

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

*Sede Legale ed Amministrativa:
8066 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 05 maggio 2017

INDICE

- *Relazione sulla Gestione*

- *Relazione del Collegio Sindacale*

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

Relazione sulla Gestione

Signori Azionisti,

sottoponiamo al Vostro esame e deliberazione il bilancio dell'esercizio 2016, bilancio che nei suoi valori principali non si discosta da quello dello scorso anno e le cui poste sono dettagliatamente illustrate nella Nota Integrativa. In questa sede è mia cura riassumerVi le linee fondamentali dell'andamento della gestione.

Il bilancio 2016 evidenzia una contrazione dei ricavi di circa 126.000 Euro e chiude con una perdita di esercizio di Euro 199.999, dopo aver stanziato quote di ammortamento per Euro 369.316, aver accantonato l'importo di Euro 45.000 al Fondo svalutazione crediti ed Euro 30.000 a Fondo rischi ed oneri. A causa della perdita di esercizio non è emersa materia imponibile ai fini IRES ed IRAP. Tale dato evidenzia che se non fosse per l'ingente peso degli ammortamenti calcolati sugli investimenti, fatti in questi anni sul nostro patrimonio immobiliare, il bilancio presenterebbe un risultato positivo, così come positivo è il cash-flow. Tale fattore è di notevole importanza, perché dimostra come il risultato di bilancio rispecchi, nel rispetto della tecnica contabile, l'effetto dei continui investimenti che, in osservanza delle direttive date dai Soci, la nostra Società è chiamata a fare come elemento essenziale della sua "mission" di investire sul territorio per il territorio. Va infatti considerato che il bilancio nell'esprimere un valore dell'attivo di oltre 15.000.000 Euro non evidenzia le cosiddette plusvalenze latenti collegate alle differenze positive tra i reali valori di mercato del nostro compendio immobiliare ed i valori contabili iscritti a bilancio. Sono inoltre oggetto di realizzazione e valutazione delle operazioni che nei prossimi anni dovrebbero riportare in utile i bilanci della Società.

Tali evidenze, unitamente alla conoscenza del patrimonio sociale, dei Soci e del ruolo della nostra Società forniscono sufficienti rassicurazioni sulla solidità della Società, sulla consistenza della continuità aziendale e sulla mancanza di rischiosità finanziaria.

I dati sono ancora più significativi se comparati con quelli rilevati nel medio periodo e frutto del percorso compiuto in questi ultimi anni, che hanno visto la Società impegnarsi nell'opera di sviluppo e riqualificazione del patrimonio immobiliare con investimenti pari a circa 8 milioni di Euro.

Tale valorizzazione dei beni aziendali ha consentito nello stesso periodo 2005-2016 di incrementare i ricavi a conto economico da circa 500.000 Euro a 840.000 euro e di registrare un cash-flow sempre positivo ed in costante aumento, il quale nell'ultimo decennio è passato da circa 80.000 Euro a 250.000 Euro.

L'attività del decorso esercizio e l'andamento economico finanziario sono dettagliatamente desumibili dalla Nota Integrativa, nella quale abbiamo posto in evidenza gli scostamenti tra i saldi delle voci principali di bilancio e le motivazioni che li hanno determinati.

Per chiarezza di 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 rileva un decremento dei ricavi passati da circa Euro 967.000 a circa Euro 840.000, dovuti a due ordini di motivi:

- la contabilizzazione del canone del contratto di affitto di azienda Spiaggia degli Olivi a partire dal 19 maggio 2016, rispetto all'annualità intera dell'esercizio precedente, oltre che la diminuzione del relativo canone già prevista dal relativo bando;
- minori ricavi del 2016 rispetto al 2015 per il riconoscimento ad alcuni conduttori di contratti di locazione e/o affitto di azienda di una riduzione del canone in considerazione del delicato momento economico - finanziario e della generale difficoltà in cui versano pressoché tutte le attività economiche e turistiche del territorio.

I costi della produzione sono diminuiti rispetto all'anno precedente (passati da Euro 1.112.643 a Euro 1.023.494) per la contrazione dei costi per servizi (passati da Euro 405.000 ad Euro 293.000), in quanto gran parte degli interventi di manutenzione straordinaria sui beni immobili di proprietà sono stati pianificati nell'esercizio 2015.

Quanto alla gestione finanziaria, questa è caratterizzata dagli interessi attivi maturati sulle giacenze presso gli istituti di credito e sui finanziamenti concessi alla controllante per oltre Euro 11.000, mentre gli interessi passivi maturati sui finanziamenti bancari ottenuti sono pari ad Euro 28.000.

Di seguito i fatti salienti che hanno caratterizzato la gestione 2016 della Società.

La Società è stata impegnata, durante tutto l'anno, a proseguire nell'iter finalizzato alla realizzazione di un ascensore panoramico di collegamento tra il centro storico di Riva del Garda e il "Bastione". Dopo un lungo e articolato procedimento amministrativo, con determina del 20 ottobre 2016, n. 44, il Servizio impianti e fune e piste da sci della Provincia Autonoma di Trento ha rilasciato la concessione della linea di trasporto funiviario in servizio pubblico D001i. Alla luce di ciò, con atto di compravendita del Notaio Flavio Narciso di Arco del 15 novembre 2016, rep. n. 25920, racc. n. 15245, la Società ha definito l'acquisto da un privato delle aree, già oggetto di preliminare, ove, secondo il progetto, andrà posizionata la postazione di partenza dell'impianto. Dopodiché, in data 19 dicembre 2016 la Società ha affidato ad uno studio di progettazione l'incarico della redazione della progettazione esecutiva dell'opera al fine del rilascio della conformità urbanistica/concessione edilizia per l'esecuzione della stessa e si è altresì attivata per l'ottenimento di un contributo provinciale di circa il 50% del costo dell'opera dedicato agli impianti di interesse locale.

Per quanto riguarda il delicato compendio "Spiaggia degli Olivi", la Società, dopo avere ottenuto il rilascio dello stesso da parte di Spiaggia degli Olivi S.r.l. a seguito di specifico provvedimento del Tribunale di Rovereto, in data 18 marzo 2016 ha predisposto e indetto un bando per la sua assegnazione in affitto d'azienda con termine finale per la presentazione delle offerte al 22 aprile 2016. Entro il termine stabilito è stata presentata una sola offerta, giudicata positivamente dalla Commissione tecnica all'uopo nominata: il compendio è stato dunque assegnato in affitto d'azienda ad Aspiol S.r.l. e tale assegnazione è stata autorizzata formalmente dall'Assemblea degli Azionisti del 18 maggio 2016. E' stato poi formalizzato il contratto d'affitto d'azienda a mezzo di atto del Notaio Narciso di Arco del 19 maggio 2016,

rep. n. 25306, racc. n. 14720, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto stesso e con scadenza al 31 ottobre 2028. Aspiol S.r.l., dopo avere eseguito i lavori di risistemazione del compendio fissati nel bando ed averlo allestito, a riaperto la “Spiaggia degli Olivi” ai cittadini e ai turisti nei primi giorni del mese di luglio.

La vertenza giudiziaria nel frattempo incardinata dal vecchio gestore Spiaggia degli Olivi S.r.l. presso il Tribunale di Rovereto, mediante opposizione allo sfratto, al fine di ottenere la risoluzione del contratto per inadempimento di Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.a., la restituzione dei canoni versati (anche quelli incamerati mediante l’escussione della fideiussione) e il risarcimento del danno si è conclusa con sentenza del 21 dicembre 2016, n. 400/2016, con la quale sono state quasi integralmente rigettate tutte le domande (ad eccezione del riconoscimento di un minor canone, decurtato di 1/5, per il periodo di esecuzione dei lavori sulla terrazza) e Spiaggia degli Olivi S.r.l. è stata conseguentemente condannata al versamento di canoni residui non ancora corrisposti e al pagamento delle spese legali (compensate per 1/3).

Per quanto riguarda il Porto San Nicolò di Riva del Garda, va evidenziato che in data 25 luglio 2016 il NOE del Comando Operativo dei Carabinieri per la tutela dell’Ambiente ha effettuato un controllo ambientale presso l’area portuale “San Nicolò”. All’esito, avendo riscontrato alcune difformità (peraltro assai risalenti nel tempo), il NOE ha segnalato al Comune di Riva del Garda la necessità di revocare l’autorizzazione allo scarico riguardante l’insediamento produttivo del lavaggio delle imbarcazioni e di sospendere l’utilizzo dell’impianto di distribuzione del carburante. Ciò che il Comune ha poi ordinato con comunicazione del 2 agosto 2016, n. 201600022532. La Società si è immediatamente attivata per garantire la celere riapertura dell’impianto di distribuzione del carburante, facendo eseguire in via d’urgenza le opere indicate dal NOE. L’impianto di carburante è stato riaperto il successivo 5 agosto, su autorizzazione del Comune di Riva del Garda. Sono ora in fase di studio i lavori e gli impianti da eseguire per ottenere la riapertura anche dell’impianto di lavaggio.

Per quanto riguarda l’azienda all’insegna “Bar Ristorante Belvedere Bastione”, a seguito di anticipata disdetta del contratto d’affitto da parte del precedente affittuario, in data 30 gennaio 2016 la Società ha indetto un bando per l’aggiudicazione della stessa mediante asta pubblica e in data 4 marzo 2016, espletate le formalità previste, ha proceduto all’affidamento al nuovo affittuario dell’azienda come da atto del Notaio Narciso di Arco, rep. n. 25047, racc. n. 14486, con decorrenza del 15 marzo 2016 e scadenza al 14 marzo 2018.

La Società ha poi proseguito nella costante attività di mantenimento del proprio patrimonio immobiliare, eseguendo una serie di lavori di manutenzione straordinaria su alcuni beni immobili, segnatamente: a seguito delle segnalazioni pervenute dal conduttore circa infiltrazioni d’acqua dal tetto, al fine di consentire il regolare svolgimento dell’attività, nel marzo 2016 si è ritenuto opportuno procedere ai lavori di sistemazione della copertura della palazzina “Ex Stazione”, nella parte ove è attualmente ubicato il ristorante-pizzeria “Veliero”; si è altresì proceduto alla sistemazione di parte della pavimentazione della terrazza presso l’immobile ove è ubicato l’esercizio “Bar Gelateria Punta Lido”; infine, si sono eseguiti, presso l’immobile “Chalet Bastione”, alcuni interventi di manutenzione improcastinabili prima dell’affidamento dell’immobile al nuovo gestore.

Per quanto riguarda invece il “polo congressuale”, nel corso dell’esercizio 2016 la Società ha continuato a seguire l’evoluzione del contratto di permuta stipulato in data 21 dicembre 2012, con il quale Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. ha trasferito a Patrimonio del Trentino S.p.A., il diritto di proprietà di alcuni immobili situati nel Comune di Riva del Garda (Palameeting, Palazzo dei Congressi, Area Campi da Tennis) in permuta del diritto di proprietà di beni, ad oggi non esistenti, che andranno ad insistere su parte degli immobili in precedenza permutati (teatro, posti auto, vie di accesso e area verde). Al riguardo, la Società fa presente che in data 21 novembre 2016 sono iniziati i lavori per la realizzazione della struttura temporanea “Palavela”, che costituisce la “prima fase” della complessa operazione di permuta.

In chiusura, si evidenzia inoltre quanto segue:

- con riferimento al Protocollo d’Intesa per l’individuazione delle misure di contenimento delle spese relative alle società controllate dagli enti locali (articolo 8, comma 3 e) legge provinciale 27 dicembre 2010, n. 27) sottoscritto in data 20 settembre 2012 dal Presidente della Provincia Autonoma di Trento, dall’Assessore agli Enti locali e dal Presidente delle Autonomie locali, la Società, controllata indirettamente dal Comune di Riva del Garda, si è impegnata al rispetto di tali misure. In particolare, recependo la deliberazione consigliare di data 06 agosto 2010 n. 22 del Comune di Riva del Garda ed uniformandosi alla direttive della controllante, la Società ha provveduto a ridurre i compensi all’Amministratore Unico del 20% già nell’Assemblea degli Azionisti del 23 novembre 2011 e di un ulteriore 25% nell’Assemblea degli Azionisti del 31 ottobre 2014;
- con riferimento ai compensi dell’organo di controllo e ai compensi per la revisione dei conti, si precisa che il Collegio Sindacale si è scrupolosamente attenuto alle disposizioni dell’art. 7, co. 7, del “Protocollo d’intesa per l’individuazione delle misure di contenimento delle spese relative alle società controllate degli enti locali”, sottoscritto in data 20 settembre 2012;
- per quanto attiene ai 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 ha nel proprio organico tre dipendenti a tempo indeterminato, due per l’area amministrativa e uno per l’area portuale. Nel corso dell’anno non ha proceduto ad assunzioni di personale a tempo indeterminato. Il personale amministrativo svolge il servizio di segreteria, amministrazione e contabilità anche per la controllante Lido di Riva del Garda S.r.l. - Società di partecipazioni, tramite il contratto di office service stipulato in data 12 settembre 2006.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso dell'esercizio 2017 la Società intende perseguire i seguenti obiettivi:

- portare avanti l'iter finalizzato alla realizzazione del collegamento funiviario tra il centro storico di Riva del Garda e il "Bastione";
- portare avanti l'iter finalizzato all'assegnazione dell'azienda "Bar Gelateria Punta Lido" alla Hotel Lido Palace S.p.a. con l'obiettivo di riqualificare l'azienda stessa;
- seguire la vertenza giudiziaria con l'ex conduttore dell'immobile Spiaggia degli Olivi, proseguendo con le azioni intraprese finalizzate alla tutela del proprio credito;
- continuare nell'opera di manutenzione e valorizzazione di alcuni beni immobili in proprietà, in locazione e/o in concessione, realtà strategiche nel territorio locale a vocazione turistica.

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;
- i rapporti con le imprese collegate e controllanti in essere al 31/12/2016 sono i seguenti e sono desumibili anche dalle tabelle dei debiti e dei crediti incluse nella Nota Integrativa:
 - credito verso Lido di Riva del Garda S.r.l. – Società di partecipazioni pari ad Euro 14.050 per prestazioni da office service anno 2016;
 - debito verso Comune di Riva del Garda pari ad Euro 88.965 relativo al canone di concessione del Camping Monte Brione per l'anno 2016, il canone dell'atto di subconcessione del Porto San Nicolò e Canale della Rocca per Euro 6.916 e il rimborso dei canoni di concessione dei beni del demanio idrico per Euro 199;
 - credito verso Lido di Riva del Garda S.r.l. – Società di partecipazioni pari ad Euro 460.000, iscritto nelle immobilizzazioni finanziarie per prestiti concessi alla controllante;
- la Società non ha fatto ricorso all'uso od alla sottoscrizione di strumenti finanziari o derivati in genere;
- la situazione finanziaria della Società esclude la necessità di ricorrere a strumenti di copertura del rischio finanziario, creditizio e di cambio;
- non risultano in essere azioni o quote di società controllanti possedute dalla Società, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona;

- nel corso dell'esercizio la Società non ha acquistato né alienato azioni o quote di società controllanti, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona;
- non risultano esistere sedi secondarie della Società.

Ai fini di quanto previsto dall'art. 2497 bis comma 5 si riportano le seguenti informazioni relative ai rapporti con:

- Comune di Riva del Garda – L'atto di sub-concessione per la gestione del Porto San Nicolò e Canale della Rocca per l'anno 2016 prevede un canone complessivo di Euro 6.916; la convenzione per la gestione del Campeggio Monte Brione prevede un canone per il 2016 di Euro 88.965;
- Lido di Riva del Garda Srl – Società di partecipazioni – E' in essere un contratto di office service, che prevede per l'esercizio 2016 prestazioni per Euro 14.050;
- Altogarda Parcheggi e Mobilità A.P.M. S.p.A. – E' in essere una 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 61.721 per il periodo l'annualità 2016;
- ALTO GARDA SERVIZI A.G.S. S.p.A.- Sono in corso i seguenti rapporti: un contratto di concessione del diritto d'uso della Cabina elettrica per un canone di Euro 500 e i contratti relativi alle utenze per l'erogazione di acqua per un importo complessivo per il 2016 di Euro 5.928.
- Hotel Lido Palace S.p.A. – Con riferimento all'esercizio 2016 è in corso un contratto di locazione per l'area Dependance Lido con un canone di Euro 15.400

Approvazione del bilancio

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

Riva del Garda, 30 marzo 2017

L'Amministratore Unico
avv. Andrea Dalponte

Fatti avvenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio

Nel febbraio di quest'anno, Spiaggia degli Olivi S.r.l. ha notificato atto d'appello avverso la sentenza del Tribunale di Rovereto n. 400/2016, con conseguente instaurazione di un giudizio innanzi alla Corte d'appello di Trento. Con sentenza n. 106/2017 di data 11 aprile 2017 (e quindi successiva alla predisposizione del progetto di bilancio), la Corte d'Appello

di Trento ha parzialmente riformato la sentenza di primo grado, risolvendo il contratto di locazione per inadempimento di Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.a. e condannando quest'ultima restituire a Spiaggia degli Olivi S.r.l. i canoni ricevuti nell'importo di € 187.227,00, oltre ad interessi legali dal dovuto al saldo, e addebitando inoltre alla Società i due terzi delle spese legali di entrambi i gradi di giudizio. Ad oggi non è ancora stata pubblicata la motivazione della suddetta sentenza, ma la Società proporrà immediatamente ricorso in Cassazione avverso la stessa e, contestualmente, chiederà la sospensione della sua efficacia esecutiva. Poiché, inoltre, si è ragionevolmente fiduciosi di ottenere un esito favorevole del ricorso che verrà presentato, non si è ritenuto necessario ed opportuno accantonare alcunché a titolo di fondo rischi nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2016, se non una cifra presunta delle spese, anche legali, che verranno sostenute per difendere la Società in giudizio.

Su precisa indicazione di Lido di Riva del Garda S.r.l. e, a sua volta, del Comune di Riva del Garda, la Società si è attivata per verificare la fattibilità giuridica dell'assegnazione diretta a Hotel Lido Palace S.p.a. dell'azienda "Bar Gelateria Punta Lido", al fine di affidare a quest'ultima (società del "Gruppo Lido") l'improrogabile riqualificazione dell'immobile e le successiva gestione per un numero di anni da calibrare sul costo di detto intervento.

A seguito della cessazione della precedente gestione, Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.a. ha proceduto tramite lettera di invito del 23 gennaio 2017 trasmessa a tre soggetti locali del settore a nuovo affidamento in affitto dell'azienda contraddistinta dall'insegna "Punto Nave", avente ad oggetto il commercio al minuto e all'ingrosso di articoli da barca e relativo materiale tecnico per il periodo dal 1° marzo 2017 al 31 dicembre 2023 con il sistema dell'offerta economica con maggior rialzo rispetto al canone annuale a base d'asta. Nel termine di consegna delle offerte fissato al 15 febbraio 2017 non è pervenuta nessuna proposta. Al fine di consentire l'apertura dell'azienda commerciale per la nuova stagione estiva, la Società procederà a trattativa diretta, sussistendone i presupposti giuridici.

Con l'intendimento di completare l'organigramma del Porto San Nicolò con la figura di un addetto alla manutenzione, pulizie e servizi generali per la stagione estiva 2017, si è proceduto alla pubblicazione di una selezione di personale, le cui formalità sono state espletate nel periodo febbraio - marzo 2017.

Al fine di garantire il rispetto di tutte le norme di sicurezza in un'area delicata sotto l'aspetto ambientale come quella del Porto San Nicolò, con conseguente assunzione della relativa responsabilità, e di garantire l'imparzialità nella scelta del manutentore, Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.a. ha istituito a partire dalla stagione 2017 un elenco trasparente e imparziale di ditte accreditate per le manutenzioni dei natanti commissionate direttamente dagli utenti negli spazi portuali riservati.

In data 14 febbraio 2017 la Società ha proceduto al rinnovo decennale del contratto con Cristoforetti Petroli S.p.a. per l'uso degli impianti di distribuzione e di tutte le apparecchiature fisse e mobili destinate alla distribuzione di carburante presso il Porto San Nicolò, affidando a Cristoforetti la gestione dell'impianto stesso.

Nell'ambito delle attività intraprese per la realizzazione dell'ascensore panoramico di

collegamento tra il centro storico di Riva del Garda ed il “Bastione” è emersa la necessità di acquistare dalla società controllante Lido di Riva del Garda S.r.l. - Società di partecipazioni l’immobile contraddistinto dalla p.m. 1, sub 3, della p.ed. 3503 in C.C. Riva, comunemente denominato Chalet Bastione, fino ad oggi utilizzato in virtù di un contratto di locazione.

Risulta infatti fondamentale che tutti i beni e le attrezzature riguardanti l’area Bastione siano nella mani di un’unica società al fine di poter pianificare un ragionamento coordinato e unitario di sviluppo e valorizzazione del sito. In data 16 marzo 2017 a mezzo di atto del Notaio Narciso, rep. n. 26375, racc. n. 15640, è stata formalizzata la compravendita dell’immobile, come deliberato nell’Assemblea di Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.a. del 2 marzo 2017.

Riva del Garda, 13 aprile 2017

L’Amministratore Unico
avv. Andrea Dalponte

Relazione del Collegio Sindacale

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

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

Relazione del Collegio Sindacale esercente attività di controllo legale dei conti sul bilancio di esercizio 31.12.2016

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

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

Signori Azionisti,

Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della Società LIDO DI RIVA
DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A. chiuso al 31.12.2016.

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

Responsabilità degli amministratori 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.

Responsabilità del revisore

È nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della
revisione legale. Abbiamo svolto la revisione legale in conformità ai principi di revisione
internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. n. 39/2010.
Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento
della revisione legale al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio
d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione legale comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi
probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le
procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei
rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi
non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo

interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Giudizio sul bilancio

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A. al 31 dicembre 2016 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio

Si premette che l'organo amministrativo ha redatto la "Relazione sulla Gestione", pur non avendone l'obbligo in quanto il bilancio è stato redatto in forma abbreviata ex art. 2435-bis del codice civile.

L'Amministratore Unico, in tale documento, ha illustrato in maniera adeguata le principali operazioni, incluse quelle effettuate con parti correlate o infragruppo. L'operazione infragruppo che merita menzione è la concessione negli scorsi anni di prestiti alla Società controllante Lido di Riva del Garda S.r.l. - Società di Partecipazioni per un totale di Euro 460.000,00.= di cui 320.000,00.= fruttiferi di interessi ed Euro 140.000,00.= infruttiferi di interessi, iscritti a bilancio nelle immobilizzazioni finanziarie. L'importo al 31 dicembre 2016 rimane immutato rispetto all'esercizio precedente. Data la consistenza patrimoniale della Società controllante, la sua compagine sociale e la conoscenza delle possibili operazioni future, non vi è alcun elemento che possa far dubitare circa la congruità dei termini del prestito e la rischiosità dello stesso.

Abbiamo svolto, su tale documento, le procedure sopraindicate nel rispetto dei principi di revisione al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza dello stesso documento, la cui responsabilità compete agli amministratori della LIDO DI RIVA DEL GARDA

IMMOBILIARE S.p.A., con il bilancio d'esercizio della LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A. al 31 dicembre 2016. A nostro giudizio tale documento è coerente con il bilancio d'esercizio della LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A. al 31 dicembre 2016.

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

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

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

Dato atto dell'ormai consolidata conoscenza che il collegio sindacale dichiara di avere in merito alla società e per quanto concerne:

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

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

È stato, quindi, possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati;
- le risorse umane costituenti la "forza lavoro" non sono sostanzialmente mutate;
- quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2016) e quello precedente (2015). È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2016 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

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

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

Si resta, in ogni caso, a completa disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede di dibattito assembleare.

Le attività svolte dal collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

Attività svolta

Durante le verifiche periodiche, il collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti, monitorati con periodicità costante. Si sono anche avuti confronti con lo studio professionale che assiste la società in tema di consulenza e assistenza contabile e fiscale su temi di natura tecnica e specifica: i riscontri hanno fornito esito positivo.

Il collegio ha quindi periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura – Amministratore Unico, dipendenti e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del collegio sindacale.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è mutato rispetto all'esercizio precedente;
- il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare un'ottima conoscenza delle problematiche aziendali;
- i consulenti ed i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e giuslavoristica non sono mutati e pertanto hanno conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio.

Stante la relativa semplicità dell'organigramma direzionale, le informazioni richieste dall'art. 2381, comma 5, c.c., sono state fornite dall'Amministratore Unico con periodicità anche superiore al minimo fissato di sei mesi e ciò sia in occasione delle riunioni programmate, sia in occasione di accessi individuali dei membri del collegio sindacale presso la sede della società e anche tramite i contatti/flussi informativi telefonici e informatici con l'Amministratore Unico: da tutto quanto sopra deriva che l'organo amministrativo esecutivo ha, nella sostanza e nella forma, rispettato quanto a lui imposto dalla citata norma.

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

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e

contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;

- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;
- nel corso dell'esercizio il collegio non ha rilasciato pareri previsti dalla legge.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il collegio sindacale ha preso atto che l'organo di amministrazione ha tenuto conto dell'obbligo di redazione della nota integrativa tramite l'utilizzo della cosiddetta "tassonomia XBRL", necessaria per standardizzare tale documento e renderlo disponibile al trattamento digitale: è questo, infatti, un adempimento richiesto dal Registro delle Imprese gestito dalle Camere di Commercio in esecuzione dell'art. 5, comma 4, del D.P.C.M. n. 304 del 10 dicembre 2008.

Il collegio sindacale ha, pertanto, verificato che le variazioni apportate alla forma del bilancio e alla nota integrativa rispetto a quella adottata per i precedenti esercizi non modificano in alcun modo la sostanza del suo contenuto né i raffronti con i valori relativi alla chiusura dell'esercizio precedente.

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa.

Inoltre:

- l'organo di amministrazione ha altresì predisposto la relazione sulla gestione;
- tali documenti sono stati consegnati al collegio sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, comma 1, c.c.

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

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati nell'esercizio precedente, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- ai sensi dell'art. 2426, nn. 5 e 6, c.c. non vi sono valori iscritti ai punti B-I-1), B-I-2) e B-I-5) dell'attivo per cui non è stato espresso consenso;
- è stata verificata la correttezza delle informazioni contenute nella nota integrativa per quanto attiene l'assenza di posizioni finanziarie e monetarie attive e passive sorte originariamente in valute diverse dall'euro;
- abbiamo preso visione della relazione dell'organismo di vigilanza e non sono emerse criticità rispetto al modello organizzativo adottato che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- in merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta in chiusura alla Nota Integrativa, il collegio non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che la decisione in merito spetta all'assemblea dei soci.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere negativo per Euro 199.999.

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

B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, così come redatto dall'Amministratore Unico.

Richiamo di informativa

La Società Spiaggia degli Olivi, come già evidenziato nel nostro verbale di verifica sindacale del 30 marzo 2017, è ricorsa in Appello contro la sentenza di primo grado del Tribunale di Rovereto.

Dopo la chiusura del bilancio di esercizio al 31.12.2016 sono intervenuti rilevanti nuovi eventi, si richiama pertanto quanto relazionato dall'Amministratore Unico in Relazione sulla Gestione:

“Nel febbraio di quest'anno, Spiaggia degli Olivi S.r.l. ha notificato atto d'appello avverso la sentenza del Tribunale di Rovereto n. 400/2016, con conseguente instaurazione di un giudizio innanzi alla Corte d'appello di Trento. Con sentenza n. 106/2017 di data 11 aprile 2017 (e quindi successiva alla predisposizione del progetto di bilancio), la Corte d'Appello di Trento ha parzialmente riformato la sentenza di primo grado, risolvendo il contratto di locazione per inadempimento di Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.a. e condannando quest'ultima restituire a Spiaggia degli Olivi S.r.l. i canoni ricevuti nell'importo di € 187.227,00, oltre ad interessi legali dal dovuto al saldo, e addebitando inoltre alla Società i due terzi delle spese legali di entrambi i gradi di giudizio. Ad oggi non è ancora stata pubblicata la motivazione della suddetta sentenza, ma la Società proporrà immediatamente ricorso in Cassazione avverso la stessa e, contestualmente, chiederà la sospensione della sua efficacia esecutiva. Poiché, inoltre, si è ragionevolmente fiduciosi di ottenere un esito favorevole del ricorso che verrà presentato, non si è ritenuto necessario ed opportuno accantonare alcunché a titolo di fondo rischi nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2016, se non una cifra presunta delle spese, anche legali, che verranno sostenute per difendere la Società in giudizio.”

Riva del Garda, lì 14 aprile 2017

Il Collegio Sindacale

Presidente Collegio sindacale Dott. Giampiero Cozzio

Sindaco effettivo Dott. Luigino Di Fabio

Sindaco effettivo Dott.ssa Manuela La Via

Bilancio C.E.E. in forma abbreviata

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO		31.12.2016		31.12.2015
A) CREDITI VERSO SOCI		-		-
B) IMMOBILIZZAZIONI				
I Immateriali		313.367		339.202
II Materiali		13.959.652		13.841.150
III Finanziarie		471.159		473.009
Totale		14.744.178		14.653.361
C) ATTIVO CIRCOLANTE				
I Rimanenze		-		-
II Crediti		239.250		393.019
...esigibili entro i 12 mesi	239.250		393.019	
...esigibili oltre i 12 mesi	-		-	
III Attività finanziarie		-		-
IV Disponibilità liquide		277.726		494.000
Totale		516.976		887.019
D) RATEI E RISCONTI		5.522		20.985
TOTALE ATTIVO		15.266.676		15.561.365
PASSIVO		31.12.2016		31.12.2015
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		(1.002.758)		(832.473)
IX Utile (perdita) esercizio		(199.999)		(170.285)
Perdita ripianata nell'esercizio		-		-
X Riserva negativa azioni proprie in portafoglio		(374.903)		(374.903)
Totale		13.896.249		14.096.248
B) FONDO RISCHI ED ONERI		31.317		1.317
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO		61.899		53.531
D) DEBITI		1.226.350		1.354.749
...esigibili entro i 12 mesi	406.379		473.247	
...esigibili oltre i 12 mesi	819.971		881.502	
E) RATEI E RISCONTI		50.861		55.520
TOTALE PASSIVO		15.266.676		15.561.365

CONTO ECONOMICO

PROVENTI ED ONERI		31.12.2016		31.12.2015
A) VALORE DELLA PRODUZIONE				
1) Ricavi delle vendite e prestazioni		825.213		949.256
5) Altri ricavi - vari		14.972		17.347
Totale valore della produzione		840.185		966.603
B) COSTI DELLA PRODUZIONE				
6) Per materie prime, sussid., di cons. e merci		6.017		8.230
7) Per servizi		292.969		405.117
8) Per godimento di beni di terzi		112.165		111.785
9) Per il personale				
a) Salari e stipendi	110.588		120.632	
b) Oneri sociali	34.847		38.007	
c) Trattamento di fine rapporto	9.083	154.518	9.495	168.134
10) Ammortamenti e svalutazioni				
a) Ammortamento immobilizzazioni immateriali	25.835		25.835	
b) Ammortamento immobilizzazioni materiali	343.481		341.060	
d) Svalutazioni crediti compresi attivo circolante	45.000	414.316	45.000	411.895
12) Accantonamenti per rischi		30.000		-
14) Oneri diversi di gestione		13.509		7.482
Totale costi della produzione		1.023.494		1.112.643
Differenza tra valore e costi produzione (A-B)		(183.309)		(146.040)
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI				
16) Altri proventi finanziari:				
d) proventi diversi				
3) da imprese controllanti	8.000		8.000	
5) altri	3.361	11.361	4.346	12.346
17) Interessi e altri oneri finanziari				
e) altri		(28.051)		(36.591)
Totale proventi ed oneri finanziari		(16.690)		(24.245)
Risultato prima delle imposte (A-B+C)		(199.999)		(170.285)
20) Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate		-		-
21) UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO		(199.999)		(170.285)

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 2017

L' Amministratore Unico
avv. Andrea Dalponte

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2016

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 dai valori relativi alle spese incrementative dei 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 hanno indotto l'organo amministrativo a ritenere 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 ritenuto esigibile.

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, entro il periodo nel quale le stesse sono deducibili secondo la normativa tributaria.

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 01/01/2016	Incrementi	Decrementi	Quote di ammortamento	Saldo 31/12/2016
Altre immobilizzazioni immateriali	327.622	-	-	25.835	301.787
Immobilizzazioni in corso e acconti	11.580	-	-	-	11.580
Totale	339.202	-	-	25.835	313.367

Le altre immobilizzazioni immateriali si riferiscono principalmente:

- per Euro 184.858, alle spese sostenute per le migliorie apportate su beni di terzi (ristrutturazione dell'immobile "Bastione", avvenuta nel corso del 2008, 2009, 2011 e 2012). Detto costo viene ammortizzato sulla base della durata del contratto di locazione.
- per Euro 106.785 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 01/01/2016	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2016
Terreni e fabbricati	16.794.579	5.091	-	16.799.670
Impianti e macchinari	1.469.791	70.884	-	1.540.675
Attrezzature ind.li e comm.li	102.625	-	-	102.625
Altri beni	410.985	1.950	-	412.935
Immobilizzazioni in corso e acconti	225.070	384.058	-	609.128
Totale	19.003.050	461.983	-	19.465.033

Gli incrementi alla voce "Terreni e fabbricati" riguardano opere minori realizzate presso il Campeggio "Monte Brione".

Gli incrementi alla voce “Impianti e macchinari” si riferiscono:

- ad impianti generici presso la Spiaggia degli Olivi per Euro 63.921;
- a migliorie all’impianto idrico sanitario per la prevenzione della legionella al Camping “Monte Brione” per Euro 4.513;
- ad impianti specifici per lo Chalet Bastione.

Gli incrementi alla voce “Altri beni” si riferiscono all’acquisto di macchine di ufficio per la sede amministrativa.

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

- 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 21.930;
- 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.

Le “Immobilizzazioni in corso e acconti” si riferiscono a:

- Oneri pluriennali progettazione dependance parking per Euro 102.114;
- Oneri pluriennali progettazione casa colonica campeggio per Euro 4.590;
- Oneri pluriennali Teatro per Euro 30.009.

Fondi ammortamento:

Categorie	Saldo 1/1/2016	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2016
Terreni e fabbricati	3.791.083	246.362	-	4.037.445
Impianti e macchinari	928.510	82.439	-	1.010.949
Attrezzature ind.li e comm.li	93.230	1.585	-	94.815
Altri beni	349.077	13.095	-	362.172
Totale	5.161.900	343.481	-	5.505.381

Immobilizzazioni materiali nette:

Categorie	Saldo 1/1/2016	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Saldo 31/12/2016
Terreni e fabbricati	13.003.496	5.091	-	246.362	12.762.225
Impianti e macchinari	541.281	70.884	-	82.439	529.726
Attrezzature ind.li e comm.li	9.395	-	-	1.585	7.810
Altri beni	61.908	1.950	-	13.095	50.763
Immobilizzazioni in corso e acconti	225.070	384.058	-	-	609.128
Totale	13.841.150	461.983	-	343.481	13.959.652

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 31.12.2016	Costo storico 31.12.2015
Terreni		
Attribuzione disavanzo fusione '96 Parco Adiacenze Hotel	94.153	94.153
Attribuzione disavanzo fusione '96 Parco Dependance	36.299	36.299
Attribuzione disavanzo fusione '96 p.ed. 1028 Dependance	675.084	675.084
Attribuzione disavanzo fusione '96 Campi da Tennis	230.655	230.655
Attribuzione disavanzo fusione '96 Passeggiata Lungo Lago	164.244	164.244
Attribuzione disavanzo fusione '96 Terreno Gelateria	10.619	10.619
Attribuzione disavanzo fusione '96 Parco Palazzo dei Congressi	786.169	786.169
Attribuzione disavanzo fusione '96 Terreno Cabina Elettrica	812	812
Attribuzione disavanzo fusione '96 Terreno residuo	487	487
Attribuzione disavanzo fusione '96 Terreno Campeggio Monte Brione	28.850	28.850
	2.027.372	2.027.372
Immobili Gelateria Punta Lido		
Disavanzo di fusione 1996 attribuito all'immobile	30.065	30.065
Rivalutazione immobili L. 413/91	7.107	7.107
	37.172	37.172
Cabina Elettrica		
Disavanzo di fusione 1996 attribuito all'immobile	3.566	3.566
Totale Rivalutazioni	2.068.111	2.068.111

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 dallo scorso esercizio - 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.

Per l’esercizio in corso, tale modifica di stima ha comportato un impatto positivo sul conto economico di Euro 94.651 in termini di minori ammortamenti.

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. Per l’esercizio in corso, tale modifica di stima ha comportato un impatto positivo sul conto economico di Euro 59.555 in termini di minori ammortamenti.

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 e classificati come “Manutenzioni su beni di Terzi” sono stati ammortizzati in base alla durata del contratto di locazione, 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 1/1/2016	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2016
Partecipazioni				
Alto Garda Golf Srl	10.000	-	-	10.000
Crediti verso controllanti	460.000	-	-	460.000
Depositi Cauzionali	3.009		1.850	1.159
Totale	473.009	-	1.850	471.159

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 2015) ammonta ad Euro 51.779 cui corrisponde, in quota parte, una quota di pertinenza di Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. pari ad Euro 8.632. 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 460.000 erogati alla Lido di Riva del Garda S.r.l. – Società di partecipazioni e così suddivisi:

- fruttiferi: Euro 320.000 versati in tre tranches (Euro 100.000 in data 02 gennaio 2008, Euro 120.000 in data 01 ottobre 2008 e Euro 100.000 in data 02 aprile 2012); la durata prevista contrattualmente è di cinque anni, al tasso del 2,5% annuo; per tutti i finanziamenti è stata concessa una proroga di ulteriori cinque anni;
- infruttiferi: Euro 140.000 versato in data 11 febbraio 2008.

La voce “Azioni Proprie in Portafoglio”, relativa all’acquisto effettuato nel corso del 2005 di n. 58.000 azioni proprie dal Comune di Riva del Garda per complessivi Euro 360.000 e n. 2.401 azioni proprie dall’Azienda di Promozione Turistica per complessivi Euro 14.903, a seguito delle modifiche delle norme del codice civile in materia di bilancio non è più indicata nelle immobilizzazioni finanziarie, ma viene portata esclusivamente a diretta riduzione del patrimonio netto mediante iscrizione in un’apposita riserva denominata “Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio”.

ATTIVO CIRCOLANTE**Crediti**

Descrizione	2016	2015	Variazione
CREDITI ESIGIBILI ENTRO I 12 MESI			
Crediti verso clienti	315.290	347.903	(32.613)
meno : fondo svalutazione crediti	<u>(108.000)</u>	<u>(63.000)</u>	<u>(45.000)</u>
Totale crediti verso clienti	207.290	284.903	(77.613)
Crediti verso controllanti (Lido di Riva del Garda Srl)	14.050	13.881	169
Crediti verso Erario			
Credito IVA	14.277	20.517	(6.240)
Credito per Irap	-	383	(383)
Ritenute d'acconto subite	743	1.127	(384)
Totale crediti verso erario	15.020	22.027	(7.007)
Crediti diversi	2.890	72.208	(69.318)
Totale Crediti esigibili entro i 12 mesi	239.250	393.019	(153.769)
CREDITI ESIGIBILI OLTRE I 12 MESI			
Crediti verso clienti	-	-	-
Totale Crediti esigibili oltre i 12 mesi	-	-	-
TOTALE CREDITI	239.250	393.019	(153.769)

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 25.188 con il nuovo gestore, la locazione dell'area Dependance con Hotel Lido Palace S.p.A. per Euro 18.788, il canone di servizio e sosta presso il piazzale del Ex Stazione e Porto San Nicolò con APM S.p.A. per Euro 61.721, il contratto di affitto di azienda per il Campeggio Monte Brione per Euro 5.185 e altri crediti minori nei confronti degli utenti del porto e degli affittuari relativi al rimborso di alcune utenze comuni sostenute nel corso del 2016.

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 45.000. Alla data del 31 dicembre 2016 l'importo complessivo del Fondo svalutazione crediti ammonta pertanto ad Euro 108.000.

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 2016.

I “Crediti verso Erario per IVA” si riferiscono al credito IVA risultante dalla dichiarazione annuale per il 2016 che verrà recuperato nel corso dell’esercizio in corso attraverso l’istituto della compensazione.

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

Disponibilità liquide

Sono costituite da denaro e valori in cassa al 31 dicembre 2016 per Euro 418 e dalle giacenze bancarie in conto corrente per Euro 277.308 per un totale di Euro 277.726.

Ratei e Risconti attivi

La loro composizione è la seguente:

Descrizione	2016	2015	Variazione
Ratei attivi			
Altri ratei attivi	2.625	2.625	-
Totale ratei attivi	2.625	2.625	-
Risconti attivi			
Altri risconti attivi	2.897	18.360	(15.464)
Totale risconti attivi	2.897	18.360	(15.464)
Totale ratei e risconti attivi	5.522	20.985	(15.464)

Tra gli “Altri risconti attivi”, oltre ad alcune partite minori, è compreso il canone di locazione dell’immobile Chalet Bastione per il periodo dal 01 gennaio 2017 fino al 28 febbraio 2017.

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 2015 per Euro 170.285 ad incremento delle perdite degli esercizi precedenti, così come deliberato nell'Assemblea degli Azionisti del 28 aprile 2016.

Descrizione	Saldo 1/1/2015	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2015
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	(624.073)	(208.400)	-	(832.473)
Risultato di esercizio 2014	(208.400)	-	(208.400)	-
Risultato di esercizio 2015	-	(170.285)	-	(170.285)
Totale	14.266.533	(378.685)	(208.400)	14.096.248
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)
Totale	14.096.248	(370.284)	(170.285)	13.896.249

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 n. 1 del 25 ottobre 2004 dell'O.I.C. Organismo Italiano di Contabilità.

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre esercizi	
				per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	15.099.006	-	-	-	-
Riserve di capitale					
Fondo sovrapprezzo azioni	-	A, B, C	-	-	-
Ris.neg.azioni proprie in portafoglio	(374.903)	-	-	-	-
Riserve di utili					
Riserva legale	-	B	-	-	-
Riserva straordinaria	374.903	A, B, C	-	-	-
Utili portati a nuovo	-	A, B, C	-	-	-
Perdite riportate a nuovo	(1.002.758)				
Totale	14.096.248		-	-	-
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.

FONDO RISCHI ED ONERI

I movimenti intervenuti nell'esercizio sono i seguenti:

Descrizione	Saldo 1/1/2016	Utilizzi	Incrementi	Saldo 31/12/2016
Altri fondi	1.317	-	30.000	31.317
Totale	1.317	-	30.000	31.317

La voce "Altri fondi" si riferisce al prudentiale accantonamento effettuato dalla Società con riferimento a tre accertamenti in materia IVA per gli anni 2007, 2008 e 2009.

Nel corso dell'esercizio 2016 non sono stati notificati ulteriori avvisi di accertamento.

Nonostante l'esito negativo dei ricorsi relativi alle annualità 2007 e 2008, la Società ritiene infondate le pretese avanzate dall'Agenzia delle Entrate ed è fiduciosa di ottenere un esito favorevole del contenzioso. Ciononostante, prudentemente, si è ritenuto opportuno iscrivere a fondo rischi l'importo complessivamente richiesto dall'Ente accertatore ancora da corrispondere.

L'incremento alla voce "Altri fondi" si riferisce 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 1/1/2016	Utilizzi	Altri movimenti	Accantonamento	Saldo 31/12/2016
Fondo trattamento di fine rapporto	53.531	-	(715)	9.083	61.899
	53.531	-	(715)	9.083	61.899

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	2016	2015	Variazione
DEBITI ESIGIBILI ENTRO 12 MESI			
Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda	59.302	53.926	5.376
Debiti verso fornitori	98.957	172.674	(73.717)
Debiti verso controllanti (Comune di Riva del Garda)	96.080	96.199	(120)
Debiti verso Erario			
Debiti per ritenute da versare	8.854	12.709	(3.855)
Debiti per IRAP	-	-	-
Totale debiti verso Erario	8.854	12.709	(3.855)
Debiti verso istituti previdenziali	4.035	3.675	360
Altri debiti	139.151	134.064	5.087
Totale Debiti esigibili entro 12 mesi	406.379	473.247	(66.868)
DEBITI ESIGIBILI OLTRE 12 MESI			
Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda	819.971	881.502	(61.531)
Totale Debiti esigibili oltre 12 mesi	819.971	881.502	
TOTALE DEBITI	1.226.350	1.354.749	(128.399)

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 567.381.

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 2016.

La voce “Altri debiti” include prevalentemente le retribuzioni dei dipendenti (Euro 6.371), il compenso all’Amministratore Unico (Euro 2.992), 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 19.131) e le cauzioni passive (Euro 79.635).

RATEI E RISCONTI PASSIVI

La loro composizione è la seguente:

Descrizione	2016	2015	Variazione
Ratei passivi			
Altri ratei passivi	886	1.320	(434)
Totale ratei passivi	886	1.320	(434)
Risconti passivi			
Canoni locazione/affitto non di competenza	49.974	54.200	(4.225)
Totale risconti passivi	49.974	54.200	(4.225)
Totale ratei e risconti passivi	50.861	55.520	(4.659)

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 2016 al 31 dicembre 2016.

La voce “Risconti passivi” riguarda il canone di locazione della porzione di immobile locata ad Ingarda Azienda per il Turismo S.p.A. per il periodo dal primo gennaio 2017 al 30 aprile 2017, il canone di locazione del plateatico esterno dell’immobile locato a Mimosa per il periodo dal primo gennaio 2017 al 31 dicembre 2019, 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 2017 al 31 dicembre 2020 ed il canone di affitto di azienda “Belvedere Bastione” con Guida Maria Costruzioni per il periodo dal primo gennaio 2017 al 14 marzo 2017.

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 Cartasì 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 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	2016	2015	Variazione
Ricavi delle vendite e prestazioni			
Proventi patrimoniali	524.647	643.715	(119.068)
Gestione Porto San Nicolò	281.068	285.958	(4.890)
Gestione Porto Canale della Rocca	19.498	19.583	(85)
Totale	825.213	949.256	(124.043)
Altri proventi vari			
Contratto Office Service	14.050	13.881	169
Altri proventi	922	3.466	(2.544)
Totale	14.972	17.347	(2.375)
Totale Proventi	840.185	966.603	(126.418)

La diminuzione alla voce “Proventi patrimoniali” è dovuta sostanzialmente canone di affitto di azienda per l’immobile “Spiaggia degli Olivi”, maturato per soli 7/12 rispetto all’annualità precedente e alla relativa metodologia di contabilizzazione al netto di lavori per migliorie, oltre che alla riduzione di alcuni canoni di locazione e/o affitti di azienda concessi ad alcuni conduttori, come già ampiamente relazionato in Relazione sulla Gestione.

Nelle voci “Proventi patrimoniali” ed “Altri proventi” 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.

Costi della produzione

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

Descrizione	2016	2015	Variazione
Spese per materie prime, sussid., di cons. e merci	6.017	8.230	(2.213)
Spese per servizi	292.969	405.117	(112.148)
Spese per godimento beni di terzi (canoni)	112.165	111.785	381
Spese per il personale	154.518	168.134	(13.615)
Ammortamenti	369.316	366.895	2.421
Svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante	45.000	45.000	-
Accantonamenti per rischi	30.000	-	30.000
Oneri diversi di gestione	13.509	7.482	6.027
Totale	1.023.494	1.112.643	(89.149)

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 2016 per i compensi all'organo amministrativo è pari ad Euro 15.000 e per i compensi all'organo di controllo è pari ad Euro 24.229, oltre agli oneri previdenziali previsti dalla legge.

Alla voce "Spese per servizi" 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 "Spese per il personale" rispetto all'esercizio precedente registra una diminuzione, in quanto per la stagione 2016 non si è provveduto all'assunzione di un addetto alle manutenzioni portuali.

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

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:

	2016	2015	Variazione
Proventi finanziari	11.361	12.346	(984)
Oneri finanziari	(28.051)	(36.591)	8.540
	-----	-----	-----
Risultato gestione finanziaria	(16.690)	(24.245)	7.555

I proventi finanziari si riferiscono:

Descrizione	2016	2015	Variazione
Proventi finanziari bancari	3.307	4.332	(1.025)
Proventi finanziari finanziamenti a controllante	8.000	8.000	0
Altri proventi finanziari	54	14	40
	-----	-----	-----
Totale	11.361	12.346	(986)

Gli oneri finanziari sono dettagliati come segue:

Descrizione	2016	2015	Variazione
Interessi passivi bancari	-	-	-
Interessi passivi mutuo ipotecario	25.855	33.882	(8.027)
Altri oneri finanziari	2.196	2.709	(513)
	-----	-----	-----
Totale	28.051	36.591	(8.540)

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 ENTITA' 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	2016	2015	Variazione
Imposta IRES corrente	-	-	-
Imposta IRAP corrente	-	-	-
Utilizzo fondo imposte IRES differita	-	-	-
Utilizzo fondo imposte IRAP differita	-	-	-
Imposta IRES anticipata	-	-	-
Imposta IRAP anticipata	-	-	-
Totale	-	-	-

In considerazione della consistente perdita di esercizio non è emersa materia imponibile ai fini IRES ed IRAP. 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 2016 il canone complessivo è di Euro 7.115;
 - convenzione per la gestione del Campeggio Monte Brione: per il 2016 il canone è di Euro 88.965;
- Lido di Riva del Garda Srl – Società di partecipazioni:
 - contratto di office service: per l'anno 2016 il canone annuale è stato di Euro 14.050;
- 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 61.721 per il periodo dal 01 gennaio 2016 al 31 dicembre 2016;
- 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 2016 di Euro 5.928;

- Hotel Lido Palace S.p.A.:
 - contratto di locazione per l'area Dependance Lido con un canone di Euro 15.400 riferito al 2016.

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 2015, in quanto quello relativo al 2016 non è stato ancora approvato dall'Assemblea dei Soci).

PROSPETTO RIASSUNTIVO

BILANCIO AL 31.12.2015

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

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO		31.12.2015
A) CREDITI VERSO SOCI		-
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I Immateriali		4.748
II Materiali		7.070.630
III Finanziarie		22.268.012
Totale		29.343.390
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
II Crediti		5.478
IV Disponibilità liquide		134
Totale		5.612
D) RATEI E RISCONTI		7
TO TALE ATTIVO		29.349.009
PASSIVO		
		31.12.2015
A) PATRIMONIO NETTO		
I Capitale		25.844.925
IV Riserva legale		65.806
VII Altre riserve		2.745.295
IX Utile (perdita) dell'esercizio		(111.655)
Totale		28.544.371
B) FONDO RISCHI ED ONERI		
B.2 Fondo imposte		-
B.3 Altri		-
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO		-
D) DEBITI		780.084
...esigibili entro i 12 mesi	320.084	
...esigibili oltre i 12 mesi	460.000	
E) RATEI E RISCONTI		24.554
TO TALE PASSIVO		29.349.009

CONTO ECONOMICO

PROVENTI ED ONERI		31.12.2015
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e prestazioni		27.556
5) Altri ricavi - vari		1
Totale valore della produzione		27.557
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, suss., di consumo e merci		500
7) Per servizi		81.120
10) Ammortamenti e svalutazioni		204.811
14) Oneri diversi di gestione		727
Totale costi della produzione		287.158
Differenza tra valore e costi produzione (A-B)		(259.601)
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		
15) Proventi da partecipazioni:		
a) in imprese collegate		55.755
16) Altri proventi finanziari:		
d) proventi diversi		-
17) Interessi e altri oneri finanziari		(19.929)
Totale proventi ed oneri finanziari		35.826
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI		
20) Proventi:		156
21) Oneri:		-
Totale delle partite straordinarie		156
Risultato prima delle imposte (a-b+c+e)		(223.619)
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		111.964
23) UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO		(111.655)

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 2017

L' Amministratore Unico
avv. Andrea Dalponte