

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

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

ORGANO AMMINISTRATIVO

Amministratore Unico Marco Tanas

COLLEGIO SINDACALE

Presidente Luigino Di Fabio

Sindaci effettivi William Bonomi

Fabio Lombardi

Assemblea ordinaria del 14 maggio 2014

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 2013, 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 2013 evidenzia una lieve diminuzione dei ricavi di circa 14.000 Euro e chiude con una perdita di esercizio di Euro 104.154, dopo aver stanziato quote di ammortamento per Euro 493.086 e stanziato imposte correnti per Euro 3.900. 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 quasi 16.000.000 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, compresi quelli programmati per l'esercizio 2014, pari a quasi 8 milioni di Euro.

Tale valorizzazione dei beni aziendali ha consentito nello stesso periodo 2005-2013 di quasi raddoppiare i ricavi a conto economico e di registrare un cash-flow sempre positivo ed in costante aumento, il quale negli ultimi otto esercizi è passato da circa 82.000 Euro a 392.000 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 una diminuzione dei ricavi passati da circa Euro 976.000 a circa Euro 962.000, dovuti alla mancata riscossione per due periodi di un canone di locazione a causa della sospensione dell'attività per alcuni lavori da eseguirsi all'interno del locale all'insegna Spiaggia degli Olivi e alla diminuzione delle prestazioni del contratto

di office service dovuto al riassetto amministrativo-contabile della Hotel Lido Palace S.p.A. e alla fusione per incorporazione di Garda Trentino Fiere S.p.A. .

I costi della produzione sono diminuiti rispetto all'anno precedente per l'effetto combinato della riduzione dei costi per servizi (passati da Euro 216.000 ad Euro 185.000) dovuti alla scrupolosa adozione delle misure di contenimento della spesa delle società controllate dagli enti locali, così come previsto dal Protocollo d'intesa del 20 settembre 2012 , dalla diminuzione del costo del personale (passato da Euro 178.000 ad Euro 171.000) per la riorganizzazione del personale amministrativo, dell'incremento degli ammortamenti (passati da Euro 490.000 ad Euro 493.000) e dall'incremento degli oneri diversi di gestione (passati da 71.000 Euro a 76.000 Euro) per effetto del maggiore coefficiente moltiplicatore previsto dalla normativa da applicare ai beni appartenenti alla categoria catastale D ai fini dell'I.M.U. 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 15.000, mentre degli interessi passivi maturati sui finanziamenti bancari ottenuti sono pari a circa Euro 25.000.

I fatti salienti che hanno caratterizzato la gestione 2013 sono stati i seguenti:

Preso atto della volontà manifestata dal conduttore "Cooperativa Mimosa" di investire nell'opera di rilancio delle attività commerciali esercitate presso l'immobile denominato Ex Stazione, provvedendo a proprie spese ad una parziale riqualificazione dei locali e in considerazione del particolare periodo di congiuntura economico finanziaria, in data 15 febbraio 2013 si è provveduto ad un atto novativo di contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo rimodulando l'entrata a regime del canone di locazione. L'atto è stato registrato a Riva del Garda il giorno 07 marzo 2013 al n. 544 serie 3.

Con riferimento alla presenza di vizi e difetti nelle opere realizzate presso la Spiaggia degli Olivi, e relativi alla pavimentazione della terrazza realizzata in seminato veneziano, alle bordature in resina della terrazza e alla pavimentazione del primo piano, riconducibili all'impresa che aveva curato il restauro conservativo e recupero funzionale dell'immobile, la Società con i propri legali e tecnici a suo tempo ha promosso avanti al Tribunale di Rovereto e nei confronti dell'impresa un accertamento tecnico dei vizi denunciati, come da successiva perizia del C.T.U. del 25 gennaio 2013.

Concordando la tempistica di intervento con il gestore, in data 04 novembre 2013 la Società ha affidato ad una impresa edile – previa procedura negoziata – parte dei lavori di manutenzione indicati in tale perizia e necessari per l'eliminazione di vizi e difetti e relativi alla demolizione del pavimento del terrazzo del primo piano del compendio.

A breve si procederà ad affidare anche i lavori specialistici indicati dal C.T.U.

La Società ha concluso l'attività di assegnazione, in conformità alla nuova disciplina della Provincia Autonoma di Trento, di nuovi ormeggi annuali a Porto San Nicolò iniziata già nell'anno precedente, posti che erano stati lasciati temporaneamente liberi per alcuni periodi per accogliere alcune imbarcazioni dei soci della Fraglia della Vela durante i lavori di sistemazione della loro area portuale. Tale intervento ha comportato un notevole "turnover" dei natanti e ha consentito un considerevole alleggerimento delle nostre liste di attesa per posti barca, obiettivo perseguito da tempo.

Analogo lavoro è stato effettuato al Porto Canale della Rocca, dove grazie ai lavori realizzati dal Servizio Bacini Montani in collaborazione e su richiesta del Comune di Riva del Garda, si sono creati alcuni nuovi posti barca per unità a remi, come da piano di ormeggi del novembre 2012 e dalla Determina del Dirigente n. 187 del 13 dicembre 2012 predisposto dal Servizio Trasporti Pubblici della Provincia Autonoma di Trento.

In data 06 febbraio 2013 l'Amministrazione Comunale, ha dato parere positivo al progetto preliminare del Porto San Nicolò consegnato in data 31 luglio 2012, formalizzando alcune prescrizioni per la revisione degli elaborati presentanti, il cui recepimento ha consentito di procedere alla stesura del progetto definitivo ed esecutivo di ampliamento del porto San Nicolò sulle pp. ff. 3985/3, 4565/2, 3984/2, 3987/3 in C.C. di Riva del Garda.

In data 19 dicembre 2013 la Società ha ritirato la concessione edilizia EDICONR20130543 per la realizzazione di opere di infrastrutturazione del Porto San Nicolò consistenti nella costruzione di un edificio a servizio dell'attività diportistica ed ha proceduto ad inviare ad alcune imprese locali l'offerta per l'appalto delle opere edili.

La nuova palazzina servizi sarà caratterizzata da ampi spazi, circa 160 mq, destinati in gran parte ai servizi donne, uomini e disabili, al nuovo ufficio di direzione portuale ed a magazzino.

Per quanto riguarda l'aspetto strutturale la scelta della forma architettonica dell'edificio è finalizzata alla sua massima integrazione nel contesto paesaggistico. Il nuovo percorso pedonale che salirà sulla copertura dell'edificio, darà la possibilità di godere di una prospettiva panoramica dell'intero bacino portuale, prima di proseguire per il percorso lungo lago esistente.

L'edificio sarà realizzato in muratura con finitura in resina tipo calcestruzzo a vista e per le porte è previsto un rivestimento in assi di legno invecchiato. I serramenti in acciaio a basso profilo con apertura a vasistas si sviluppano lungo tutto il fronte premettendo a tutti gli spazi di avere adeguata illuminazione e ventilazione. La pensilina che percorre e copre tutto il fronte sarà costituita da una struttura metallica portante con un rivestimento in lastre di acciaio Cort-en.

La Società ha inoltre seguito l'evoluzione degli accordi di permuta e la verifica degli iter progettuali conseguenti al contratto definitivo di permuta del polo congressuale stipulato in data 21 dicembre 2012, in cui Lido di Riva del Garda immobiliare S.p.A. trasferiva a titolo di permuta alla società Patrimonio del Trentino S.p.A., il diritto di proprietà di alcuni beni mobili in C.C. Riva (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 e vie di accesso ed area verde).

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, si ribadisce che la Società, controllata indirettamente dal Comune di Riva del Garda, si è impegnata per il rispetto di tali misure.

In particolare, recependo la deliberazione consigliere di data 06 agosto 2010 n. 22 del Comune di Riva del Garda ed uniformandosi alla direttive della controllante, ha provveduto

a ridurre i compensi all'Amministratore Unico del 20% già nell'Assemblea degli Azionisti del 23 novembre 2011.

Con riferimento ai compensi dell'organo di controllo e ai compensi per la revisione dei conti si evidenzia che l'articolo 7 comma 7 del "Protocollo d'intesa per l'individuazione delle misure di contenimento delle spese relative alle società controllate degli enti locali", sottoscritto in 20 settembre 2012, si applica alle nomine deliberate successivamente al 20 settembre 2012. Tuttavia il Collegio Sindacale della Lido di Riva del Garda immobiliare S.p.A. ha ritenuto di procedere ad una riduzione rispetto a quanto previsto dalla delibera di nomina del 23.11.2011.

Per quanto attiene i limiti alle spese per incarichi di studio, ricerca e consulenza, la Società ha provveduto alla razionalizzazione e contenimento delle consulenze, e che comunque riguardano progetti straordinari e funzionali alla struttura. La procedura aziendale prevede l'applicazione di riduzioni pari al 20-30% sui preventivi iniziali.

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 srl – Società di partecipazioni tramite il contratto di office service stipulato in data 12 settembre 2006.

Fatti avvenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio

Il 15 gennaio 2014 sono stati assegnati i lavori per l'esecuzione di un edificio a servizio dell'attività diportistica presso il Porto San Nicolò di Riva del Garda, mediante procedura negoziata, mentre in data 16 febbraio sono stati assegnati i lavori relativi all'impiantistica della stessa realizzazione.

Sempre nell'ottica di riqualificazione ed ampliamento dell'offerta e dell'area, la Società sta valutando l'opportunità di effettuare – contestualmente ai lavori della nuova palazzina portuale - la rimodulazione dell'area parcheggi e viabilità interna a Porto San Nicolò, secondo le previsioni del Piano Attuativo a fini generali per la Fascia Lago, descritto e rappresentato come P.F.G. 17 del Piano Regolatore Generale Intercomunale di Riva del Garda.

A breve verrà pubblicato il bando per i lavori specialistici (seminato alla veneziana) necessari per ripristinare la terrazza del bene immobile Spiaggia degli Olivi ed eliminare vizi e difetti riscontrati dal C.T.U.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nell'arco del 2014 la Società intende perseguire i seguenti obiettivi:

La Società si impegnerà a coordinare i lavori per la realizzazione della nuova palazzina a servizio dell'attività diportistica e la riorganizzazione del parcheggio a Porto San Nicolò, in modo che per la prossima stagione estiva 2014 gli utenti e la clientela del porto possano beneficiare di queste nuove realtà a loro dedicate, non più procrastinabili.

La Società si attiverà con il Comune di Riva del Garda per approfondire le valutazioni circa il collegamento funiviario tra il sito archeologico "Bastione" e il centro storico della città di Riva del Garda, tale da valorizzare l'azienda bar - ristorante "Belvedere Bastione".

La Società provvederà inoltre alla valorizzazione di alcuni beni immobili di proprietà con interventi di manutenzione e di adeguamento.

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 31/12/2013 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 17.121 per prestazioni da office service anno 2013;
 - debito verso Comune di Riva del Garda pari ad Euro 63.310 relativo al canone di concessione del Camping Monte Brione per l'anno 2013 per Euro 88.947, decurtato dell'intervento finanziario sui lavori del Campeggio deliberato dal Comune pari ad 1/7 del contributo per Euro 32.873, il canone dell'atto di subconcessione del Porto San Nicolò e Canale della Rocca per Euro 7.040 e il rimborso dei canoni di concessione dei beni del demanio idrico per Euro 196;
 - debito verso Lido di Riva del Garda s.r.l. – società di partecipazioni pari ad Euro 5.667 relativo alla liquidazione del compenso riversato del quarto trimestre 2013 dell'Amministratore Unico.
 - 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.
- Nelle immobilizzazioni finanziarie sono iscritte Azioni proprie in portafoglio per Euro 374.903, a fronte delle quali è iscritta nel patrimonio netto apposita riserva ai sensi C.C.;
- 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 2013 prevede un canone complessivo di Euro 7.040; la convenzione per la gestione del Campeggio Monte Brione prevede un canone per il 2013 di Euro 88.947. Il Comune di Riva del Garda ha concesso (nel corso del 2007) un contributo in conto impianti sugli investimenti del Campeggio Monte Brione per complessivi Euro 230.114. Detto contributo viene erogato con cadenza annuale in sette rate di Euro 32.873 ciascuna; la rata dell'esercizio 2013 è l'ultima. Il finanziamento viene regolato mediante compensazione con il canone di concessione del Camping Monte Brione.
- Lido di Riva del Garda Srl – Società di partecipazioni – E' in essere un contratto di office service, che prevede per l'esercizio 2013 prestazioni per Euro 17.121.
- 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 SpA pari a Euro 54.363 per il periodo 01.01.2013 – 31.12.2013.
- 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 le realtà aziendali per un importo complessivo per il 2013 di Euro 2.115.
- Hotel Lido Palace S.p.A. – Con riferimento all'esercizio 2013 è in corso un contratto di locazione per l'area Dependance Lido con un canone di Euro 14.000 e spese di rappresentanza per Euro 824.

Destinazione del risultato d'esercizio

Si propone di riportare a nuovo la perdita risultante dal bilancio.

Riva del Garda, 28 marzo 2014

L'Amministratore Unico
dott. Marco Tanas

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 31.12.2013

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

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

Signori Azionisti,

Parte prima

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

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

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

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

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

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

3. A nostro giudizio il bilancio in esame, nel suo complesso, è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il

risultato economico della Società per l'esercizio chiuso al 31.12.2013, in conformità alle norme che disciplinano il Bilancio di esercizio.

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

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

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

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

2. In particolare:

- abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- nel corso dell'esercizio 2013 si è tenuta la sola assemblea dei soci di data 18.04.2013 per l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2012. L'assemblea dei soci è stata validamente costituita, si è svolta nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate e poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- nella società Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.a. non esiste il Consiglio di Amministrazione. La Società è amministrata da un Amministratore Unico. L'A.U. si è adoperato, nel corso di frequenti incontri informali, a tenere il Collegio Sindacale, durante tutto l'anno, costantemente informato sull'andamento della gestione. Nel corso dell'esercizio 2013 vi sono state n. 5 determinazioni dell'Amministratore Unico, la prima in data 11.02.2013 (avente ad oggetto novazione contratto con Mimosa per immobili ex Stazione), la seconda in data 17.06.2013 (con oggetto progettazione definitiva ampliamento Porto S. Nicolò), la terza in data 25.10.2013 (avente come oggetto Bando per ripristino terrazza Spiaggia degli Olivi), la quarta in data 04.11.2013 (con oggetto l'aggiudicazione del Bando per ripristino terrazza Spiaggia Olivi) e l'ultima in data 20.12.2013 (con oggetto appalto relativo ai lavori edili ampliamento Porto S. Nicolò);
- mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni e dall'esame della documentazione trasmessaci, abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione; a tale riguardo abbiamo

approfondito gli aspetti che attengono all'efficacia ed all'efficienza del sistema contabile e alla sua adeguatezza nel corso delle nostre verifiche periodiche.

3. Nel corso dell'esercizio, nel rispetto delle previsioni statutarie, siamo stati periodicamente informati dall'Amministratore Unico sull'andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione. In particolare, le operazioni di maggiore rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e dalle sue società collegate nel corso dell'esercizio sono state costantemente tenute sotto monitoraggio soprattutto al fine di prevedere nel corso del tempo la sostenibilità finanziaria ed economica dei nuovi investimenti.
4. Il Collegio Sindacale non ha riscontrato operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle effettuate con parti correlate o infragruppo.
5. L'Amministratore Unico, nella relazione di gestione, ha illustrato in maniera adeguata le principali operazioni, incluse quelle effettuate con parti correlate o infragruppo. L'operazione infragruppo che merita menzione è la concessione negli scorsi anni di prestiti, alla società controllante Lido di Riva del Garda Società di Partecipazioni S.r.l., per un totale di Euro 460.000,00.= di cui 320.000,00.= fruttiferi di interessi ed Euro 140.000,00.= infruttiferi di interessi, iscritti a bilancio nelle immobilizzazioni finanziarie. L'importo rimane immutato rispetto all'esercizio precedente. Data la consistenza patrimoniale della società controllante, la sua compagine sociale e la conoscenza delle possibili operazioni future, non vi è alcun elemento che possa far dubitare circa la congruità dei termini del prestito e la rischiosità dello stesso.
6. Nel corso dell'esercizio non sono pervenute al Collegio Sindacale, denunce ai sensi dell'articolo 2408 Codice Civile.
7. Non sono pervenuti esposti.
8. Il Collegio Sindacale non ha rilasciato pareri ai sensi di legge.
9. Abbiamo esaminato il bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2013, in merito al quale non abbiamo particolari commenti da segnalare. Evidenziamo una minima flessione dei ricavi, dovuta principalmente al mancato introito, per due mensilità, del canone di locazione Spiaggia degli Olivi a seguito della sospensione dell'attività per l'esecuzione dei lavori all'interno del locale; ed al venir meno delle prestazioni di office service legate al riassetto amministrativo contabile della società Hotel Lido Palace Spa e all'incorporazione della società Garda Trentino Fiere Spa; un leggero decremento dei costi della produzione dovuto principalmente a misure di contenimento della spesa legate anche al rispetto delle indicazioni fornite, per le società controllate dagli Enti Locali, dal Protocollo d'Intesa Provinciale di data 20.09.2012. La gestione finanziaria risulta migliore rispetto all'anno precedente per effetto dei maggiori proventi diversi determinati da interessi attivi di natura finanziaria mentre la gestione straordinaria riporta oneri relativi a consulenze professionali relative ad esercizi precedenti non accantonate per competenza.

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

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

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

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

VALUTAZIONE CONCLUSIVA

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

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

Riva del Garda, lì 9 aprile 2014

Il Collegio Sindacale

Presidente Collegio sindacale Dott. Luigino Di Fabio

Sindaco effettivo Dott. Fabio Lombardi

Sindaco effettivo Dott. William Bonomi

Bilancio C.E.E. in forma abbreviata

STATO PATRIMONIALE

| ATTIVO | | 31.12.2013 | | 31.12.2012 |
|---|-------------|-------------------|-------------|-------------------|
| A) CREDITI VERSO SOCI | | - | | - |
| B) IMMOBILIZZAZIONI | | | | |
| I Immateriali | | 380.027 | | 405.710 |
| II Materiali | | 13.885.607 | | 14.304.374 |
| ... Costo storico | 19.831.787 | | 19.811.012 | |
| ... Fondi di ammortamento | (6.132.318) | | (5.665.943) | |
| ... Immobilizzazioni in corso e acconti | 186.138 | | 159.305 | |
| III Finanziarie | | 846.715 | | 846.638 |
| Totale | | 15.112.349 | | 15.556.722 |
| C) ATTIVO CIRCOLANTE | | | | |
| I Rimanenze | | - | | - |
| II Crediti | | 262.304 | | 218.534 |
| ...esigibili entro i 12 mesi | 259.884 | | 216.114 | |
| ...esigibili oltre i 12 mesi | 2.420 | | 2.420,00 | |
| III Attività finanziarie | | - | | - |
| IV Disponibilità liquide | | 385.936 | | 164.267 |
| Totale | | 648.240 | | 382.801 |
| D) RATEI E RISCONTI | | 52.565 | | 68.182 |
| TOTALE ATTIVO | | 15.813.154 | | 16.007.705 |
| PASSIVO | | 31.12.2013 | | 31.12.2012 |
| A) PATRIMONIO NETTO | | | | |
| I Capitale | | 15.099.006 | | 15.099.006 |
| II Riserva Sovrapprezzo azioni | | - | | - |
| III Riserve di rivalutazione | | - | | - |
| IV Riserva Legale | | - | | - |
| V Riserva Azioni proprie in portafoglio | | 374.903 | | 374.903 |
| VI Riserve statutarie | | - | | - |
| VII Altre riserve | | - | | - |
| VIII Perdite portate a nuovo | | (519.918) | | (418.141) |
| IX Utile (perdita) dell'esercizio | | (104.154) | | (101.777) |
| Totale | | 14.849.837 | | 14.953.991 |
| B) FONDO RISCHI ED ONERI | | | | |
| B.2 Fondo imposte, anche differite | | - | | - |
| B.3 Altri | | 4.915 | | 2.344 |
| C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO | | 37.422 | | 29.484 |
| D) DEBITI | | 852.781 | | 946.687 |
| ...esigibili entro i 12 mesi | 852.781 | | 946.687 | |
| ...esigibili oltre i 12 mesi | - | | - | |
| E) RATEI E RISCONTI | | 68.199 | | 75.199 |
| TOTALE PASSIVO | | 15.813.154 | | 16.007.705 |

CONTI D'ORDINE

Fideiussioni rilasciate da terzi per nostro conto

5.000

5.000

CONTO ECONOMICO

| PROVENTI ED ONERI | | 31.12.2013 | | 31.12.2012 |
|---|---------|-------------------|---------|-------------------|
| A) VALORE DELLA PRODUZIONE | | | | |
| 1) Ricavi delle vendite e prestazioni | | 945.029 | | 950.573 |
| 5) Altri ricavi - vari | | 17.150 | | 25.894 |
| Totale valore della produzione | | 962.179 | | 976.467 |
| B) COSTI DELLA PRODUZIONE | | | | |
| 6) Per materie prime, sussid., di cons. e merci | | 7.146 | | 7.991 |
| 7) Per servizi | | 184.911 | | 215.677 |
| 8) Per godimento di beni di terzi | | 111.770 | | 111.579 |
| 9) Per il personale | | | | |
| a) Salari e stipendi | 122.906 | | 128.835 | |
| b) Oneri sociali | 38.963 | | 39.724 | |
| c) Trattamento di fine rapporto | 9.275 | 171.144 | 9.918 | 178.477 |
| 10) Ammortamenti e svalutazioni | | | | |
| a) Ammortamento immobilizzazioni immateriali | 25.893 | | 26.198 | |
| b) Ammortamento immobilizzazioni materiali | 467.193 | | 463.784 | |
| c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni | - | 493.086 | - | 489.982 |
| 12) Accantonamenti per rischi | | 2.968 | | 2.344 |
| 14) Oneri diversi di gestione | | 76.003 | | 70.953 |
| Totale costi della produzione | | 1.047.028 | | 1.077.003 |
| Differenza tra valore e costi produzione (A-B) | | (84.849) | | (100.536) |
| C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI | | | | |
| 16) Altri proventi finanziari: | | | | |
| d) proventi diversi | | 15.637 | | 8.887 |
| 17) Interessi e altri oneri finanziari | | (25.080) | | (23.599) |
| Totale proventi ed oneri finanziari | | (9.443) | | (14.712) |
| E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI | | | | |
| 20) Proventi: | | 764 | | 29.250 |
| 21) Oneri: | | (6.726) | | (11.779) |
| Totale delle partite straordinarie | | (5.962) | | 17.471 |
| Risultato prima delle imposte (a-b+c+d+e) | | (100.254) | | (97.777) |
| 22) Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate | | 3.900 | | 4.000 |
| 23) UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO | | (104.154) | | (101.777) |

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, 28 marzo 2014

L' Amministratore Unico
dott. Marco Tanas

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2013

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.

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.

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.

Rischi, Impegni e Garanzie

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

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 1/1/2013 | Incrementi | Decrementi | Quote di ammortamento | Saldo 31/12/2013 |
|---|-------------------|------------|------------|--------------------------|---------------------|
| Costi di impianto e ampliamento | - | - | - | - | - |
| Diritti di utilizzazione opere dell'ingegno | 230 | 210 | - | 335 | 105 |
| Altre immobilizzazioni immateriali | 393.900 | - | - | 25.558 | 368.342 |
| Immobilizzazioni in corso e acconti | 11.580 | - | - | - | 11.580 |
| Totale | 405.710 | 210 | - | 25.893 | 380.027 |

Gli incrementi della voce "Diritti di utilizzazione opere dell'ingegno" si riferiscono all'acquisto di software applicativo per la sede amministrativa.

Le altre immobilizzazioni immateriali si riferiscono principalmente:

- per Euro 246.359, 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 119.590 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 01/01/2013 | Incrementi | Decrementi | Saldo 31/12/2013 |
|-------------------------------------|---------------------|---------------|------------|---------------------|
| Terreni e fabbricati | 17.996.419 | 20.146 | - | 18.016.565 |
| Impianti e macchinari | 1.334.271 | - | - | 1.334.271 |
| Attrezzature ind.li e comm.li | 99.995 | 988 | 819 | 100.164 |
| Altri beni | 380.327 | 460 | - | 380.787 |
| Immobilizzazioni in corso e acconti | 159.305 | 26.833 | - | 186.138 |
| Totale | 19.970.317 | 48.427 | 819 | 20.017.925 |

Gli incrementi esposti nella voce “Terreni e fabbricati” si riferiscono:

- ad alcuni lavori di completamento del restauro e recupero conservativo dell’immobile denominato Spiaggia degli Olivi di Riva del Garda per complessivi Euro 11.407;
- all’acquisto di una Piattaforma Galleggiante per il Porto San Nicolò per Euro 3.136;
- a migliorie alla sede amministrativa della società per Euro 5.603.

Gli incrementi nella voce “Attrezzature industriali e commerciali” riguardano l’acquisto di attrezzatura per il 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 della società.

Gli incrementi alla voce “Immobilizzazioni in corso e acconti” si riferiscono agli oneri pluriennali di progettazione per l’ampliamento del Porto San Nicolò.

Il decremento alla voce “Attrezzature industriali e commerciali” riguarda la dismissione di attrezzatura non più utilizzabile del Porto San Nicolò.

Fondi ammortamento:

| Categorie | Saldo 1/1/2013 | Incrementi | Decrementi | Saldo 31/12/2013 |
|-------------------------------|-------------------|----------------|------------|---------------------|
| Terreni e fabbricati | 4.562.249 | 379.144 | - | 4.941.393 |
| Impianti e macchinari | 696.049 | 73.409 | - | 769.458 |
| Attrezzature ind.li e comm.li | 88.816 | 1.599 | 819 | 89.596 |
| Altri beni | 318.829 | 13.042 | - | 331.871 |
| Totale | 5.665.943 | 467.194 | 819 | 6.132.318 |

Immobilizzazioni materiali nette:

| Categorie | Saldo 1/1/2013 | Incrementi | Decrementi | Ammortamenti | Saldo 31/12/2013 |
|-------------------------------------|-------------------|---------------|------------|----------------|---------------------|
| Terreni e fabbricati | 13.434.169 | 20.146 | - | 379.144 | 13.075.171 |
| Impianti e macchinari | 638.222 | - | - | 73.409 | 564.813 |
| Attrezzature ind.li e comm.li | 11.179 | 988 | - | 1.599 | 10.568 |
| Altri beni | 61.498 | 460 | - | 13.042 | 48.917 |
| Immobilizzazioni in corso e acconti | 159.305 | 26.833 | - | - | 186.138 |
| Totale | 14.304.374 | 48.427 | - | 467.194 | 13.885.607 |

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 31.12.2013 | Costo storico 31.12.2012 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| 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.

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: a ristrutturazione ultimata, sono state attribuite le seguenti aliquote di ammortamento:

- per gli immobili: 3%
- per gli impianti generici: 8%.

Immobile Spiaggia degli Olivi: ad intervento di restauro e recupero funzionale terminato, sono state attribuite le seguenti aliquote di ammortamento:

- per gli immobili: 3%
- per gli impianti generici: 8%.

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.

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.

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

Dettaglio Oneri Gratuitamente Devolvibili: Porto

| Descrizione | Saldo 1/1/2013 | Incrementi Decrementi | Quote di amm.to 2013 | Saldo 31/12/2013 |
|-----------------------|-------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|
| Terreni e fabbricati | 183.237 | 3.136 | 6.425 | 179.948 |
| Impianti e macchinari | 5.510 | - | 190 | 5.320 |
| Totale | 188.747 | 3.136 | 6.615 | 185.268 |

Dettaglio Oneri Gratuitamente Devolvibili: Campeggio

| Descrizione | Saldo 1/1/2013 | Incrementi Decrementi | Quote di amm.to 2013 | Saldo 31/12/2013 |
|-----------------------|-------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|
| Terreni e fabbricati | 341.132 | - | 48.588 | 292.544 |
| Impianti e macchinari | 82.076 | - | 11.956 | 70.120 |
| Totale | 423.208 | - | 60.544 | 362.664 |

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le immobilizzazioni finanziarie sono riepilogate nel seguente prospetto:

Dettaglio delle Immobilizzazioni Finanziarie e movimenti intervenuti nell'esercizio

| Descrizione | Saldo 1/1/2013 | Incrementi | Decrementi | Saldo 31/12/2013 |
|--------------------------------------|-------------------|------------|------------|---------------------|
| Partecipazioni | | | | |
| Alto Garda Golf Srl | 10.000 | - | - | 10.000 |
| Crediti verso controllanti | 460.000 | - | - | 460.000 |
| Depositi Cauzionali | 1.735 | 123 | 46 | 1.812 |
| Azioni Proprie in Portafoglio | 374.903 | - | - | 374.903 |
| Totale | 846.638 | 123 | 46 | 846.715 |

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 2012) ammonta ad Euro 51.565 cui corrisponde, in quota parte, una quota di pertinenza di Lido di Riva del Garda Immobiliare Spa pari ad Euro 8.596. 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 Srl – 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 i primi due 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” è 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.

ATTIVO CIRCOLANTE**Crediti**

| Descrizione | 2013 | 2012 | Variazione |
|--|----------------|----------------|---------------|
| CREDITI ESIGIBILI ENTRO I 12 MESI | | | |
| Crediti verso clienti | 225.698 | 139.196 | 86.503 |
| Crediti verso controllanti (Comune di Riva del Garda) | - | 32.873 | (32.873) |
| Crediti verso controllanti (Lido di Riva del Garda Srl) | 17.121 | 19.387 | (2.266) |
| Crediti verso Erario | | | |
| Credito IVA | 2.938 | 11.397 | (8.459) |
| Credito per Irap | 146 | 174 | (28) |
| Ritenute d'acconto subite | 1.522 | 303 | 1.219 |
| Credito per istanza rimborso Ires su Irap | 8.364 | 8.364 | - |
| Totale crediti verso erario | 12.970 | 20.238 | (7.268) |
| Crediti diversi | 4.095 | 4.420 | (325) |
| Totale Crediti esigibili entro i 12 mesi | 259.884 | 216.114 | 43.770 |
| CREDITI ESIGIBILI OLTRE I 12 MESI | | | |
| Crediti verso clienti | 2.420 | 2.420 | - |
| Totale Crediti esigibili oltre i 12 mesi | 2.420 | 2.420 | - |
| TOTALE CREDITI | 262.304 | 218.534 | 43.770 |

La voce “Crediti verso clienti” comprende la locazione della porzione di immobile Ex Stazione ad Ingarda Azienda per il Turismo S.p.A. per Euro 23.322, la locazione del compendio Spiaggia degli Olivi per Euro 87.154, l’affitto di azienda per il Bar-Ristorante “Belvedere Bastione” per Euro 17.966, la locazione dell’area Dependance e prestazioni da office service con Hotel Lido Palace S.p.A. per Euro 17.538, il canone di servizio e sosta presso il piazzale del Ex Stazione e Porto San Nicolò con APM S.p.A. per Euro 54.363, e altri crediti minori nei confronti degli utenti del porto e degli affittuari relativi al rimborso di alcune utenze comuni sostenute nel corso del 2013.

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 2013.

I “Crediti verso Erario per IVA” si riferiscono al credito IVA risultante dalla dichiarazione annuale per il 2013 che verrà recuperato nel corso dell’esercizio in corso attraverso l’istituto della compensazione.

La voce “Crediti da istanza rimborso Ires per Irap” si riferisce al credito vantato dalla Società nei confronti dell’Agenzia delle Entrate per il credito risultante dall’istanza presentata nel 2009 per il periodo d’imposta 2004 e 2005 e dall’istanza presentata nel 2013 per il periodo d’imposta dal 2007 al 2011.

La voce “Crediti diversi” comprende una nota di credito emessa da un fornitore e non ancora incassata, il credito per l’importo di registro sul rinnovo della locazione Spiaggia degli Olivi non ancora incassata e un credito verso istituti di previdenza.

La voce “Crediti verso clienti” tra i crediti esigibili oltre i 12 mesi, si riferisce alla concessione del diritto d’uso della cabina elettrica ad AGS S.p.A., la cui seconda rata è in scadenza al 31 dicembre 2016, come previsto dal relativo contratto.

Disponibilità liquide

Sono costituite da denaro e valori in cassa al 31 dicembre 2013 per Euro 544 e dalle giacenze bancarie in conto corrente per Euro 385.392 per un totale di Euro 385.936.

Ratei e Risconti attivi

La loro composizione è la seguente:

| Descrizione | 2013 | 2012 | Variazione |
|---------------------------------------|---------------|---------------|-----------------|
| Ratei attivi | | | |
| Altri ratei attivi | 2.625 | 2.625 | - |
| Totale ratei attivi | 2.625 | 2.625 | - |
| Risconti attivi | | | |
| Altri risconti attivi | 49.940 | 65.557 | (15.616) |
| Totale risconti attivi | 49.940 | 65.557 | (15.616) |
| Totale ratei e risconti attivi | 52.565 | 68.182 | (15.616) |

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 2014 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 2012 per Euro 101.777 ad incremento delle perdite

degli esercizi precedenti, così come deliberato nell'Assemblea degli Azionisti del 18 aprile 2013.

In Bilancio è iscritta una riserva azioni proprie in portafoglio per Euro 374.903.

| Descrizione | Saldo 1/1/2012 | Incrementi | Decrementi | Saldo 31/12/2012 |
|---------------------------------------|-------------------|------------------|------------------|---------------------|
| Capitale | 15.099.006 | - | - | 15.099.006 |
| Fondo Sovrapprezzo Azioni | - | - | - | - |
| Riserva legale | - | - | - | - |
| Riserva azioni proprie in portafoglio | 374.903 | - | - | 374.903 |
| Altre riserve | - | - | - | - |
| Risultato esercizi precedenti | (290.801) | (127.341) | - | (418.141) |
| Risultato di esercizio 2011 | (127.341) | - | (127.341) | - |
| Risultato di esercizio 2012 | - | (101.777) | - | (101.777) |
| Totale | 15.055.767 | (229.118) | (127.341) | 14.953.991 |
| Descrizione | Saldo 1/1/2013 | Incrementi | Decrementi | Saldo 31/12/2013 |
| Capitale | 15.099.006 | - | - | 15.099.006 |
| Fondo Sovrapprezzo Azioni | - | - | - | - |
| Riserva legale | - | - | - | - |
| Riserva azioni proprie in portafoglio | 374.903 | - | - | 374.903 |
| Altre riserve | - | - | - | - |
| Risultato esercizi precedenti | (418.141) | (101.777) | - | (519.918) |
| Risultato di esercizio 2012 | (101.777) | - | (101.777) | - |
| Risultato di esercizio 2013 | - | (104.154) | - | (104.154) |
| Totale | 14.953.991 | (205.931) | (101.777) | 14.849.837 |

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 | - | - | - |
| Fondo azioni proprie | 374.903 | - | - | - | - |
| Riserve di utili | | | | | |
| Riserva legale | - | B | - | - | - |
| Utili portati a nuovo | - | A, B, C | - | 1.004 | - |
| Perdite riportate a nuovo | (519.918) | | | | |
| Totale | 14.953.991 | | - | 1.004 | - |
| 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 1/1/2013 | Utilizzi | Incrementi | Saldo 31/12/2013 |
|---------------|----------------|------------|--------------|------------------|
| Altri fondi | 2.344 | 397 | 2.968 | 4.915 |
| Totale | 2.344 | 397 | 2.968 | 4.915 |

La voce "Altri fondi" si riferisce al prudenziale accantonamento effettuato dalla Società con riferimento a due accertamenti in materia IVA per gli anni 2007 e 2008. Il primo risulta già accantonato nel bilancio dello scorso esercizio per Euro 2.344. Il secondo, notificato dall'Agenzia delle Entrate in data 19 luglio 2013 e avverso il quale la Società ha presentato ricorso presso la competente sede tributaria in data 22 ottobre 2013 è stato accantonato per Euro 2.968 nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2013.

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.

L'utilizzo alla voce "Altri fondi" si riferisce alla richiesta di pagamento dell'Agenzia delle Entrate pari ad 1/3 dell'importo dovuto quale riscossione a titolo provvisorio per l'accertamento in materia IVA riferito all'esercizio 2007.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

I movimenti intervenuti nell'esercizio sono i seguenti:

| Descrizione | Saldo 1/1/2013 | Utilizzi | Altri movimenti | Accantonamento | Saldo 31/12/2013 |
|------------------------------------|-------------------|----------|--------------------|----------------|---------------------|
| Fondo trattamento di fine rapporto | 29.484 | - | (624) | 8.562 | 37.422 |
| | 29.484 | - | (624) | 8.562 | 37.422 |

DEBITI

| Descrizione | 2013 | 2012 | Variazione |
|---|----------------|----------------|-----------------|
| DEBITI ESIGIBILI ENTRO 12 MESI | | | |
| Debiti verso banche | 600.000 | 600.000 | - |
| Debiti verso fornitori | 46.037 | 167.099 | (121.062) |
| Debiti verso controllanti (Comune di Riva del Garda) | 63.310 | 63.120 | 191 |
| Debiti verso controllanti (Lido di Riva del Garda Srl) | 5.667 | 5.600 | 67 |
| Debiti verso Erario | | | |
| Debiti per ritenute da versare | 3.981 | 5.018 | (1.037) |
| Debiti per IRAP | - | - | - |
| Totale debiti verso Erario | 3.981 | 5.018 | (1.037) |
| Debiti verso istituti previdenziali | 4.618 | 4.494 | 124 |
| Altri debiti | 129.168 | 101.356 | 27.812 |
| Totale Debiti esigibili entro 12 mesi | 852.781 | 946.687 | (93.906) |
| TOTALE DEBITI | 852.781 | 946.687 | (93.906) |

Il debito verso banche è costituito da una sovvenzione in conto corrente concessa dalla Cassa Rurale Alto Garda fino alla concorrenza massima di Euro 1.300.000 da destinarsi alla copertura delle spese di restauro e ristrutturazione della Spiaggia degli Olivi. Il finanziamento è stato prorogato al 31 dicembre 2014, data entro la quale verrà trasformato in mutuo ipotecario.

La voce “Debiti verso fornitori” è dovuta principalmente ad alcuni debiti attinenti la gestione ordinaria.

La voce “Debiti verso controllanti “ (Comune di Riva del Garda) comprende il canone di concessione per il Campeggio Monte Brione per l’anno 2013, decurtato dell’intervento finanziario per quota anno sulle migliorie realizzate nell’esercizio 2007, il canone di concessione del Porto San Nicolò e Canale della Rocca.

La voce “Debiti verso controllanti “ (Lido di Riva del Garda Srl) riguarda il rapporto finanziario per la regolazione del compenso riversato dell’Amministratore Unico del quarto trimestre 2013, liquidato a gennaio 2014.

La voce “Altri debiti” include prevalentemente le retribuzioni dei dipendenti (Euro 7.621), ritenute operate sull’appalto Ex Stazione e Spiaggia degli Olivi non ancora svincolate (Euro 42.503), competenze maturate e non sostenute relative al personale dipendente (Euro 19.554), da cauzioni passive (Euro 59.240) e da altri debiti minori (Euro 250).

RATEI E RISCONTI PASSIVI

La loro composizione è la seguente:

| Descrizione | 2013 | 2012 | Variazione |
|--|---------------|---------------|----------------|
| Risconti passivi | | | |
| Canoni locazione/affitto non di competenza | 68.199 | 75.199 | (7.000) |
| Totale risconti passivi | 68.199 | 75.199 | (7.000) |
| Totale ratei e risconti passivi | 68.199 | 75.199 | (7.000) |

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 2014 al 30 aprile 2014, il canone di locazione del plateatico esterno dell’immobile locato a Mimosa per il periodo dal primo gennaio 2014 al 31 dicembre 2019 e 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 2014 al 31 dicembre 2020.

CONTI D'ORDINE

Nei conti d'ordine è esposto il valore della fideiussione rilasciata dalla Cassa Rurale Alto Garda a favore di Cartasì pari ad Euro 5.000.-.

Per completezza di informazione, si dà atto che la Società ha ottenuto 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 per l'ammontare del canone annuo di affitto di azienda per Euro 7.600;
- ✓ dalla ditta vincitrice della gara di appalto per i lavori di ristrutturazione dell'Ex Stazione per Euro 261.952, corrispondente all'importo della cauzione definitiva, rilasciata a copertura e garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni contrattuali e della corretta esecuzione delle opere oggetto dell' appalto;
- ✓ 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 15.125;
- ✓ 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;
- ✓ dall'affittuario dell'immobile Spiaggia degli Olivi a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni contrattuali di Euro 120.000.

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 | 2013 | 2012 | Variazione |
|---|----------------|----------------|-----------------|
| Ricavi delle vendite e prestazioni | | | |
| Proventi patrimoniali | 638.441 | 647.165 | (8.724) |
| Gestione Porto San Nicolò | 287.324 | 285.760 | 1.564 |
| Gestione Porto Canale della Rocca | 19.264 | 17.648 | 1.616 |
| Totale | 945.029 | 950.573 | (5.544) |
| Altri proventi vari | | | |
| Contratto Office Service | 17.121 | 25.882 | (8.761) |
| Altri proventi | 29 | 13 | 17 |
| Totale | 17.150 | 25.894 | (8.744) |
| Totale Proventi | 962.179 | 976.467 | (14.288) |

Il decremento della voce “proventi patrimoniali” è principalmente dovuto all’effetto combinato della mancata contabilizzazione per due mensilità di un canone di locazione (abbonate al conduttore a causa della sospensione dell’attività resasi necessaria per eseguire alcuni lavori all’interno del locale all’insegna Spiaggia degli Olivi), oltre che ai maggiori canoni di locazione riscossi per le indicizzazioni dei canoni in essere.

Il decremento alla voce “Contratto Office Service” è dovuto al riassetto amministrativo-contabile della Hotel Lido Palace S.p.A. e alla fusione per incorporazione di Garda Trentino Fiere S.p.A., che hanno pertanto disdettato il contratto per tali prestazioni.

Costi della produzione

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

| Descrizione | 2013 | 2012 | Variazione |
|--|------------------|------------------|-----------------|
| Spese per materie prime, sussid., di cons. e merci | 7.146 | 7.991 | (845) |
| Spese per servizi | 184.911 | 215.677 | (30.766) |
| Spese per godimento beni di terzi (canoni) | 111.770 | 111.579 | 191 |
| Spese per il personale | 171.144 | 178.477 | (7.333) |
| Ammortamenti | 493.086 | 489.982 | 3.104 |
| Accantonamenti per rischi | 2.968 | 2.344 | 624 |
| Oneri diversi di gestione | 76.003 | 70.953 | 5.050 |
| Totale | 1.047.028 | 1.077.003 | (29.975) |

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.

La diminuzione di tale voce rispetto all’anno precedente trova giustificazione nella scrupolosa applicazione del Protocollo d’Intesa del 20 settembre 2012 relativo al contenimento delle spese, con particolare riferimento alle consulenze affidate a professionisti, alle manutenzioni e spese varie delle diverse gestioni aziendale ed ad alcune spese di natura.

A seguito di quanto richiesto dall’art. 2427, punto 16-bis del Codice Civile in materia di contenuto minimo della nota integrativa, si precisa che il costo di competenza dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 per quanto riguarda il costo del controllo legale dei conti è pari ad Euro 5.400, mentre quello delle consulenze fiscali ammonta ad Euro 5.900.

Il decremento alla voce “Spese per il personale” si riferisce alla progressiva riduzione dell’organico del personale amministrativo conseguente al riassetto organizzativo ed amministrativo delle società del gruppo.

L’”Accantonamento per rischi” si riferisce al prudenziale accantonamento effettuato dalla Società con riferimento ad un accertamento in materia IVA per l’anno 2008 notificato dall’Agenzia delle Entrate in data 19 luglio 2013, per il quale la società ha presentato ricorso tramite un legale incaricato in data 22 ottobre 2013.

L’incremento alla voce “Oneri diversi di gestione” si riferisce ai maggiori coefficienti moltiplicatori previsti a partire dal 2013 dalla normativa IMU per i beni appartenenti alla categoria catastale D.

GESTIONE FINANZIARIA

Il risultato della gestione finanziaria è riepilogato nella seguente tabella:

| | 2013 | 2012 | Variazione |
|---------------------------------------|----------------|-----------------|--------------|
| Proventi finanziari | 15.637 | 8.887 | 6.749 |
| Oneri finanziari | (25.080) | (23.599) | (1.480) |
| | ----- | ----- | ----- |
| Risultato gestione finanziaria | (9.443) | (14.712) | 5.269 |

I proventi finanziari si riferiscono:

| Descrizione | 2013 | 2012 | Variazione |
|--|---------------|--------------|--------------|
| Proventi finanziari bancari | 7.612 | 1.512 | 6.099 |
| Proventi finanziari finanziamenti controllante | 8.000 | 7.375 | 625 |
| Altri proventi finanziari | 25 | - | 25 |
| | ----- | ----- | ----- |
| Totale | 15.637 | 8.887 | 6.748 |

L'aumento dei proventi finanziari è attribuibile all'aumento delle disponibilità in conto corrente rispetto all'esercizio precedente.

Gli oneri finanziari sono dettagliati come segue:

| Descrizione | 2013 | 2012 | Variazione |
|---------------------------|---------------|---------------|--------------|
| Interessi passivi bancari | 21.725 | 20.378 | 1.346 |
| Altri oneri finanziari | 3.355 | 3.221 | 134 |
| | ----- | ----- | ----- |
| Totale | 25.080 | 23.599 | 1.480 |

Gli interessi passivi bancari sono generati dalla sovvenzione passiva concessa dalla Cassa Rurale Alto Garda a valere sul restauro della Spiaggia degli Olivi.

GESTIONE STRAORDINARIA

La suddivisione degli oneri straordinari è dettagliata nella seguente tabella:

| Descrizione | 2013 | 2012 | Variazione |
|---------------------------------------|--------------|---------------|----------------|
| Sopravvenienze passive | | | |
| Differenze per accantonamenti e stime | 5.408 | 8.320 | (2.912) |
| Altre sopravvenienze passive | 1.318 | 3.459 | (2.141) |
| Totale | 6.726 | 11.779 | (5.053) |

Le Differenze per accantonamenti e stime si riferiscono a consulenze professionali relative ad esercizi precedenti non accantonate per competenza.

La suddivisione dei proventi straordinari è dettagliata nella seguente tabella:

| Descrizione | 2013 | 2012 | Variazione |
|---------------------------------------|------------|---------------|-----------------|
| Sopravvenienze attive | | | |
| Differenze per accantonamenti e stime | 53 | 841 | (788) |
| Istanza rimborso v/Erario | - | 9.292 | (9.292) |
| Altre sopravvenienze attive | 711 | 19.117 | (18.406) |
| Totale | 764 | 29.250 | (28.485) |

Le Differenze per accantonamenti e stime si riferiscono per la maggior parte alla differenza tra lo stanziamento dell'IRAP effettuato nel bilancio dello scorso esercizio e quello risultante dalla relativa dichiarazione.

IMPOSTE SUL REDDITO

| Descrizione | 2013 | 2012 | Variazione |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Imposta IRES corrente | - | - | - |
| Imposta IRAP corrente | 3.900 | 4.000 | (100) |
| Utilizzo fondo imposte IRES differita | - | - | - |
| Utilizzo fondo imposte IRAP differita | - | - | - |
| Imposta IRES anticipata | - | - | - |
| Imposta IRAP anticipata | - | - | - |
| Totale | 3.900 | 4.000 | (100) |

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 2013 il canone complessivo é di Euro 7.040;
 - convenzione per la gestione del Campeggio Monte Brione: per il 2013 il canone è di Euro 88.947;
- Lido di Riva del Garda Srl – Società di partecipazioni:
 - contratto di office service: per l'anno 2013 il canone annuale è stato di Euro 17.121;
- 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 SpA pari a Euro 54.363 per il periodo 01 gennaio 2012 – 31 dicembre 2013;
- 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 le realtà per un importo complessivo per il 2013 di Euro 2.115.
- Hotel Lido Palace S.p.A.:
 - contratto di locazione per l'area Dependance Lido con un canone di Euro 14.000 riferito al 2013.
 - spese di rappresentanza per pasti in ristorante per Euro 824.

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 2012, in quanto quello relativo al 2013 non è stato ancora approvato dall'Assemblea dei Soci).

PROSPETTO RIASSUNTIVO

BILANCIO AL 31.12.2012

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

STATO PATRIMONIALE

| ATTIVO | | 31.12.2012 |
|-----------------------------------|---------|-------------------|
| A) CREDITI VERSO SOCI | | - |
| B) IMMOBILIZZAZIONI | | |
| I Immateriali | | 5.401 |
| II Materiali | | 7.677.073 |
| III Finanziarie | | 20.760.736 |
| Totale | | 28.443.210 |
| C) ATTIVO CIRCOLANTE | | |
| II Crediti | | 10.240 |
| IV Disponibilità liquide | | 136.772 |
| Totale | | 147.012 |
| D) RATEI E RISCONTI | | 386 |
| TO TALE ATTIVO | | 28.590.608 |
| | | |
| PASSIVO | | 31.12.2012 |
| A) PATRIMONIO NETTO | | |
| I Capitale | | 24.344.925 |
| IV Riserva legale | | 65.806 |
| VII Altre riserve | | 3.328.965 |
| IX Utile (perdita) dell'esercizio | | (126.138) |
| Totale | | 27.613.558 |
| B) FONDO RISCHI ED ONERI | | |
| B.2 Fondo imposte | | 335.894 |
| B.3 Altri | | - |
| C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO | | - |
| D) DEBITI | | 569.935 |
| ...esigibili entro i 12 mesi | 329.935 | |
| ...esigibili oltre i 12 mesi | 240.000 | |
| E) RATEI E RISCONTI | | 71.221 |
| TO TALE PASSIVO | | 28.590.608 |

CONTO ECONOMICO

| PROVENTI ED ONERI | | 31.12.2012 |
|---|--|-------------------|
| A) VALORE DELLA PRODUZIONE | | |
| 1) Ricavi delle vendite e prestazioni | | 23.775 |
| 5) Altri ricavi - vari | | 26.279 |
| Totale valore della produzione | | 50.054 |
| B) COSTI DELLA PRODUZIONE | | |
| 6) Per materie prime, suss., di consumo e merci | | 593 |
| 7) Per servizi | | 172.661 |
| 10) Ammortamenti e svalutazioni | | 205.264 |
| 14) Oneri diversi di gestione | | 11.832 |
| Totale costi della produzione | | 390.350 |
| Differenza tra valore e costi produzione (A-B) | | (340.296) |
| C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI | | |
| 16) Altri proventi finanziari: d) proventi diversi | | 134 |
| 17) Interessi e altri oneri finanziari | | (9.906) |
| Totale proventi ed oneri finanziari | | (9.772) |
| E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI | | |
| 20) Proventi: | | 111.965 |
| 21) Oneri: | | - |
| Totale delle partite straordinarie | | 111.965 |
| Risultato prima delle imposte (a-b+c+e) | | (238.103) |
| 22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | | 111.965 |
| 23) UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO | | (126.138) |

Il presente bilancio di esercizio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, rappresenta in modo corretto e veritiero la situazione patrimoniale e finanziaria, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze contabili.

Riva del Garda, 28 marzo 2014

L' Amministratore Unico
dott. Marco Tanas