

# 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 14 maggio 2015***

# ***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 2014, 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 2014 evidenzia un lieve incremento dei ricavi di circa 36.000 Euro e chiude con una perdita di esercizio di Euro 208.400, dopo aver stanziato quote di ammortamento per Euro 520.353, un fondo svalutazione crediti per Euro 18.000 ed imposte correnti per Euro 380. 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 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 pari a quasi 8 milioni di Euro.

Tale valorizzazione dei beni aziendali ha consentito nello stesso periodo 2005-2014 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 80.000 Euro a 330.000 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 incremento dei ricavi passati da circa Euro 962.000 a circa Euro 998.000, dovuti a due ordini di motivi:

- minori ricavi del 2013 rispetto al 2014 per effetto del riconoscimento in favore di un conduttore, della riduzione del canone di locazione a causa di alcuni disagi da questi patiti nel corso dell'esercizio 2013 per fattori a lui non imputabili;
- aumento delle prestazioni del contratto di office service richieste dalla controllante Lido di Riva del Garda S.r.l. – Società di partecipazioni legate all'organizzazione del bando e della mostra per la riqualificazione e la valorizzazione del compendio Miralago a Riva del Garda nel 2014.

I costi della produzione sono aumentati rispetto all'anno precedente per l'effetto combinato dell'incremento dei costi per servizi (passati da Euro 185.000 ad Euro 285.000) dovuti agli improcastinabili lavori di manutenzione e di ripristino della pavimentazione della terrazza della Spiaggia degli Olivi, e dell'incremento degli ammortamenti (passati da Euro 493.000 ad Euro 520.000).

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 12.000, mentre gli interessi passivi maturati sui finanziamenti bancari ottenuti sono pari a quasi Euro 32.000.

Si vengono di seguito a illustrare sinteticamente i fatti salienti che hanno caratterizzato la gestione 2014 della Società.

Per quanto riguarda l'area portuale San Nicolò di Riva del Garda, nell'ottica della sua riqualificazione, la Società, in collaborazione con l'Amministrazione comunale, ha effettuato il coordinamento dei lavori per la realizzazione di una nuova palazzina a servizio dell'attività diportistica, in modo da soddisfare le ripetute richieste dei numerosi utenti e clienti. Più in particolare, il 15 gennaio 2014 sono stati assegnati i lavori per l'esecuzione delle opere edili sulle pp.ff 4565/2 4566/1 e sulla p.ed 1403 C.C. Riva, mediante procedura negoziata, mentre in data 16 febbraio sono stati assegnati i lavori relativi all'impiantistica. La nuova palazzina servizi, inaugurata a fine luglio 2014, è caratterizzata da ampi spazi, circa 160 mq., destinati in gran parte ai servizi donne, uomini e disabili, al nuovo ufficio di direzione portuale e a magazzino. Per quanto riguarda l'aspetto strutturale la scelta della forma architettonica dell'edificio è stata finalizzata alla sua massima integrazione nel contesto paesaggistico. Il nuovo percorso pedonale che sale sulla copertura dell'edificio per poi confluire nell'esistente percorso lungo-lago offre la possibilità di godere di una prospettiva panoramica dell'intero bacino portuale.

Sempre con riferimento all'area portuale San Nicolò, il 16 settembre 2014 è stato stipulato con l'impresa individuale "Leandro Primiterra" - con la quale era già in essere un contratto di affitto d'azienda all'insegna "Bar Sailing" sottoscritto il 9 febbraio 2012 e modificato il 20 giugno 2012 - un ulteriore contratto d'affitto d'azienda riferito ad una porzione della Palazzina Servizi in precedenza occupata dagli uffici portuali e dai servizi igienici, al fine di consentire una migliore fruibilità della cucina. Come da atto del Notaio Flavio Narciso di Arco del 16 settembre 2014, rep. n. 23321 e racc. n. 13042, il contratto di affitto d'azienda prevede un canone annuo di affitto di euro 2.400 e intercorre dal 28 agosto 2014 al 31 dicembre 2023; per la prima frazione di anno, dal 28 agosto 2014 al 31 dicembre 2014, l'importo del canone di affitto è stato pattuito in euro 1.000.

Con riferimento all'immobile "Spiaggia degli Olivi", la Società ha dovuto affrontare degli improcrastinabili lavori di sistemazione della pavimentazione della terrazza in ragione della presenza in essa di una serie di vizi e difetti accertati dalla perizia del 25 gennaio 2013 resa dal c.t.u. ing. Roccabruna nell'ambito dell'a.t.p. promossa dalla Società stessa presso il Tribunale di Rovereto, vizi e difetti riconducibili alla responsabilità dell'impresa Z.R. Costruzioni S.r.l. che ha curato il recente restauro conservativo e recupero funzionale dell'immobile, società ora fallita. Va evidenziato che la Società ha attivato l'assicurazione postuma rilasciata da Z.R. Costruzioni S.r.l. al termine dei lavori di restauro per cercare di recuperare l'importo necessario per la sistemazione dei vizi e difetti.

Sempre con riguardo all'immobile "Spiaggia degli Olivi", il 16 settembre 2014 la Società ha stipulato con la Cassa Rurale Alto Garda - a mezzo atto del Notaio Flavio Narciso di Arco rep. n. 23322, racc. n. 13043 - un mutuo ipotecario, già deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 12 marzo 2010, del valore nominale di euro 1.000.000 per la durata di 15 anni, garantito da ipoteca per euro 1.500.000 sul medesimo immobile (tavolarmente corrispondente alla p.ed. 1435, C.C. Riva, P.T. 2497 II), per far fronte ai sopra menzionati lavori di restauro e riqualificazione del compendio. Contestualmente si è proceduto all'estinzione della sovvenzione bancaria a termine che la Società aveva acceso in attesa della precisa quantificazione del fabbisogno finanziario del restauro e della formalizzazione del mutuo.

Con riguardo agli immobili "Gelateria Punta Lido" e "Campeggio Brione", dopo attenta analisi della vicenda contrattuale, anche con l'ausilio di un legale, la Società ha ritenuto sussistere una serie di ragioni sia tecniche che di opportunità per prorogare di un anno, segnatamente al 15 dicembre 2015, il termine di scadenza dei relativi contratti di affitto di azienda stipulati con Garda Trentino Sviluppo S.p.A. Pertanto, il 15 dicembre 2014 si è proceduto alla stipula dei due atti di proroga annuale dei rispettivi contratti di affitto d'azienda del 6 aprile 2005.

Per quanto attiene all'immobile "Belvedere Bastione", l'affittuaria ha richiesto, alla luce dello stato di crisi generalizzata che si ripercuote anche nel settore turistico, una riduzione del canone annuo di locazione. Dopo ampia valutazione, consapevole del delicato momento economico-finanziario e della generale difficoltà in cui versano pressoché tutte le attività economiche, la Società ha ritenuto di poter aderire alla richiesta formulata, chiedendo tuttavia alla parte affittuaria la concessione della facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto stesso. Ciò è stato concordato a mezzo di scrittura privata del 31 dicembre 2014.

Per quanto riguarda infine il "polo congressuale", nel corso dell'esercizio 2014 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).

Venendo agli atti salienti della "vita" della Società, va evidenziato che:

- in data 31.10.2014 l'Assemblea ordinaria degli Azionisti ha provveduto a rinnovare le cariche sociali per scadenza del mandato triennale dei precedenti organi sociali, nominando Amministratore Unico l'avv. Andrea Dalponte. Presidente del Collegio Sindacale è stato designato il dott. Giampiero Cozzio e Sindaci effettivi il dott. Luigino Di Fabio e la dott.ssa Manuela La Via; Sindaci supplenti il dott. Zeno Ricchiardone e il dott. Diego Tamburini. Nella determinazione dei compensi spettanti all'organo amministrativo gli Azionisti hanno deliberato un'ulteriore diminuzione del 25% rispetto al precedente triennio, mentre per l'organo di controllo è stato adottato quanto previsto dai limiti fissati nel Protocollo di Intesa di data 20 settembre 2012 per il contenimento delle spese relative alle società controllate dagli enti locali, con particolare riferimento all'articolo 7 del medesimo, che stabilisce fra l'altro che detto compenso è da intendersi onnicomprensivo ed inclusivo di ogni altra indennità ed onere;

- vista la particolare natura della Società - soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte di Lido di Riva del Garda S.r.l. - Società di Partecipazioni, la quale, a sua volta, è partecipata dal Comune di Riva del Garda e da Trentino Sviluppo S.p.A., Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. ha reputato opportuno adottare un Piano Anticorruzione, un programma triennale per la trasparenza e l'integrità 2014-2016 – in ottemperanza a quanto previsto dal Decreto legislativo n. 33/2013 in merito alla trasparenza amministrativa - nonché di adottare un'adeguata procedura per l'assegnazione degli incarichi/acquisti relativamente ai fornitori ed ai professionisti. Responsabile del Piano Anticorruzione e Responsabile della Trasparenza è stato nominato l'avv. Michele Pizzini, già Organo di vigilanza della Società;

- 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 evidenzia che l'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 20 settembre 2012, si applica alle nomine deliberate successivamente al 20 settembre 2012. Tuttavia il Collegio Sindacale di Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. ha ritenuto di procedere ad una riduzione dei compensi maturati fino al 31 ottobre 2014 rispetto a quanto previsto dalla delibera di nomina del 23 novembre 2011, mentre per i compensi maturati successivamente all'Assemblea di nomina del nuovo Collegio del 31 ottobre 2014 l'organo di controllo si è scrupolosamente attenuto alle disposizioni del sopraccitato Protocollo con particolare riferimento all'art. 7;

- per quanto attiene i limiti alle spese per incarichi di studio, ricerca e consulenza, la Società ha provveduto alla razionalizzazione e contenimento delle consulenze, e che comunque riguardano progetti straordinari e funzionali alla struttura;
- con riferimento alle spese discrezionali, quali quelle relative a relazioni pubbliche, convegni, mostre, manifestazioni, pubblicità, iniziative di comunicazioni, produzioni audiovisive, progetti grafici e sponsorizzazioni, la Società non ha sostenuto e non ha in programma spese di tale natura;
- la Società 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.

#### Fatti avvenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio

Come da scrittura privata del 1° gennaio 2015, la Società, alla luce dello stato di crisi generalizzata che si ripercuote anche nel settore del commercio, ha concesso una riduzione del canone annuo di locazione, a partire dal 1° gennaio 2015 fino alla scadenza dello stesso 31 dicembre 2016, al conduttore del contratto di affitto di azienda all'insegna "Punto Nave".

Analoghe richieste, tutt'ora in fase di valutazione, sono pervenute anche da parte degli affittuari della Gelateria Punta Lido e del Ristorante e Bar posti all'interno della palazzina "Ex Stazione Ferrovia".

In considerazione che ormai è trascorso oltre un decennio dalla costruzione della Palazzina Servizi presso il Porto San Nicolò, si è ritenuto opportuno procedere nei mesi di febbraio e marzo 2015 alla manutenzione straordinaria dell'immobile comprendente la tinteggiatura esterna, la revisione delle grondaie e la sistemazione del percorso-corridoio in legno.

#### Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso dell'esercizio 2015 la Società intende perseguire i seguenti obiettivi:

- in considerazione del particolare momento di recessione economica e finanziaria che coinvolge tutte le attività economiche, quindi anche alcuni nostri clienti e/o utenti, che mostrano difficoltà nel pagamento dei canoni, la Società promuoverà tutti gli strumenti e le azioni possibili al fine di rientrare dei propri crediti;
- la Società si farà parte attiva per sviluppare 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 continuerà inoltre nell'opera di manutenzione di alcuni beni immobili di proprietà.

### 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 31/12/2014 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 28.223 per prestazioni da office service anno 2014;
  - debito verso Comune di Riva del Garda pari ad Euro 88.962 relativo al canone di concessione del Camping Monte Brione per l'anno 2014, il canone dell'atto di subconcessione del Porto San Nicolò e Canale della Rocca per Euro 7.025 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.
- 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 2014 prevede un canone complessivo di Euro 7.025; la convenzione per la gestione del Campeggio Monte Brione prevede un canone per il 2014 di Euro 88.962.

- Lido di Riva del Garda Srl – Società di partecipazioni – E’ in essere un contratto di office service, che prevede per l’esercizio 2014 prestazioni per Euro 28.223.
- 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 55.836 per il periodo 01.01.2014 – 31.12.2014.
- 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 e alcuni oneri di allacciamento per la nuova Palazzina Diporto per un importo complessivo per il 2014 di Euro 12.859.
- Hotel Lido Palace S.p.A. – Con riferimento all’esercizio 2014 è in corso un contratto di locazione per l’area Dependance Lido con un canone di Euro 18.000. E’ stata inoltre perfezionata la cessione di un’auto elettrica usata per Euro 3.000.

#### Destinazione del risultato d’esercizio

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

Riva del Garda, 27 marzo 2015

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 31.12.2014**

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 31.12.2014. 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.

Si precisa che il Collegio Sindacale che sottoscrive la presente Relazione è stato nominato con la delibera degli Azionisti di data 31.10.2014 e che ha preso visione dei verbali e delle verifiche fatte, fino alla data di scadenza del mandato, dal precedente Collegio Sindacale.

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 contenuti 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 Relazione del Collegio dei Sindaci emessa in data 9 aprile 2014.

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 31.12.2014, 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, in quanto il bilancio è stato redatto 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 31.12.2014 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 2014 si sono tenute n. 3 assemblee dei Soci: in data 14.05.2014 per l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2013, in data 11.09.2014 per autorizzare l'Amministratore Unico a sottoscrivere un contratto di affitto di azienda e in data 31.10.2014 per il rinnovo delle cariche sociali. Le assemblee dei soci sono state validamente costituite, si sono svolte 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, il quale 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 2014 vi sono state n. 8 determinine dell'Amministratore Unico:
- la n. 1 del 15.01.2014 avente come oggetto l'aggiudicazione del bando Porto San Nicolò per la parte "opere edili";
  - la n. 2 del 10.02.2014 con oggetto il bando Porto S. Nicolò per la parte "impianti";
  - la n. 3 del 21.02.2014 avente come oggetto l'aggiudicazione del bando Porto S. Nicolò per la parte "impianti";
  - la n. 4 del 10.03.2014 con oggetto il bando Spiaggia degli Olivi per la "pavimentazione veneziana";
  - la n. 5 del 01.04.2014 relativa all'aggiudicazione del bando di Spiaggia degli Olivi per la "pavimentazione alla veneziana";
  - la n. 6 del 12.12.2014 relativa alla proroga del contratto di affitto di azienda del Camping Monte Brione;
  - la n. 7 del 12.12.2014 relativa alla proroga del contratto di affitto di azienda Bar Punta Lido;
  - la n. 8 del 15.12.2014 con oggetto la definizione della procedura incarichi acquisti;
- 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 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 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. Per l'attestazione che il bilancio d'esercizio al 31.12.2014 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Vostra Società ai sensi del Codice Civile rimandiamo alla prima parte della nostra relazione.
10. 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.
11. Lo stato patrimoniale evidenzia una perdita d'esercizio di Euro 208.400.= e si riassume nei seguenti valori:

<b>Totale attivo</b>	Euro	16.022.824
Totale passivo	Euro	1.381.388
- Patrimonio netto (escluso l'utile/perdita dell'esercizio)	Euro	14.849.836
<b>- Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>Euro</b>	<b>(208.400)</b>
Conti, impegni, rischi e altri conti d'ordine	Euro	5.000

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

Valore della produzione	Euro	998.192
Costi della produzione	Euro	(1.194.188)
<b>Differenza</b>	<b>Euro</b>	<b>(195.996)</b>
Proventi e oneri finanziari	Euro	(19.215)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	Euro	-
Proventi e oneri straordinari	Euro	7.191
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>Euro</b>	<b>(208.020)</b>
Imposte sul reddito	Euro	(380)
<b>Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>Euro</b>	<b>(208.400)</b>

12. Abbiamo esaminato il bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2014, in merito al quale il Collegio Sindacale segnala:

Conto Economico – aumento di circa Euro 100.000 nei costi per servizi, dovuti ai lavori di ripristino della terrazza dell'immobile "Spiaggia degli Olivi", a fronte dell'invarianza dei ricavi;

Stato Patrimoniale - aumento dei crediti commerciali di circa Euro 100.000, dovuti al mancato incasso della locazione dell'immobile "Spiaggia degli Olivi" e dell'"Area Parking Ex Dependence"; prudenzialmente è stato stanziato un fondo svalutazione di Euro 18.000. Si rileva che è stato aperto un mutuo ipotecario di nominali Euro 1.000.000 per la restauro conservativo della "Spiaggia degli Olivi", con il quale è stata estinta la sovvenzione bancaria in essere.

### 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 2014.

Esprimiamo pertanto parere favorevole all'approvazione del Bilancio dell'esercizio 2014 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 2015

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**

<b>ATTIVO</b>		<b>31.12.2014</b>		<b>31.12.2013</b>
A) CREDITI VERSO SOCI		-		-
B) IMMOBILIZZAZIONI				
I Immateriali		365.037		380.027
II Materiali		14.093.864		13.885.607
... Costo storico	20.573.587		19.831.787	
... Fondi di ammortamento	(6.616.436)		(6.132.318)	
... Immobilizzazioni in corso e acconti	136.713		186.138	
III Finanziarie		846.834		846.715
<b>Totale</b>		<b>15.305.735</b>		<b>15.112.349</b>
C) ATTIVO CIRCOLANTE				
I Rimanenze		-		-
II Crediti		443.152		262.304
...esigibili entro i 12 mesi	440.732		259.884	
...esigibili oltre i 12 mesi	2.420		2.420	
III Attività finanziarie		-		-
IV Disponibilità liquide		237.237		385.936
<b>Totale</b>		<b>680.389</b>		<b>648.240</b>
D) RATEI E RISCONTI		36.700		52.565
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>16.022.824</b>		<b>15.813.154</b>
<b>PASSIVO</b>		<b>31.12.2014</b>		<b>31.12.2013</b>
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		(624.073)		(519.918)
IX Utile (perdita) dell'esercizio		(208.400)		(104.154)
<b>Totale</b>		<b>14.641.436</b>		<b>14.849.837</b>
B) FONDO RISCHI ED ONERI				
B.2 Fondo imposte, anche differite		-		-
B.3 Altri		4.248		4.915
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO		45.416		37.422
D) DEBITI		1.269.099		852.781
...esigibili entro i 12 mesi	333.508		852.781	
...esigibili oltre i 12 mesi	935.591		-	
E) RATEI E RISCONTI		62.625		68.199
<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>16.022.824</b>		<b>15.813.154</b>

## CONTI D'ORDINE

Fideiussioni rilasciate da terzi per nostro conto

5.000

5.000

**CONTO ECONOMICO**

<b>PROVENTI ED ONERI</b>		<b>31.12.2014</b>		<b>31.12.2013</b>
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>				
1) Ricavi delle vendite e prestazioni		963.798		945.029
5) Altri ricavi - vari		34.394		17.150
<b>Totale valore della produzione</b>		<b>998.192</b>		<b>962.179</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>				
6) Per materie prime, sussid., di cons. e merci		6.872		7.146
7) Per servizi		284.957		184.911
8) Per godimento di beni di terzi		111.771		111.770
9) Per il personale				
a) Salari e stipendi	125.585		122.906	
b) Oneri sociali	39.521		38.963	
c) Trattamento di fine rapporto	9.339	174.445	9.275	171.144
10) Ammortamenti e svalutazioni				
a) Ammortamento immobilizzazioni immateriali	26.169		25.893	
b) Ammortamento immobilizzazioni materiali	494.184		467.193	
d) Svalutazioni crediti compresi attivo circolante	18.000	538.353	-	493.086
12) Accantonamenti per rischi		1.900		2.968
14) Oneri diversi di gestione		75.890		76.003
<b>Totale costi della produzione</b>		<b>1.194.188</b>		<b>1.047.028</b>
<b>Differenza tra valore e costi produzione (A-B)</b>		<b>(195.996)</b>		<b>(84.849)</b>
<b>C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>				
16) Altri proventi finanziari:				
d) proventi diversi		12.489		15.637
17) Interessi e altri oneri finanziari		(31.704)		(25.080)
<b>Totale proventi ed oneri finanziari</b>		<b>(19.215)</b>		<b>(9.443)</b>
<b>E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI</b>				
20) Proventi:		35.984		764
21) Oneri:		(28.793)		(6.726)
<b>Totale delle partite straordinarie</b>		<b>7.191</b>		<b>(5.962)</b>
<b>Risultato prima delle imposte (a-b+c+d+e)</b>		<b>(208.020)</b>		<b>(100.254)</b>
22) Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate		380		3.900
<b>23) UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO</b>		<b>(208.400)</b>		<b>(104.154)</b>

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

Riva del Garda, 27 marzo 2015

L' Amministratore Unico  
avv. Andrea Dalponte

## **NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2014**

### **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 01/01/2014	Incrementi	Decrementi	Quote di ammortamento	Saldo 31/12/2014
Diritti di utilizzazione opere dell'ingegno	105	-	-	105	-
Altre immobilizzazioni immateriali	368.342	11.179	-	26.064	353.457
Immobilizzazioni in corso e acconti	11.580	-	-	-	11.580
<b>Totale</b>	<b>380.027</b>	<b>11.179</b>	<b>-</b>	<b>26.169</b>	<b>365.037</b>

Gli incrementi della voce "Altre immobilizzazioni immateriali" si riferiscono agli oneri notarili e bancari sostenuti per la formalizzazione del mutuo ipotecario pluriennale con la Cassa Rurale Alto Garda di Arco.

Le altre immobilizzazioni immateriali si riferiscono principalmente:

- per Euro 225.859, 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 115.322 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 01/01/2014	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2014
Terreni e fabbricati	18.016.565	573.385	-	18.589.950
Impianti e macchinari	1.334.271	137.324	-	1.471.595
Attrezzature ind.li e comm.li	100.164	893	-	101.057
Altri beni	380.787	40.263	10.065	410.985
Immobilizzazioni in corso e acconti	186.138	-	49.425	136.713
<b>Totale</b>	<b>20.017.925</b>	<b>751.865</b>	<b>59.490</b>	<b>20.710.300</b>

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 2.600;
- a migliorie e spese tecniche relative collaudo amministrativo per l’immobile Ex Stazione per complessivi Euro 8.861;
- a migliorie relative alla Palazzina Servizi Portuali per Euro 25.299;
- alla realizzazione della nuova Palazzina Diporto presso Porto San Nicolò per Euro 446.535;
- alle spese di progettazione relative alla nuova Palazzina Diporto per Euro 90.090, dei quali Euro 49.425 sostenuti negli esercizi 2012 e 2013 e pertanto girocontati dalla voce “Immobilizzazioni in corso e acconti”, che si è pertanto ridotta di pari importo.

Gli incrementi esposti nella voce “Impianti e macchinari” si riferiscono:

- all’impiantistica elettrica e termosanitaria realizzata nella nuova Palazzina Diporto presso il Porto San Nicolò per Euro 121.198;
- ad alcune migliorie all’impianto termosanitario ed elettrico al Campeggio Monte Brione per complessivi Euro 16.126.

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 mobili ed arredi per la nuova Palazzina Diporto per Euro 37.638;
- all’acquisto di macchine di ufficio per la sede amministrativa della Società per Euro 2.625.

Il decremento alla voce “Altri beni” riguarda la cessione di un’auto elettrica non più necessaria all’attività della Società.

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

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

**Fondi ammortamento:**

Categorie	Saldo 1/1/2014	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2014
Terreni e fabbricati	4.941.393	399.547	-	5.340.940
Impianti e macchinari	769.458	79.751	-	849.209
Attrezzature ind.li e comm.li	89.596	1.743	-	91.339
Altri beni	331.871	13.142	10.065	334.948
<b>Totale</b>	<b>6.132.318</b>	<b>494.184</b>	<b>10.065</b>	<b>6.616.436</b>

**Immobilizzazioni materiali nette:**

Categorie	Saldo 1/1/2014	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Saldo 31/12/2014
Terreni e fabbricati	13.075.172	573.385	-	399.547	13.249.010
Impianti e macchinari	564.813	137.324	-	79.751	622.386
Attrezzature ind.li e comm.li	10.568	893	-	1.743	9.718
Altri beni	48.916	40.263	-	13.142	76.037
Immobilizzazioni in corso e acconti	186.138	-	49.425	-	136.713
<b>Totale</b>	<b>13.885.607</b>	<b>751.865</b>	<b>49.425</b>	<b>494.184</b>	<b>14.093.864</b>

**Prospetto fiscale delle rivalutazioni**

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

Presentiamo il dettaglio delle informazioni richieste nella seguente tabella:

Descrizione	Costo storico 31.12.2014	Costo storico 31.12.2013
<b>Terreni</b>		
Attribuzione disavanzo fusione '96 Parco Adiacenze Hotel	94.153	94.153
Attribuzione disavanzo fusione '96 Parco Dependance	36.299	36.299
Attribuzione disavanzo fusione '96 p.ed. 1028 Dependance	675.084	675.084
Attribuzione disavanzo fusione '96 Campi da Tennis	230.655	230.655
Attribuzione disavanzo fusione '96 Passeggiata Lungo Lago	164.244	164.244
Attribuzione disavanzo fusione '96 Terreno Gelateria	10.619	10.619
Attribuzione disavanzo fusione '96 Parco Palazzo dei Congressi	786.169	786.169
Attribuzione disavanzo fusione '96 Terreno Cabina Elettrica	812	812
Attribuzione disavanzo fusione '96 Terreno residuo	487	487
Attribuzione disavanzo fusione '96 Terreno Campeggio Monte Brione	28.850	28.850
	<b>2.027.372</b>	<b>2.027.372</b>
<b>Immobili Gelateria Punta Lido</b>		
Disavanzo di fusione 1996 attribuito all'immobile	30.065	30.065
Rivalutazione immobili L. 413/91	7.107	7.107
	<b>37.172</b>	<b>37.172</b>
<b>Cabina Elettrica</b>		
Disavanzo di fusione 1996 attribuito all'immobile	<b>3.566</b>	<b>3.566</b>
<b>Totale Rivalutazioni</b>	<b>2.068.111</b>	<b>2.068.111</b>

### Determinazione delle aliquote di ammortamento

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

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, 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 1/1/2014	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2014
<b>Partecipazioni</b>				
Alto Garda Golf Srl	10.000	-	-	10.000
<b>Crediti verso controllanti</b>	460.000	-	-	460.000
<b>Depositi Cauzionali</b>	1.812	288	169	1.931
<b>Azioni Proprie in Portafoglio</b>	374.903	-	-	374.903
<b>Totale</b>	<b>846.715</b>	<b>288</b>	<b>169</b>	<b>846.834</b>

La voce "Partecipazioni" si riferisce alla partecipazione nella società Alto Garda Golf S.r.l. con una quota del 16,67%. Il patrimonio netto di detta società, sulla base dell'ultimo bilancio approvato (quello chiuso al 31 dicembre 2013) ammonta ad Euro 51.084 cui corrisponde, in quota parte, una quota di pertinenza di Lido di Riva del Garda Immobiliare Spa pari ad Euro 8.516. 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	2014	2013	Variazione
<b>CREDITI ESIGIBILI ENTRO I 12 MESI</b>			
<b>Crediti verso clienti</b>	309.762	225.698	84.064
meno : fondo svalutazione crediti	<u>(18.000)</u>	<u>-</u>	<u>(18.000)</u>
<b>Totale crediti verso clienti</b>	291.762	225.698	66.064
<b>Crediti verso controllanti (Lido di Riva del Garda Srl)</b>	28.223	17.121	11.102
<b>Crediti verso Erario</b>			
Credito IVA	112.644	2.938	109.706
Credito per Irap	3.166	146	3.020
Ritenute d'acconto subite	905	1.522	(617)
Credito per istanza rimborso Ires su Irap	-	<u>8.364</u>	<u>(8.364)</u>
<b>Totale crediti verso erario</b>	116.715	12.970	103.745
<b>Crediti diversi</b>	4.032	4.095	(63)
<b>Totale Crediti esigibili entro i 12 mesi</b>	<b>440.732</b>	<b>259.884</b>	<b>180.847</b>
<b>CREDITI ESIGIBILI OLTRE I 12 MESI</b>			
<b>Crediti verso clienti</b>	2.420	2.420	-
<b>Totale Crediti esigibili oltre i 12 mesi</b>	<b>2.420</b>	<b>2.420</b>	-
<b>TOTALE CREDITI</b>	<b>443.152</b>	<b>262.304</b>	<b>180.847</b>

La voce “Crediti verso clienti” comprende le fatture emesse e da emettere in relazione alla locazione della porzione di immobile Ex Stazione ad Ingarda Azienda per il Turismo S.p.A. per Euro 23.515, la locazione del compendio Spiaggia degli Olivi per Euro 138.380, l’affitto di azienda per il Bar-Ristorante “Belvedere Bastione” per Euro 15.634, la locazione dell’area Dependance e prestazioni da office service con Hotel Lido Palace S.p.A. per Euro 39.498, il canone di servizio e sosta presso il piazzale del Ex Stazione e Porto San Nicolò con APM S.p.A. per Euro 55.836, i contratti di affitto di azienda per Gelateria Punta Lido e Campeggio Monte Brione per Euro 9.091 e altri crediti minori nei confronti degli utenti del porto e degli affittuari relativi al rimborso di alcune utenze comuni sostenute nel corso del 2014.

L’incremento rispetto al precedente esercizio è imputabile alla morosità di alcuni conduttori di immobili e/o aziende locate.

Al fine di tenere conto del presumibile valore di realizzo dei crediti commerciali, è stato stanziato un “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 Euro 18.000.

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 2014.

I “Crediti verso Erario per IVA” si riferiscono al credito IVA risultante dalla dichiarazione annuale per il 2014 che verrà recuperato nel corso dell’esercizio in corso attraverso l’istituto della compensazione.

Il “Credito per IRAP” si riferisce alla differenza esistente tra gli acconti versati in corso d’anno e il debito d’imposta maturato alla data di bilancio.

L’azzeramento della voce “Crediti da istanza rimborso Ires per Irap” si riferisce al rimborso liquidato nel corso del 2014 del 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 crediti di natura previdenziale.

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 2014 per Euro 627 e dalle giacenze bancarie in conto corrente per Euro 236.610 per un totale di Euro 237.237.

### Ratei e Risconti attivi

La loro composizione è la seguente:

Descrizione	2014	2013	Variazione
<b>Ratei attivi</b>			
Altri ratei attivi	2.625	2.625	-
<b>Totale ratei attivi</b>	<b>2.625</b>	<b>2.625</b>	<b>-</b>
<b>Risconti attivi</b>			
Altri risconti attivi	34.075	49.940	(15.865)
<b>Totale risconti attivi</b>	<b>34.075</b>	<b>49.940</b>	<b>(15.865)</b>
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>36.700</b>	<b>52.565</b>	<b>(15.865)</b>

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 2015 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 2013 per Euro 104.154 ad incremento delle perdite degli esercizi precedenti, così come deliberato nell'Assemblea degli Azionisti del 14 maggio 2014.

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

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)
<b>Totale</b>	<b>14.953.991</b>	<b>(205.931)</b>	<b>(101.777)</b>	<b>14.849.837</b>
Descrizione	Saldo 1/1/2014	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2014
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	(519.918)	(104.154)	-	(624.073)
Risultato di esercizio 2013	(104.154)	-	(104.154)	-
Risultato di esercizio 2014	-	(208.400)	-	(208.400)
<b>Totale</b>	<b>14.849.837</b>	<b>(312.554)</b>	<b>(104.154)</b>	<b>14.641.436</b>

Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2427 nr. 7-bis) del Codice Civile, si riporta di seguito la descrizione analitica delle voci che compongono il patrimonio netto con riferimento alla loro origine e possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché dell'avvenuta utilizzazione nei tre precedenti esercizi, 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
<b>Capitale</b>	15.099.006	-	-	-	-
<b>Riserve di capitale</b>					
Fondo sovrapprezzo azioni	-	A, B, C	-	-	-
Fondo azioni proprie	374.903	-	-	-	-
<b>Riserve di utili</b>					
Riserva legale	-	B	-	-	-
Utili portati a nuovo	-	A, B, C	-	-	-
Perdite riportate a nuovo	(624.073)				
<b>Totale</b>	<b>14.849.836</b>		-	-	-
Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci					

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

## FONDO RISCHI ED ONERI

I movimenti intervenuti nell'esercizio sono i seguenti:

Descrizione	Saldo 1/1/2014	Utilizzi	Incrementi	Saldo 31/12/2014
Altri fondi	4.915	2.567	1.900	4.248
<b>Totale</b>	<b>4.915</b>	<b>2.567</b>	<b>1.900</b>	<b>4.248</b>

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.

Per il primo, la Commissione Tributaria di I° grado di Trento, con sentenza n. 371/03/14 ha respinto il ricorso e pertanto la Società ha provveduto a liquidare nei termini l'intimazione di pagamento, utilizzando l'accantonamento effettuato nell'esercizio 2012 per Euro 2.344. Ciò in attesa di presentare appello tramite il proprio legale entro il prossimo 27 aprile 2015.

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 lo scorso esercizio. Il ricorso è tuttora pendente in primo grado.

Il terzo, notificato dall'Agenzia delle Entrate in data 05 novembre 2014, per il quale la Società ha presentato ricorso in data 20 dicembre 2014 e si è in attesa dell'esito della mediazione, è stato accantonato nel presente esercizio Euro 1.900.

Nonostante l'esito negativo del primo ricorso (per il quale verrà presentato ricorso in appello), 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 2008 e alla chiusura dell'annualità 2007 dopo l'intimazione al pagamento.

## TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

I movimenti intervenuti nell'esercizio sono i seguenti:

Descrizione	Saldo 1/1/2014	Utilizzi	Altri movimenti	Accantonamento	Saldo 31/12/2014
Fondo trattamento di fine rapporto	37.422	-	(631)	8.625	45.416
	<b>37.422</b>	-	<b>(631)</b>	<b>8.625</b>	<b>45.416</b>

**DEBITI**

Descrizione	2014	2013	Variazione
<b>DEBITI ESIGIBILI ENTRO 12 MESI</b>			
Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda	51.805	-	51.805
Debiti verso banche	-	600.000	(600.000)
Debiti verso fornitori	48.928	46.037	2.891
Debiti verso controllanti (Comune di Riva del Garda)	96.186	63.310	32.875
Debiti verso controllanti (Lido di Riva del Garda Srl)	-	5.667	(5.667)
Debiti verso Erario			
Debiti per ritenute da versare	3.564	3.981	(417)
Debiti per IRAP	-	-	-
<b>Totale debiti verso Erario</b>	<b>3.564</b>	<b>3.981</b>	<b>(417)</b>
Debiti verso istituti previdenziali	5.234	4.618	616
Altri debiti	127.791	129.168	(1.377)
<b>Totale Debiti esigibili entro 12 mesi</b>	<b>333.508</b>	<b>852.781</b>	<b>(519.273)</b>
<b>DEBITI ESIGIBILI OLTRE 12 MESI</b>			
Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda	935.591	-	935.591
<b>Totale Debiti esigibili oltre 12 mesi</b>	<b>935.591</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE DEBITI</b>	<b>1.269.099</b>	<b>852.781</b>	<b>416.318</b>

La voce “Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda” riguarda l’accensione di un mutuo ipotecario con la Cassa Rurale Alto Garda 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, Giardini di Porta Orientale (Spiaggia degli Olivi).

La stipula del mutuo ha consentito l’estinzione della sovvenzione in conto corrente a suo tempo concessa dello stesso Istituto di Credito per la copertura delle spese di restauro della Spiaggia degli Olivi, quale operazione transitoria in attesa della formalizzazione del mutuo. L’ammontare delle quote capitale scadenti oltre i cinque anni è di Euro 708.856.

La voce “Debiti verso fornitori”, inclusiva delle fatture da ricevere alla data di bilancio, 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 e il canone di concessione del Porto San Nicolò e Canale della Rocca, entrambi relativi all’anno 2014.

La voce “Altri debiti” include prevalentemente le retribuzioni dei dipendenti (Euro 8.801), il compenso all’Amministratore Unico (Euro 2.449), le ritenute operate sull’appalto Spiaggia degli Olivi e sulla Palazzina Diporto non ancora svincolate (Euro 31.432), le competenze maturate e non sostenute relative al personale dipendente (Euro 20.039) e le cauzioni passive (Euro 65.070).

## RATEI E RISCONTI PASSIVI

La loro composizione è la seguente:

Descrizione	2014	2013	Variazione
<b>Ratei passivi</b>			
Altri ratei passivi	1.426	-	1.426
<b>Totale ratei passivi</b>	<b>1.426</b>	<b>-</b>	<b>1.426</b>
<b>Risconti passivi</b>			
Canoni locazione/affitto non di competenza	61.199	68.199	(7.000)
<b>Totale risconti passivi</b>	<b>61.199</b>	<b>68.199</b>	<b>(7.000)</b>
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>62.625</b>	<b>68.199</b>	<b>(5.574)</b>

La voce “Ratei passivi” riguarda gli interessi passivi che sono maturati sul mutuo ipotecario presso la Cassa Rurale Alto Garda per il periodo dal 16 dicembre 2014 al 31 dicembre 2014.

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 2015 al 30 aprile 2015, il canone di locazione del plateatico esterno dell’immobile locato a Mimosa per il periodo dal primo gennaio 2015 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 2015 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;
- ✓ 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	2014	2013	Variazione
<b>Ricavi delle vendite e prestazioni</b>			
Proventi patrimoniali	659.200	638.441	20.759
Gestione Porto San Nicolò	284.948	287.324	(2.376)
Gestione Porto Canale della Rocca	19.650	19.264	386
<b>Totale</b>	<b>963.798</b>	<b>945.029</b>	<b>18.769</b>
<b>Altri proventi vari</b>			
Contratto Office Service	28.223	17.121	11.102
Altri proventi	6.171	29	6.142
<b>Totale</b>	<b>34.394</b>	<b>17.150</b>	<b>17.244</b>
<b>Totale Proventi</b>	<b>998.192</b>	<b>962.179</b>	<b>36.013</b>

L'incremento della voce "Proventi patrimoniali" è principalmente dovuto alla mancata contabilizzazione nell'esercizio 2013 di due mensilità di un canone di locazione, abbuonate al conduttore a causa della sospensione dell'attività resasi necessaria per eseguire alcuni lavori all'interno del locale all'insegna Spiaggia degli Olivi.

L'incremento alla voce "Contratto Office Service" è dovuto alle maggiori prestazioni richieste dalla controllante Lido di Riva del Garda S.r.l. - Società di partecipazioni per l'organizzazione del bando e della mostra relativi alla riqualificazione valorizzazione del compendio Miralago a Riva del Garda.

**Costi della produzione**

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

Descrizione	2014	2013	Variazione
Spese per materie prime, sussid.,di cons. e merci	6.872	7.146	(274)
Spese per servizi	284.957	184.911	100.046
Spese per godimento beni di terzi (canoni)	111.771	111.770	1
Spese per il personale	174.445	171.144	3.301
Ammortamenti	520.353	493.086	27.267
Svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante	18.000	-	18.000
Accantonamenti per rischi	1.900	2.968	(1.068)
Oneri diversi di gestione	75.890	76.003	(113)
<b>Totale</b>	<b>1.194.188</b>	<b>1.047.028</b>	<b>147.160</b>

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

L'incremento di tale voce rispetto all'anno precedente è dovuto ai lavori di manutenzione e di ripristino della pavimentazione della terrazza realizzata in seminato veneziano della Spiaggia degli Olivi, per vizi e difetti riconducibili alla ditta che aveva curato il restauro conservativo dell'immobile e come da perizia del C.T.U. del 25 gennaio 2013.

L'ammontare di tali costi al 31.12.2014 è pari ad Euro 108.451 e come previsto dall'OIC 16 paragrafo 45 sono contabilizzati nel conto economico.

Al netto di tale partita di carattere "straordinario", si evidenzia che la voce "Spese per servizi" rispetto all'esercizio precedente è ulteriormente diminuita grazie alla 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 diversa 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 2014 per quanto riguarda il costo del controllo legale dei conti è pari ad Euro 5.834, mentre quello delle consulenze fiscali ammonta ad Euro 4.430.

L'"Accantonamento per rischi" si riferisce al prudenziale accantonamento effettuato dalla Società con riferimento ad un accertamento in materia IVA per l'anno 2009 notificato dall'Agenzia delle Entrate in data 05 novembre 2014, per il quale la Società ha presentato ricorso tramite un legale incaricato in data 20 dicembre 2014.

**GESTIONE FINANZIARIA**

Il risultato della gestione finanziaria è riepilogato nella seguente tabella:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>Variazione</b>
Proventi finanziari	12.489	15.637	(3.147)
Oneri finanziari	(31.704)	(25.080)	(6.624)
<b>Risultato gestione finanziaria</b>	<b>(19.215)</b>	<b>(9.443)</b>	<b>(9.772)</b>

I proventi finanziari si riferiscono:

<b>Descrizione</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>Variazione</b>
Proventi finanziari bancari	4.488	7.612	(3.124)
Proventi finanziari finanziamenti controllante	8.000	8.000	0
Altri proventi finanziari	1	25	(24)
<b>Totale</b>	<b>12.489</b>	<b>15.637</b>	<b>(3.148)</b>

La diminuzione dei proventi finanziari è attribuibile alle minori disponibilità in conto corrente rispetto all'esercizio precedente.

Gli oneri finanziari sono dettagliati come segue:

<b>Descrizione</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>Variazione</b>
Interessi passivi bancari	15.929	21.725	(5.796)
Interessi passivi mutuo ipotecario	10.457	-	10.457
Altri oneri finanziari	5.318	3.355	1.963
<b>Totale</b>	<b>31.704</b>	<b>25.080</b>	<b>6.624</b>

Gli interessi passivi sono generati dalla sovvenzione passiva concessa dalla Cassa Rurale Alto Garda, poi trasformata in mutuo ipotecario, a valere sul restauro della Spiaggia degli Olivi.

**GESTIONE STRAORDINARIA**

La suddivisione degli oneri straordinari è dettagliata nella seguente tabella:

Descrizione	2014	2013	Variazione
<b>Sopravvenienze passive</b>			
Differenze per accantonamenti e stime	-	5.408	(5.408)
Altre sopravvenienze passive	28.793	1.318	27.475
<b>Totale</b>	<b>28.793</b>	<b>6.726</b>	<b>22.067</b>

Le Altre sopravvenienze passive si riferiscono principalmente ad alcuni indennizzi da riconoscere agli utenti del Porto San Nicolò per il fortunale del giorno 11 maggio 2014, così come previsto dai contratti di porto in secca e ormeggio sottoscritti. Analoga posta è iscritta tra le sopravvenienze attive per l'indennizzo liquidato dalla compagnia di assicurazione.

In tale voce è inoltre ricompresa la riduzione di un canone di affitto di azienda con decorrenza retroattiva 01 aprile 2013, il cui ricavo era già stato imputato al bilancio 2013.

La suddivisione dei proventi straordinari è dettagliata nella seguente tabella:

Descrizione	2014	2013	Variazione
<b>Sopravvenienze attive</b>			
Differenze per accantonamenti e stime	456	53	403
Altre sopravvenienze attive	35.528	711	34.817
<b>Totale</b>	<b>35.984</b>	<b>764</b>	<b>35.220</b>

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.

Le Altre sopravvenienze attive si riferiscono al rimborso definito con la compagnia di assicurazione per il fortunale di cui sopra, alla chiusura dello stanziamento residuo non utilizzato del fondo oneri e rischi per la definizione avviso di accertamento dell'Agenzia delle Entrate per l'anno 2007 e il giroconto di alcune ritenute a garanzia.

**IMPOSTE SUL REDDITO**

Descrizione	2014	2013	Variazione
Imposta IRES corrente	-	-	-
Imposta IRAP corrente	380	3.900	(3.520)
Utilizzo fondo imposte IRES differita	-	-	-
Utilizzo fondo imposte IRAP differita	-	-	-
Imposta IRES anticipata	-	-	-
Imposta IRAP anticipata	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>380</b>	<b>3.900</b>	<b>(3.520)</b>

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 2014 il canone complessivo é di Euro 7.025;
  - convenzione per la gestione del Campeggio Monte Brione: per il 2014 il canone è di Euro 88.962;
- Lido di Riva del Garda Srl – Società di partecipazioni:
  - contratto di office service: per l'anno 2014 il canone annuale è stato di Euro 28.223;
- 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 55.836 per il periodo 01 gennaio 2014 – 31 dicembre 2014;
- 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 ed oneri per nuovi allacciamenti relativi alla Palazzina da Diporto per un importo complessivo per il 2014 di Euro 12.859;
- Hotel Lido Palace S.p.A.:
  - contratto di locazione per l'area Dependance Lido con un canone di Euro 18.000 riferito al 2014;
  - cessione auto elettrica usata per Euro 3.000;

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 2013, in quanto quello relativo al 2014 non è stato ancora approvato dall'Assemblea dei Soci).

PROSPETTO RIASSUNTIVO

BILANCIO AL 31.12.2013

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

**STATO PATRIMONIALE**

<b>ATTIVO</b>		<b>31.12.2013</b>
A) CREDITI VERSO SOCI		-
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I Immateriali		3.107
II Materiali		7.474.925
III Finanziarie		20.760.736
Totale		28.238.768
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
II Crediti		11.699
IV Disponibilità liquide		4.126
Totale		15.825
D) RATEI E RISCONTI		7
<b>TO TALE ATTIVO</b>		<b>28.254.600</b>
<b>PASSIVO</b>		
		<b>31.12.2013</b>
A) PATRIMONIO NETTO		
I Capitale		24.344.925
IV Riserva legale		65.806
VII Altre riserve		3.202.827
IX Utile (perdita) dell'esercizio		(201.447)
Totale		27.412.111
B) FONDO RISCHI ED ONERI		
B.2 Fondo imposte		223.929
B.3 Altri		-
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO		-
D) DEBITI		562.895
...esigibili entro i 12 mesi	102.895	
...esigibili oltre i 12 mesi	460.000	
E) RATEI E RISCONTI		55.665
<b>TO TALE PASSIVO</b>		<b>28.254.600</b>

**CONTO ECONOMICO**

<b>PROVENTI ED ONERI</b>		<b>31.12.2013</b>
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e prestazioni		27.555
5) Altri ricavi - vari		26.975
Totale valore della produzione		54.530
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, suss., di consumo e merci		242
7) Per servizi		151.888
10) Ammortamenti e svalutazioni		204.441
14) Oneri diversi di gestione		2.449
Totale costi della produzione		359.020
<b>Differenza tra valore e costi produzione (A-B)</b>		<b>(304.490)</b>
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		
16) Altri proventi finanziari: d) proventi diversi		78
17) Interessi e altri oneri finanziari		(9.000)
Totale proventi ed oneri finanziari		(8.922)
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI		
20) Proventi:		-
21) Oneri:		-
Totale delle partite straordinarie		-
<b>Risultato prima delle imposte (a-b+c+e)</b>		<b>(313.412)</b>
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		111.965
<b>23) UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO</b>		<b>(201.447)</b>

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, 27 marzo 2015

L' Amministratore Unico  
avv. Andrea Dalponte