				
a) Ammortamento immobilizzazioni immateriali	6.513		25.835	
b) Ammortamento immobilizzazioni materiali	352.393		343.481	
d) Svalutazioni crediti compresi attivo circolante	50.603	409.509	45.000	414.316
12) Accantonamenti per rischi		80.000		30.000
14) Oneri diversi di gestione		6.122		13.509
<b>Totale costi della produzione</b>		<b>1.040.758</b>		<b>1.023.494</b>
<b>Differenza tra valore e costi produzione (A-B)</b>		<b>(143.407)</b>		<b>(183.309)</b>
<b>C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>				
16) Altri proventi finanziari:				
d) proventi diversi				
3) da imprese controllanti	2.000		8.000	
5) altri	1.798	3.798	3.361	11.361
17) Interessi e altri oneri finanziari				
e) altri		(23.479)		(28.051)
<b>Totale proventi ed oneri finanziari</b>		<b>(19.681)</b>		<b>(16.690)</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B+C)</b>		<b>(163.088)</b>		<b>(199.999)</b>
20) Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate		394		-
<b>21) UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO</b>		<b>(163.482)</b>		<b>(199.999)</b>

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 marzo 2018

L' Amministratore Unico  
avv. Andrea Dalponte

## **NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2017**

### **PREMESSA**

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

La nota integrativa è redatta in unità di Euro.

### **CRITERI DI VALUTAZIONE**

Le voci che compaiono nel bilancio, espresse in Euro, sono state valutate seguendo i principi del Codice Civile.

La valutazione delle poste iscritte a bilancio è stata compiuta, in prospettiva di una regolare attività aziendale o dei termini delle concessioni per i beni riferiti a settori specifici di attività, 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.

Ai fini della comparabilità dei saldi di bilancio, ai sensi dell'art. 2423-ter, quinto comma del Codice Civile, si è provveduto a riclassificare i saldi dell'esercizio precedente.

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 al costo di acquisto, al netto delle quote di ammortamento determinate sulla base della residua utilità futura delle capitalizzazioni, in particolare:

- “Costi di impianto e d'ampliamento” per quote costanti in 5 esercizi;
- “Diritti di utilizzazione opere dell'ingegno” per quote costanti in 5 esercizi (software gestionale in due esercizi);
- “Altre immobilizzazioni immateriali” per quote costanti in base alla prevista utilità futura delle spese o della durata residua del titolo di possesso dei beni cui si riferiscono.

#### Immobilizzazioni materiali

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 e dei costi sostenuti per l'entrata in funzione dell'immobilizzazione.

I valori degli immobili sono dati dal valore iniziale, come di seguito elencato:

- Palazzo dei Congressi, Spiaggia degli Olivi ed i beni mobili provenienti dalla ex Azienda Autonoma di Soggiorno sono iscritte ai valori desumibili dalla perizia redatta in occasione della costituzione della Società;
- Ex uffici APT ed edificio Ex Stazione sono iscritte ai valori desumibili dalla perizia redatta in occasione dell'aumento di capitale sociale in natura effettuato in data 20 dicembre 2002 dall'azionista Comune di Riva del Garda;
- Piazzale denominato Ex Stazione è iscritto ai valori desumibili dalla perizia redatta in occasione dell'aumento di capitale sociale in natura effettuato in data 15 dicembre 2003 dall'azionista Comune di Riva del Garda;
- le immobilizzazioni materiali acquisite a seguito della fusione per incorporazione della controllata Alberghi Atesini S.p.A. avvenuta nel corso dell'esercizio 1996, sono iscritte al medesimo valore risultante dal bilancio di fusione. La loro valutazione corrisponde sostanzialmente al costo di acquisto.

Tali importi sono stati aggiornati nel corso degli anni per effetto delle spese incrementative sui Beni, quali lavori di ristrutturazione e migliorie in genere.

Alcune di queste immobilizzazioni materiali, inoltre, sono state ulteriormente rivalutate nell'esercizio 1996 per un importo complessivo di circa Euro 2.061.004 a seguito dell'attribuzione del "disavanzo di fusione" emerso dall'operazione di incorporazione della Alberghi Atesini S.p.A..

Come esposto nella tabella "Prospetto fiscale delle rivalutazioni", riportata nel proseguo della presente Nota Integrativa, alcuni immobili sono stati ulteriormente rivalutati per effetto della Legge 413/91.

Si specifica che i valori finali dei cespiti oggetto delle rivalutazioni volontarie e dell'attribuzione del disavanzo di fusione sopra richiamati, sono comunque inferiori ai valori di mercato.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico - tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle aliquote riportate in seguito al punto "Determinazione delle aliquote di ammortamento". Esse vengono proporzionalmente ridotte nel primo esercizio di entrata in funzione del bene dalla data in cui il medesimo è pronto per essere impiegato nel processo produttivo.

A partire dall'esercizio 2015 l'organo amministrativo ha ritenuto opportuno rivedere ed aggiornare la presunta durata economico-tecnica di alcuni immobili e, precisamente, del compendio "Spiaggia degli Olivi" e dell'immobile "Azienda Ex Stazione". Entrambi gli immobili sono sottoposti a particolari vincoli e tutele considerato il loro elevato interesse storico e culturale e possono essere sottoposti unicamente a lavori di restauro e ristrutturazione di natura conservativa non potendo, quindi, essere modificati in modo significativo né tanto meno abbattuti per fare spazio a nuove costruzioni. Con questi presupposti e considerato anche il fatto che i due compendi sono stati oggetto nel recente passato di ingenti lavori di ristrutturazione, l'organo amministrativo ha ritenuto che la vita utile di tali immobili vada ben oltre i 33 anni originariamente considerati al fine di definire le politiche di ammortamento (cui corrisponde una percentuale di ammortamento del 3%). Non essendo in ogni caso possibile stimare con assoluta certezza la residua vita utile dei due

compendi è in ogni caso plausibile che i medesimi siano ancora esistenti ed in esercizio (considerata la continua attività di manutenzione cui sono costantemente sottoposti) alla fine del corrente secolo, data che viene pertanto assunta come nuovo orizzonte temporale ai fini della determinazione della nuova percentuale di ammortamento. In ossequio all'OIC n. 16, paragrafo 66 il nuovo valore degli immobili da sottoporre ad ammortamento è stato rideterminato come differenza tra il costo storico ed il relativo fondo di ammortamento alla data del 31 dicembre 2014.

Relativamente all'ammortamento degli immobili di proprietà della società, qualora il costo degli stessi sia comprensivo anche del valore del terreno su cui insistono, conformemente a quanto previsto dai principi contabili, si è proceduto a stimare separatamente il valore del sedime. Tale valore è risultato essere pari a circa il 20% del valore dei vari immobili e porta pertanto l'ammortamento civilistico a coincidere con le norme fiscali in materia, introdotte a partire dall'anno d'imposta 2006.

#### Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni sono esposte al costo di acquisto, eventualmente rettificato al fine di tenere conto del manifestarsi di perdite durevoli di valore.

I finanziamenti concessi alla società controllante sono iscritti al valore nominale, in quanto rappresentativo del previsto rimborso.

#### Crediti

I crediti sono iscritti al presumibile valore di realizzo, costituito dal valore nominale eventualmente rettificato, qualora ritenuto necessario, da un apposito fondo rettificativo.

#### Fondo T.F.R.

Il fondo T.F.R. corrisponde al debito maturato a tale titolo dalla società nei confronti dei propri dipendenti alla data di bilancio; è calcolato nel rispetto delle attuali norme vigenti in materia e nel rispetto del C.C.N.L.

#### Debiti

I debiti sono esposti al loro valore nominale.

#### Debiti per imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate tra i debiti tributari e determinate secondo le aliquote e le norme vigenti in base ad una realistica previsione del reddito imponibile.

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



### 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 per le prestazioni ed i servizi forniti dalla società sono contabilizzati secondo il principio della competenza; i costi inerenti l'attività sociale sono rilevati anch'essi nel rispetto del principio della prudenza e della competenza.

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

I movimenti intervenuti nell'esercizio sono i seguenti:

Categorie	Saldo 01/01/2017	Incrementi	Decrementi	Quote di ammortamento	Saldo 31/12/2017
Altre immobilizzazioni immateriali	301.787	5.891	184.859	6.513	116.306
Immobilizzazioni in corso e acconti	11.580	-	-	-	11.580
<b>Totale</b>	<b>313.367</b>	<b>5.891</b>	<b>184.859</b>	<b>6.513</b>	<b>127.886</b>

L'incremento alla voce "Altre immobilizzazioni immateriali" si riferisce agli oneri notarili sostenuti per l'Assemblea straordinaria del 22 dicembre 2017 relativa alla modifica dello statuto sociale per l'adeguamento al D.Lgs. 19 agosto 2016 n. 175 e s.m., c.d. "Decreto Madia".

Il decremento alla voce "Altre immobilizzazioni immateriali" si riferisce al giroconto contabile a "Terreni e Fabbricati" delle spese sostenute per le migliorie apportate su beni di terzi (costi per ristrutturazione dell'immobile "Bastione" avvenuta nel corso del 2008, 2009, 2011 e 2012), a seguito dell'acquisto dello stesso in data 16 marzo 2017.

Le altre immobilizzazioni immateriali si riferiscono alle spese sostenute per il restauro del trampolino interno al compendio Spiaggia degli Olivi, ma in concessione dal Comune di Riva del Garda. Detto costo viene ammortizzato in base alla durata dell'atto di concessione.

**IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

Le movimentazioni avvenute nell'esercizio sono riportate nelle tabelle seguenti:

**Costo storico:**

Categorie	Saldo 01/01/2017	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2017
Terreni e fabbricati	16.799.670	520.657	-	17.320.327
Impianti e macchinari	1.540.675	60.267	-	1.600.942
Attrezzature ind.li e comm.li	102.625	-	-	102.625
Altri beni	412.935	12.004	63.443	361.496
Immobilizzazioni in corso e acconti	609.128	82.243	-	691.371
<b>Totale</b>	<b>19.465.033</b>	<b>675.171</b>	<b>63.443</b>	<b>20.076.761</b>

Gli incrementi alla voce “Terreni e fabbricati” riguardano:

- l’acquisto dell’immobile denominato “Chalet Bastione”, p.m. 1 della p.ed. 3503 C.C. Riva, come da atto nel Notaio Narciso del 16 marzo 2017 Repertorio N. 26375 Raccolta N. 15640, per Euro 320.000, oltre ad oneri accessori di acquisto per Euro 15.798;
- al giroconto contabile a “Terreni e Fabbricati” delle spese sostenute per le migliorie apportate su beni di terzi (costi ristrutturazione dell’immobile “Bastione”), a seguito dell’acquisto dello stesso in data 16 marzo 2017, in precedenza contabilizzate nella voce “Altre immobilizzazioni immateriali” per Euro 184.859.

Gli incrementi alla voce “Impianti e macchinari” si riferiscono al nuovo impianto di lavaggio imbarcazioni a servizio del Porto San Nicolò di Riva del Garda.

Gli incrementi alla voce “Altri beni” si riferiscono:

- all’acquisto di macchine di ufficio per la sede amministrativa per Euro 954;
- all’acquisto di mobili e arredi per il Porto per Euro 1.050;
- all’acquisto di mobili ed arredi per il bar del Porto per Euro 10.000.

Il decremento alla voce “Altri beni” si riferisce alla dismissione di mobili ed arredi ormai obsoleti del bar presso il Porto S. Nicolò.

Gli incrementi alla voce “Immobilizzazioni in corso e acconti” si riferiscono:

- alla penale riconosciuta alla controparte per la proroga del termine del rogito notarile per la compravendita del 15 novembre 2016 per Euro 5.000;
- agli oneri pluriennali di progettazione per i lavori di inserimento di un nuovo ascensore panoramico di collegamento tra il centro storico di Riva e il Bastione per Euro 15.600;
- alla consulenza professionale per la redazione di un Business Plan Quinquennale per la sostenibilità economica-finanziaria dell’ascensore inclinato Riva-Bastione per Euro 9.360;
- agli oneri pluriennali di progettazione e al contributo di costruzione relativi alla Gelateria Punta Lido di Riva del Garda per Euro 52.283.

La voce “Immobilizzazioni in corso e acconti” si riferisce:

- agli oneri pluriennali progettazione dependance parking per Euro 102.114;
- agli oneri pluriennali progettazione casa colonica campeggio per Euro 4.590;
- agli oneri pluriennali Teatro per Euro 30.009;
- agli oneri pluriennali di progettazione per i lavori di inserimento di un nuovo ascensore panoramico di collegamento tra il centro storico di Riva e il Bastione per Euro 63.114;
- alla caparra confirmatoria e relativi oneri accessori per l’acquisto del terreno del 21

dicembre 2015 per Euro 47.172;

- al saldo dell'atto di compravendita del 15 novembre 2016 Notaio Flavio Narciso di Arco Rep. N. 25920 Raccolta N. 15245, registrato a Riva del Garda il giorno 06 dicembre 2016, numero 4841, serie 1T, per l'acquisto delle pp.ed. 783/8 e 3621, nonché delle pp.ff. 105/1, 140/7 e 106/2 in P.T. 1 II, C.C. RIVA, ed ai relativi oneri accessori per Euro 362.129. Dette particelle saranno funzionali alla realizzazione dell'opera sopra citata.

### Fondi ammortamento:

Categorie	Saldo 1/1/2017	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2017
Terreni e fabbricati	4.037.445	253.212	-	4.290.657
Impianti e macchinari	1.010.949	84.842	-	1.095.791
Attrezzature ind.li e comm.li	94.815	950	-	95.765
Altri beni	362.172	13.389	63.443	312.118
<b>Totale</b>	<b>5.505.381</b>	<b>352.393</b>	<b>63.443</b>	<b>5.794.331</b>

### Immobilizzazioni materiali nette:

Categorie	Saldo 1/1/2017	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Saldo 31/12/2017
Terreni e fabbricati	12.762.225	520.657	-	253.212	13.029.670
Impianti e macchinari	529.726	60.267	-	84.842	505.151
Attrezzature ind.li e comm.li	7.810	-	-	950	6.860
Altri beni	50.763	12.004	-	13.389	49.378
Immobilizzazioni in corso e acconti	609.128	82.243	-	-	691.371
<b>Totale</b>	<b>13.959.652</b>	<b>675.171</b>	<b>-</b>	<b>352.393</b>	<b>14.282.430</b>

### Prospetto fiscale delle rivalutazioni

L'articolo 10 della legge 19 marzo 1983, n. 72 prevede che gli amministratori debbano dare informativa sulle rivalutazioni eseguite sui beni che tuttora figurano nel patrimonio della Società.

Presentiamo il dettaglio delle informazioni richieste nella seguente tabella:

Descrizione	Costo storico 31.12.2017	Costo storico 31.12.2016
<b>Terreni</b>		
Attribuzione disavanzo fusione '96 Parco Adiacenze Hotel	94.153	94.153
Attribuzione disavanzo fusione '96 Parco Dependance	36.299	36.299
Attribuzione disavanzo fusione '96 p.ed. 1028 Dependance	675.084	675.084
Attribuzione disavanzo fusione '96 Campi da Tennis	230.655	230.655
Attribuzione disavanzo fusione '96 Passeggiata Lungo Lago	164.244	164.244
Attribuzione disavanzo fusione '96 Terreno Gelateria	10.619	10.619
Attribuzione disavanzo fusione '96 Parco Palazzo dei Congressi	786.169	786.169
Attribuzione disavanzo fusione '96 Terreno Cabina Elettrica	812	812
Attribuzione disavanzo fusione '96 Terreno residuo	487	487
Attribuzione disavanzo fusione '96 Terreno Campeggio Monte Brione	28.850	28.850
	<b>2.027.372</b>	<b>2.027.372</b>
<b>Immobili Gelateria Punta Lido</b>		
Disavanzo di fusione 1996 attribuito all'immobile	30.065	30.065
Rivalutazione immobili L. 413/91	7.107	7.107
	<b>37.172</b>	<b>37.172</b>
<b>Cabina Elettrica</b>		
Disavanzo di fusione 1996 attribuito all'immobile	<b>3.566</b>	<b>3.566</b>
<b>Totale Rivalutazioni</b>	<b>2.068.111</b>	<b>2.068.111</b>

### Determinazione delle aliquote di ammortamento

Le aliquote di ammortamento utilizzate per la determinazione delle quote di competenza dell'esercizio riguardanti le immobilizzazioni materiali ed i beni in concessione sono determinate nei limiti di quelle massime previste dalla normativa fiscale ritenendo le stesse rappresentative della residua possibilità di utilizzazione dei beni materiali, fatta eccezione per gli immobili "Spiaggia degli Olivi" e "Ex Stazione" per i quali l'organo amministrativo – a partire dall'esercizio 2015 - ha ritenuto opportuno rimodulare gli ammortamenti coerentemente con la rideterminazione della durata economico-tecnica di detti compendi immobiliari.

Nell'esercizio di entrata in funzione del bene le aliquote sopraesposte sono proporzionalmente ridotte sulla base della data in cui l'immobilizzazione è pronta per essere impiegata nel processo produttivo. I beni in concessione sono ammortizzati sulla base della durata della concessione stessa.

La Cabina Elettrica non risulta ammortizzata a partire dall'esercizio 1996, in quanto si prevede non venga utilizzata per un periodo di tempo non breve. In contabilità viene mantenuto il valore netto contabile, risultando quest'ultimo inferiore al valore di presunto realizzo.

Di seguito esponiamo l'applicazione dei criteri sopra citati per ciascuna gestione:

**Azienda Ex Stazione:** sono state attribuite le seguenti aliquote di ammortamento:

- per gli immobili: 1,18%
- per gli impianti generici: 8%.

A partire dall'esercizio 2015 per la parte immobiliare l'organo amministrativo ha provveduto a rivalutare la vita residua dei beni fino al 31 dicembre 2099; pertanto il nuovo coefficiente di ammortamento è stato conseguentemente rideterminato in misura pari all'1,18% applicato sul valore netto contabile degli immobili al 31 dicembre 2014.

**Immobile Spiaggia degli Olivi:** sono state attribuite le seguenti aliquote di ammortamento:

- per gli immobili: 1,18%
- per gli impianti generici: 8%.

A partire dall'esercizio 2015 per la parte immobiliare l'organo amministrativo ha provveduto a rivalutare la vita residua dei beni fino al 31 dicembre 2099; pertanto il nuovo coefficiente di ammortamento è stato conseguentemente rideterminato in misura pari all'1,18% applicato sul valore netto contabile degli immobili al 31 dicembre 2014.

**Trampolino Spiaggia degli Olivi:** gli incrementi relativi al restauro del trampolino e classificati come "Manutenzioni su beni di Terzi" sono stati ammortizzati in base alla durata dell'atto di subconcessione del Comune di Riva del Garda dei beni del demanio idrico provinciale costituiti dell'area del Porto San Nicolò e Canale della Rocca, ivi compresi i relativi manufatti (faro-trampolino).

**Beni mobili delle aziende e servizi gestiti direttamente:** i coefficienti applicati ai valori delle immobilizzazioni materiali per il conteggio degli ammortamenti sono quelli ordinari previsti dalla normativa fiscale, in quanto ritenuti rappresentativi della residua possibilità di utilizzazione dei beni.

**Azienda Bar-Ristorante Belvedere Bastione:** gli incrementi relativi alla ristrutturazione iniziata nel 2008 sono stati ammortizzati all'1,50%, essendo l'esercizio in corso quello di acquisizione della proprietà del bene, mentre per gli altri cespiti sono state attribuiti i seguenti coefficienti di ammortamento:

- Mobili e arredi: 10%
- Impianti specifici: 12%
- Macchine d'ufficio: 20%
- Automezzi: 20%

**Porto San Nicolò:** in relazione alla sub-concessione del 27 gennaio 2011 del porto stipulata con il Comune di Riva del Garda con scadenza al 31 dicembre 2041, il costo residuo al 31 dicembre 2010 degli investimenti effettuati nel 2006 e nel 2007 sulla nuova area porto in secca speciale e pista ciclabile e gli investimenti effettuati a partire dal 2001 sul bene Palazzina Servizi Portuali (p.ed. 3471 C.C. Comune di Riva) e classificati tra gli oneri gratuitamente devolvibili è stato ripartito in quote costanti sulla nuova e maggiore durata della concessione.

Gli investimenti nella nuova Palazzina Diporto (p.ed. 3863 CC. Comune di Riva) vengono ammortizzati in base alla durata residua del sopraccitato atto di sub-concessione.

L'attrezzatura è stata ammortizzata al 20%, mentre i mobili e gli arredi al 10%.

## IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le immobilizzazioni finanziarie sono riepilogate nel seguente prospetto:

### Dettaglio delle Immobilizzazioni Finanziarie e movimenti intervenuti nell'esercizio

Descrizione	Saldo 1/1/2017	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2017
<b>Partecipazioni</b>				
Alto Garda Golf Srl	10.000	-	-	10.000
<b>Crediti verso controllanti</b>	460.000	-	320.000	140.000
<b>Depositi Cauzionali</b>	1.159	10	13	1.156
	-----	-----	-----	-----
<b>Totale</b>	<b>471.159</b>	<b>10</b>	<b>320.013</b>	<b>151.156</b>

La voce "Partecipazioni" si riferisce alla partecipazione nella società Alto Garda Golf S.r.l. con una quota del 16,67%. Il patrimonio netto di detta società, sulla base dell'ultimo bilancio approvato (quello chiuso al 31 dicembre 2016) ammonta ad Euro 51.926 cui corrisponde, in quota parte, una quota di pertinenza di Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. pari ad Euro 8.656. Nonostante il valore di carico della partecipazione risulti di ammontare superiore alla corrispondente quota di patrimonio netto, non si ritiene necessario procedere con una svalutazione della medesima, ritenendola una perdita di valore non durevole.

La voce "Crediti verso controllanti" si riferisce alla concessione di finanziamenti per complessivi Euro 140.000 erogati alla Lido di Riva del Garda S.r.l. – Società di partecipazioni. Tale finanziamento, versato in data 11 febbraio 2008, non risulta fruttifero di interessi ed è stato concesso fino a revoca. Il decremento dei finanziamenti è avvenuto quale contropartita finanziaria dell'atto di compravendita dello Chalet Bastione.

**ATTIVO CIRCOLANTE****Crediti**

Descrizione	2017	2016	Variazione
<b>CREDITI ESIGIBILI ENTRO I 12 MESI</b>			
<b>Crediti verso clienti</b>	374.921	315.290	59.631
meno : fondo svalutazione crediti	<u>(158.602)</u>	<u>(108.000)</u>	<u>(50.602)</u>
<b>Totale crediti verso clienti</b>	216.319	207.290	9.029
<b>Crediti verso controllanti (Lido di Riva del Garda Srl)</b>	14.800	14.050	750
<b>Crediti verso Erario</b>			
Credito IVA	-	14.277	(14.277)
Ritenute d'acconto subite	269	743	(474)
<b>Totale crediti verso erario</b>	269	15.020	(14.751)
<b>Crediti diversi</b>	3.067	2.890	178
<b>Totale Crediti esigibili entro i 12 mesi</b>	<b>234.455</b>	<b>239.250</b>	<b>(4.795)</b>
<b>CREDITI ESIGIBILI OLTRE I 12 MESI</b>			
<b>Crediti verso clienti</b>	-	-	-
<b>Totale Crediti esigibili oltre i 12 mesi</b>	-	-	-
<b>TOTALE CREDITI</b>	<b>234.455</b>	<b>239.250</b>	<b>(4.795)</b>

La voce "Crediti verso clienti" comprende le fatture emesse e da emettere in relazione alla locazione della porzione di immobile Ex Stazione a Garda Trentino Azienda per il Turismo S.p.A. per Euro 23.515, la locazione del compendio Spiaggia degli Olivi per Euro 157.368 con il precedente conduttore e per Euro 17.334 con il nuovo gestore, la locazione della porzione di immobile prezzo l'Ex Stazione con Mimosa per Euro 80.520, il canone di servizio e sosta presso il piazzale del Ex Stazione e Porto San Nicolò con APM S.p.A. per Euro 53.861, il contratto di affitto di azienda per il Campeggio Monte Brione per Euro 20.740, il contratto di affitto di azienda per il Belvedere Bastione per Euro 609 e altri crediti minori nei confronti degli utenti del porto e degli affittuari relativi al rimborso di alcune utenze comuni sostenute nel corso del 2017.

Al fine di tenere conto del presumibile valore di realizzo dei crediti commerciali, è stato incrementato il "Fondo svalutazione crediti", mediante valutazione analitica delle singole posizioni aperte alla data di bilancio. Da tale analisi ne è scaturita la necessità di accantonare, in via prudenziale, la somma di ulteriori Euro 50.602. Alla data del 31 dicembre 2017 l'importo complessivo del Fondo svalutazione crediti ammonta pertanto ad Euro 158.602.



La voce “Crediti verso controllanti” (Lido di Riva del Garda S.r.l. – Società di partecipazioni) comprende le prestazioni da office service effettuate nel corso del 2017.

La voce “Crediti diversi” include il credito per l’imposta di registro sul rinnovo della locazione Spiaggia degli Olivi e dell’immobile Ex Stazione non ancora incassate e un credito verso istituti di previdenza.

### Disponibilità liquide

Sono costituite da denaro e valori in cassa al 31 dicembre 2017 per Euro 673 e dalle giacenze bancarie in conto corrente per Euro 264.758 per un totale di Euro 265.431.

### Ratei e Risconti attivi

La loro composizione è la seguente:

Descrizione	2017	2016	Variazione
<b>Ratei attivi</b>			
Altri ratei attivi	-	2.625	(2.625)
	-----	-----	-----
<b>Totale ratei attivi</b>	<b>-</b>	<b>2.625</b>	<b>(2.625)</b>
<b>Risconti attivi</b>			
Altri risconti attivi	2.135	2.897	(762)
	-----	-----	-----
<b>Totale risconti attivi</b>	<b>2.135</b>	<b>2.897</b>	<b>(762)</b>
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>2.135</b>	<b>5.522</b>	<b>(3.387)</b>

Tra gli “Altri risconti attivi”, oltre ad alcune partite minori, è compreso la commissione sulla fideiussione bancaria rilasciata a favore della società Spiaggia degli Olivi per la vertenza in essere per il periodo dal 1 gennaio 2018 fino al 23 agosto 2018.

**PATRIMONIO NETTO**

Il Capitale pari ad Euro 15.099.006 è composto da n. 2.926.164 azioni da Euro 5,16 nominali. Le azioni sono interamente liberate.

I movimenti intervenuti nei conti di patrimonio netto nel corso dell'esercizio riguardano:

- la destinazione della perdita dell'esercizio 2016 per Euro 199.999 ad incremento delle perdite degli esercizi precedenti, così come deliberato nell'Assemblea degli Azionisti del 05 maggio 2017;
- l'imputazione a "Risultato esercizi precedenti" di consulenze tecniche reative ad esercizi precedenti per Euro 34.663, i cui costi non sono stati stanziati nei bilanci precedenti, provvedendo in tal modo a rettificare il patrimonio iniziale.

Descrizione	Saldo 1/1/2016	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2016
Capitale	15.099.006	-	-	15.099.006
Fondo Sovrapprezzo Azioni	-	-	-	-
Riserva legale	-	-	-	-
Altre riserve	374.903	-	-	374.903
Ris.neg.per Azioni proprie in portafoglio	(374.903)	-	-	(374.903)
Risultato esercizi precedenti	(832.473)	(170.285)	-	(1.002.758)
Risultato di esercizio 2015	(170.285)	-	(170.285)	-
Risultato di esercizio 2016	-	(199.999)	-	(199.999)
<b>Totale</b>	<b>14.096.248</b>	<b>(370.284)</b>	<b>(170.285)</b>	<b>13.896.249</b>
Descrizione	Saldo 1/1/2017	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2017
Capitale	15.099.006	-	-	15.099.006
Fondo Sovrapprezzo Azioni	-	-	-	-
Riserva legale	-	-	-	-
Altre riserve	374.903	-	-	374.903
Ris.neg.per Azioni proprie in portafoglio	(374.903)	-	-	(374.903)
Risultato esercizi precedenti	(1.002.758)	(234.662)	-	(1.237.420)
Risultato di esercizio 2016	(199.999)	-	(199.999)	-
Risultato di esercizio 2017	-	(163.482)	-	(163.482)
<b>Totale</b>	<b>14.096.248</b>	<b>(398.144)</b>	<b>(199.999)</b>	<b>13.698.104</b>

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.

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre esercizi	
				per copertura perdite	per altre ragioni
<b>Capitale</b>	15.099.006	-	-	-	-
<b>Riserve di capitale</b>					
Fondo sovrapprezzo azioni	-	A, B, C	-	-	-
Ris.neg.azioni proprie in portafoglio	(374.903)	-	-	-	-
<b>Riserve di utili</b>					
Riserva legale	-	B	-	-	-
Riserva straordinaria	374.903	A, B, C	-	-	-
Utili portati a nuovo	-	A, B, C	-	-	-
Perdite riportate a nuovo	(1.237.420)				
<b>Totale</b>	<b>13.861.586</b>		-	-	-
Legenda:					
A: per aumento di capitale					
B: per copertura perdite					
C: per distribuzione ai soci					

Il capitale sociale si è formato per Euro 10.857.661 a seguito di versamenti in denaro da parte dei soci, per Euro 11.686.529 dal conferimento in natura, per Euro 15.494 da aumenti di capitale con imputazione di riserve di utili. E' diminuito per Euro 14.849 per accredito a riserva legale dell'arrotondamento in sede di conversione del capitale sociale da Lire ad Euro, e per Euro 7.445.828 per annullamento di azioni a seguito della scissione.

### Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

In adempimento a quanto previsto dall'art. 2435 - bis, comma 7 del codice civile, si forniscono le informazioni richieste dall'art. 2428, comma 3, numeri 3) e 4) C.C. relativamente alle azioni proprie e azioni o quote di società controllanti possedute, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona, e alle azioni proprie e di società controllanti acquisite o alienate nell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona:

	<b>Azioni proprie</b>
Numero	60.401,00
Valore nominale	311.669,16
Parte di capitale corrispondente	2,06%

### FONDO RISCHI ED ONERI

I movimenti intervenuti nell'esercizio sono i seguenti:

Descrizione	Saldo 1/1/2017	Utilizzi	Incrementi	Saldo 31/12/2017
Altri fondi	31.317	-	80.000	111.317
<b>Totale</b>	<b>31.317</b>	<b>-</b>	<b>80.000</b>	<b>111.317</b>

L'incremento alla voce "Altri fondi" si riferisce principalmente al prudenziale accantonamento effettuato dalla Società con riferimento al contenzioso con il precedente gestore della Spiaggia degli Olivi, commisurandolo alla stima delle spese legali e non che la Società andrà a sostenere nel prossimo futuro per difendere in giudizio le proprie ragioni.

## TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

I movimenti intervenuti nell'esercizio sono i seguenti:

Descrizione	Saldo 1/1/2017	Utilizzi	Altri movimenti	Accantonamento	Saldo 31/12/2017
Fondo trattamento di fine rapporto	61.899	-	(774)	9.471	70.597
	<b>61.899</b>	-	<b>(774)</b>	<b>9.471</b>	<b>70.597</b>

Il valore del fondo TFR al termine dell'esercizio è conforme a quanto dovuto al personale e l'accantonamento è stato calcolato nel rispetto delle leggi e del contratto collettivo di riferimento.

## DEBITI

Descrizione	2017	2016	Variazione
<b>DEBITI ESIGIBILI ENTRO 12 MESI</b>			
Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda	60.802	59.302	1.500
Debiti verso fornitori	69.952	98.957	(29.004)
Debiti verso controllanti (Comune di Riva del Garda)	96.790	96.080	710
Debiti verso Erario			
Debiti per IRAP	394	-	394
Debiti per ritenute da versare	8.326	8.854	(528)
Debiti per IVA	14.747	-	14.747
<b>Totale debiti verso Erario</b>	<b>23.467</b>	<b>8.854</b>	<b>14.614</b>
Debiti verso istituti previdenziali	4.207	4.035	173
Altri debiti	141.061	139.151	1.910
<b>Totale Debiti esigibili entro 12 mesi</b>	<b>396.280</b>	<b>406.379</b>	<b>(10.099)</b>
<b>DEBITI ESIGIBILI OLTRE 12 MESI</b>			
Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda	759.169	819.971	(60.802)
<b>Totale Debiti esigibili oltre 12 mesi</b>	<b>759.169</b>	<b>819.971</b>	<b>(60.802)</b>
<b>TOTALE DEBITI</b>	<b>1.155.449</b>	<b>1.226.350</b>	<b>(70.901)</b>

La voce “Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda” riguarda l’accensione di un mutuo ipotecario con detto istituto di credito per la durata di 15 anni, come da contratto di finanziamento del 16.09.2014 Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), Repertorio N. 23322 Raccolta N. 13043 per un importo nominale pari ad Euro 1.000.000.

Il debito è assistito da garanzie reali sulla p.ed. 1435 C.C. Riva, P.T. 2497 II, Giardini di Porta Orientale (Spiaggia degli Olivi).

L’ammontare delle quote capitale scadenti oltre i cinque anni è di Euro 500.192.

La voce “Debiti verso fornitori”, inclusiva delle fatture da ricevere alla data di bilancio, è dovuta ad alcuni debiti attinenti la gestione ordinaria aziendale.

La voce “Debiti verso controllanti“ (Comune di Riva del Garda) comprende il canone di concessione per il Campeggio Brione e il canone di concessione del Porto San Nicolò e Canale della Rocca relativi all’anno 2017.

La voce “Altri debiti” include prevalentemente le retribuzioni dei dipendenti (Euro 6.482), il compenso all’Amministratore Unico (Euro 3.070), le ritenute operate sull’appalto Spiaggia degli Olivi non ancora svincolate (Euro 31.023), le competenze maturate e non sostenute relative al personale dipendente (Euro 19.628) e le cauzioni passive (Euro 80.858).

## RATEI E RISCOINTI PASSIVI

La loro composizione è la seguente:

Descrizione	2017	2016	Variazione
<b>Ratei passivi</b>			
Altri ratei passivi	827	886	(60)
<b>Totale ratei passivi</b>	<b>827</b>	<b>886</b>	<b>(60)</b>
<b>Risconti passivi</b>			
Canoni locazione/affitto non di competenza	27.199	49.974	(22.775)
<b>Totale risconti passivi</b>	<b>27.199</b>	<b>49.974</b>	<b>(22.775)</b>
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>28.026</b>	<b>50.861</b>	<b>(22.835)</b>

La voce “Ratei passivi” riguarda gli interessi passivi che sono maturati sul mutuo ipotecario presso la Cassa Rurale Alto Garda per il periodo dal 16 dicembre 2017 al 31 dicembre 2017.

La voce “Risconti passivi” riguarda il canone di locazione della porzione di immobile locata ad Garda Trentino Azienda per il Turismo S.p.A. per il periodo dal primo gennaio 2018 al 30 aprile 2018 ed il canone per la concessione del diritto d’uso della cabina elettrica ad Alto Garda Servizi S.p.A. per il periodo dal primo gennaio 2018 al 31 dicembre 2020.

## **IMPEGNI, GARANZIE E PASSIVITA' POTENZIALI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE**

Non vi sono impegni, garanzie o passività potenziali.

Per completezza di informazione, si dà atto che la Società ha ottenuto dalla Cassa Rurale Alto Garda:

- ✓ una garanzia di Euro 5.000 a favore di Nexi (ex Cartasi);
- ✓ una garanzia fideiussoria per Euro 5.000 a favore della Provincia Autonoma di Trento Servizio impianti a fune a garanzia di regolare esecuzione dell'impianto ascensore Bastione;
- ✓ una garanzia fideiussoria per 220.000 a favore della società Spiaggia degli Olivi sulla vertenza in corso;

ed alcune fideiussioni a proprio favore, come di seguito elencate:

- ✓ dall'affittuario del Bar del Porto San Nicolò per l'ammontare del canone annuo di affitto di azienda e della relativa IVA per Euro 44.770 e ad esatto adempimento di tutti gli impegni assunti nel progetto di gestione per Euro 10.000;
- ✓ dall'affittuario del Negozio del Porto San Nicolò a garanzia degli obblighi contrattuali per la concorrenza di Euro 7.320;
- ✓ dall'affittuario del Ristorante- Pizzeria presso l'Ex Stazione a garanzia degli obblighi contrattuali per la concorrenza di Euro 50.000;
- ✓ dall'affittuario degli Uffici presso l'Ex Stazione a garanzia degli obblighi contrattuali per la concorrenza di Euro 70.000;
- ✓ dall'affittuario del Bar-Ristorante Belvedere Bastione a garanzia degli obblighi contrattuali per la concorrenza di Euro 6.660;
- ✓ dalla ditta che ha proceduto al restauro e al recupero funzionale della Spiaggia degli Olivi per Euro 1.780.103, quale polizza di assicurazione decennale postuma Merloni.

**CONTO ECONOMICO****Valore della produzione**

I ricavi della Società si suddividono a seconda delle diverse gestioni in: proventi patrimoniali per affitti attivi, proventi derivanti dalla gestione del Porto San Nicolò e del Porto Canale della Rocca ed altri proventi vari.

Descrizione	2017	2016	Variazione
<b>Ricavi delle vendite e prestazioni</b>			
Proventi patrimoniali	546.349	524.647	21.703
Gestione Porto San Nicolò	313.839	281.068	32.771
Gestione Porto Canale della Rocca	21.221	19.498	1.723
<b>Totale</b>	<b>881.409</b>	<b>825.213</b>	<b>56.196</b>
<b>Altri proventi vari</b>			
Contratto Office Service	14.800	14.050	750
Altri proventi	1.142	922	220
<b>Totale</b>	<b>15.942</b>	<b>14.972</b>	<b>970</b>
<b>Totale Proventi</b>	<b>897.351</b>	<b>840.185</b>	<b>57.166</b>

L'aumento alla voce "Proventi patrimoniali" è dovuta sostanzialmente al canone di affitto di azienda per l'immobile "Spiaggia degli Olivi", che nell'esercizio precedente era maturato per soli 7/12 rispetto all'annualità in corso.

L'aumento alle voci "Gestione Porto San Nicolò" e "Gestione Porto Canale della Rocca" è dovuto all'aumento delle tariffe portuali a partire dal 1° gennaio 2017 pari a circa il 10% rispetto a quelle in vigore fino al 31 dicembre 2016.

Nelle voci "Proventi patrimoniali" ed "Altri proventi" sono comprese alcune partite minori relative alla Gestione straordinaria. Analogamente sono stati riclassificati le voci relative all'esercizio precedente.

**Costi della produzione**

I costi della produzione e il confronto con i dati dell'anno precedente sono esposti nella seguente tabella:

Descrizione	2017	2016	Variazione
Spese per materie prime, sussid., di cons. e merci	9.543	6.017	3.526
Spese per servizi	263.403	292.969	(29.566)
Spese per godimento beni di terzi (canoni)	100.594	112.165	(11.571)
Spese per il personale	171.587	154.518	17.068
Ammortamenti	358.906	369.316	(10.410)
Svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante	50.603	45.000	5.603
Accantonamenti per rischi	80.000	30.000	50.000
Oneri diversi di gestione	6.122	13.509	(7.386)
<b>Totale</b>	<b>1.040.758</b>	<b>1.023.494</b>	<b>17.264</b>

La voce “Spese per servizi” comprende i costi per la gestione del Porto San Nicolò e il Canale della Rocca, i costi per la sede amministrativa, le spese bancarie, i compensi corrisposti all’Amministratore Unico e al Collegio Sindacale, alcune spese per utenze e manutenzioni per i beni Ex Stazione, Spiaggia degli Olivi, Belvedere Bastione e altri costi minori.

Si evidenzia che la voce “Spese per servizi” rispetto all’esercizio precedente è sensibilmente diminuita anche grazie alla scrupolosa applicazione del Protocollo d’Intesa del 20 settembre 2012 relativo al contenimento delle spese.

A seguito di quanto richiesto dall’art. 2427, punto 16, del Codice Civile si precisa che il costo di competenza dell’esercizio 2017 per i compensi all’organo amministrativo è pari ad Euro 15.000 e per i compensi all’organo di controllo è pari ad Euro 24.599, oltre agli oneri previdenziali previsti dalla legge.

Il decremento alla voce “Spese per godimento beni di terzi” si riferisce all’acquisto in data 16 marzo 2017 dell’Immobile denominato Chalet Bastione dalla controllante Lido di Riva del Garda S.r.l., atto per il quale è cessato il costo per il canone di locazione relativo.

La voce “Spese per il personale” rispetto all’esercizio precedente registra un aumento, in quanto per la stagione 2017 si è provveduto all’assunzione di un addetto alle manutenzioni e servizi generali portuali.

Il numero medio dei dipendenti nel corso dell’esercizio è pari a n. 3,5 unità.

Alle voci “Spese per servizi” e “Oneri diversi di gestione” sono comprese alcune partite minori relative alla Gestione straordinaria, come da indicazioni della Direttiva Ue 2013/34. Analogamente sono stati riclassificati le voci relative all’esercizio precedente.

La voce “Accantonamenti per rischi” riguarda lo stanziamento prudenziale secondo i principi contabili effettuato dalla Società riguardante il contenzioso con il precedente gestore della Spiaggia degli Olivi, commisurandolo alla stima delle spese legali e non che la Società andrà a sostenere nel prossimo futuro per difendere in giudizio le proprie ragioni.



**GESTIONE FINANZIARIA**

Il risultato della gestione finanziaria è riepilogato nella seguente tabella:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Variazione</b>
Proventi finanziari	3.798	11.361	(7.563)
Oneri finanziari	(23.479)	(28.051)	4.572
<b>Risultato gestione finanziaria</b>	<b>(19.681)</b>	<b>(16.690)</b>	<b>(2.991)</b>

I proventi finanziari si riferiscono:

<b>Descrizione</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Variazione</b>
Proventi finanziari bancari	1.036	3.307	(2.271)
Proventi finanziari finanziamenti a controllante	2.000	8.000	(6.000)
Altri proventi finanziari	762	54	708
<b>Totale</b>	<b>3.798</b>	<b>11.361</b>	<b>(7.564)</b>

Il decremento alla voce “Proventi finanziari finanziamenti a controllante” si riferisce all’estinzione dei finanziamenti concessi a Lido di Riva del Garda S.r.l. a seguito della compravendita dell’immobile denominato “Chalet Bastione” in data 16 marzo 2017.

Gli oneri finanziari sono dettagliati come segue:

<b>Descrizione</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Variazione</b>
Interessi passivi mutuo ipotecario	21.246	25.855	(4.609)
Altri oneri finanziari	2.233	2.196	37
<b>Totale</b>	<b>23.479</b>	<b>28.051</b>	<b>(4.572)</b>

Gli interessi passivi sono generati dal mutuo ipotecario, a valere sul restauro della Spiaggia degli Olivi, concesso dalla Cassa Rurale Alto Garda già in data 16 settembre 2014.

**ELEMENTI DI RICAVO O DI COSTI DI ENTITÀ O INCIDENZA ECCEZIONALE**

Ai sensi dell’articolo 2427, numero 13 del Codice Civile, non vi sono elementi di ricavo o di costo di entità o incidenza eccezionale da segnalare.

**IMPOSTE SUL REDDITO**

Descrizione	2017	2016	Variazione
Imposta IRES corrente	-	-	-
Imposta IRAP corrente	394	-	394
Utilizzo fondo imposte IRES differita	-	-	-
Utilizzo fondo imposte IRAP differita	-	-	-
Imposta IRES anticipata	-	-	-
Imposta IRAP anticipata	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>394</b>	<b>-</b>	<b>394</b>

In considerazione della consistente perdita di esercizio non è emersa materia imponibile ai fini IRES, mentre risulta dovuta IRAP per un importo marginale. Non sono stanziati le imposte anticipate sulle perdite fiscali non essendovi la ragionevole certezza della recuperabilità futura.

Operazioni con parti correlate

Come peraltro già illustrato nella relazione sulla gestione, ed in ossequio a quanto richiesto dall'art. 2427, lett. 22-bis del Codice Civile, si indicano qui di seguito le principali operazioni poste in essere con parti correlate, operazioni tra l'altro avvenute a normali condizioni di mercato:

- Comune di Riva del Garda:
  - atto di sub-concessione per la gestione del Porto San Nicolò e Canale della Rocca: per l'anno 2017 il canone complessivo è di Euro 7.806;
  - convenzione per la gestione del Campeggio Monte Brione: per il 2017 il canone è di Euro 88.983;
- Lido di Riva del Garda Srl – Società di partecipazioni:
  - contratto di office service: per l'anno 2017 il canone annuale è stato di Euro 14.800;
- A.P.M. S.p.A.:
  - convenzione per la gestione e l'utilizzo del piazzale "Ex Stazione" e del Porto San Nicolò, che prevede un canone di servizio e sosta a favore di Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. pari a Euro 53.861 per il periodo dal 01 gennaio 2017 al 31 dicembre 2017;
- A.G.S. S.p.A.:
  - Canone di concessione del diritto d'uso della cabina elettrica Euro 500 ed utenze per l'erogazione di acqua per un importo complessivo per il 2017 di Euro 4.744;

- Hotel Lido Palace S.p.A.:
  - contratto di locazione per l'area Dependance Lido con un canone di Euro 15.400 riferito al 2017.

#### Attività di direzione e coordinamento

La Società è soggetta alla direzione e coordinamento di Lido di Riva del Garda S.r.l. - Società di partecipazioni.

Ai sensi dell'articolo 2497 bis comma 4 nel prospetto sotto riportato si producono i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato (31 dicembre 2016, in quanto quello relativo al 2017 non è stato ancora approvato dall'Assemblea dei Soci).

PROSPETTO RIASSUNTIVO

BILANCIO AL 31.12.2016

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

**STATO PATRIMONIALE**

<b>ATTIVO</b>		<b>31.12.2016</b>
A) CREDITI VERSO SOCI		-
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I Immateriali		3.165
II Materiali		6.867.946
III Finanziarie		22.268.012
Totale		29.139.123
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
II Crediti		3.242
IV Disponibilità liquide		58
Totale		3.300
D) RATEI E RISCONTI		6
<b>TO TALE ATTIVO</b>		<b>29.142.429</b>
<b>PASSIVO</b>		
<b>31.12.2016</b>		
A) PATRIMONIO NETTO		
I Capitale		25.844.925
IV Riserva legale		65.806
VI Altre riserve		2.633.639
IX Utile (perdita) dell'esercizio		(243.972)
Totale		28.300.398
B) FONDO RISCHI ED ONERI		
B.2 Fondo imposte		-
B.3 Altri		-
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO		-
D) DEBITI		836.813
...esigibili entro i 12 mesi	376.813	
...esigibili oltre i 12 mesi	460.000	
E) RATEI E RISCONTI		5.218
<b>TO TALE PASSIVO</b>		<b>29.142.429</b>

**CONTO ECONOMICO**

<b>PROVENTI ED ONERI</b>		<b>31.12.2016</b>
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e prestazioni		19.336
5) Altri ricavi - vari		1
Totale valore della produzione		19.337
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, suss., di consumo e merci		915
7) Per servizi		94.536
10) Ammortamenti e svalutazioni		204.266
14) Oneri diversi di gestione		717
Totale costi della produzione		300.434
<b>Differenza tra valore e costi produzione (A-B)</b>		<b>(281.097)</b>
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		
15) Proventi da partecipazioni:		
a) in imprese collegate		55.556
16) Altri proventi finanziari:		
d) proventi diversi		-
17) Interessi e altri oneri finanziari		(18.431)
Totale proventi ed oneri finanziari		37.125
<b>Risultato prima delle imposte (a-b+c+e)</b>		<b>(243.972)</b>
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		-
<b>23) UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO</b>		<b>(243.972)</b>

Approvazione del bilancio

Si propone di approvare il bilancio d'esercizio al 31.12.2017 così come presentato.

Proposta di destinazione del risultato di esercizio

Si propone che la perdita di esercizio sia riportata a nuovo.

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 marzo 2018

L' Amministratore Unico  
avv. Andrea Dalponte