

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 28 aprile 2016

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 2015, 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 2015 evidenzia una lieve diminuzione dei ricavi di circa 33.000 Euro e chiude con una perdita di esercizio di Euro 170.285, dopo aver stanziato quote di ammortamento per Euro 366.895 ed aver accantonato l'importo di Euro 45.000 al Fondo svalutazione crediti. A causa della perdita di esercizio non è emersa materia imponibile ai fini IRES ed IRAP. Tale dato evidenzia che se non fosse per l'ingente peso degli ammortamenti calcolati sugli investimenti, fatti in questi anni sul nostro patrimonio immobiliare, il bilancio presenterebbe un risultato positivo, così come positivo è il cash-flow. Tale fattore è di notevole importanza, perché dimostra come il risultato di bilancio rispecchi, nel rispetto della tecnica contabile, l'effetto dei continui investimenti che, in osservanza delle direttive date dai Soci, la nostra Società è chiamata a fare come elemento essenziale della sua "mission" di investire sul territorio per il territorio. Va infatti considerato che il bilancio nell'esprimere un valore dell'attivo di 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 pari a quasi 8 milioni di Euro.

Tale valorizzazione dei beni aziendali ha consentito nello stesso periodo 2005-2015 di quasi raddoppiare i ricavi a conto economico e di registrare un cash-flow sempre positivo ed in costante aumento, il quale nell'ultimo decennio è passato da circa 80.000 Euro a 250.000 Euro.

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

Per chiarezza di informativa, sono state inserite nella Nota Integrativa le notizie richieste dalla Legge non direttamente riportate nella presente relazione sulla gestione.

Andamento della gestione

Il conto economico dell'esercizio rileva un decremento dei ricavi passati da circa Euro 998.000 a circa Euro 965.000, dovuti a due ordini di motivi:

- minori ricavi del 2015 rispetto al 2016 per il riconoscimento ad alcuni conduttori di contratti di locazione e/o affitto di azienda di una riduzione del canone in considerazione del delicato momento economico - finanziario e della generale difficoltà in cui versano pressoché tutte le attività economiche e turistiche del territorio;
- diminuzione delle prestazioni del contratto di office service richieste dalla controllante Lido di Riva del Garda S.r.l. – Società di partecipazioni rispetto all'esercizio 2014, anno in cui era stato organizzato dalla controllante il bando e la mostra per la riqualificazione e la valorizzazione del compendio Miralago a Riva del Garda che aveva richiesto prestazioni straordinarie.

I costi della produzione sono diminuiti rispetto all'anno precedente (passati da Euro 1.194.188 a Euro 1.077.322) per l'effetto combinato di due situazioni aziendali:

- la revisione del piano di ammortamento sugli immobili della Spiaggia degli Olivi e dell'Ex Stazione che ha comportato una diminuzione degli ammortamenti per Euro 154.205;
- l'incremento dei costi per servizi (passati da Euro 285.000 ad Euro 370.000) dovuti agli improcastinabili lavori di manutenzione e di ripristino di alcune realtà immobiliari di proprietà della Società, quali il rifacimento della pavimentazione della terrazza della Spiaggia degli Olivi, già iniziati nello scorso esercizio, manutenzioni straordinarie alla porzione di immobile Ex Stazione in locazione ad Ingarda S.p.A. e alla Palazzina Servizi di Porto San Nicolò, il rifacimento delle reti di recinzione dei campi da Tennis Lido in Via Carducci a Riva del Garda, sostituzione della serramentistica alla Gelateria Punta Lido ed alcuni interventi al Camping Monte Brione.

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 37.000.

Di seguito i fatti salienti che hanno caratterizzato la gestione 2015.

La Società è stata impegnata, durante tutto l'anno, a dirimere alcune delicate questioni riguardanti l'immobile "Spiaggia degli Olivi". La Società ha innanzitutto ultimato il lotto 2 dei lavori di sistemazione della pavimentazione della terrazza dell'immobile "Spiaggia degli Olivi" 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. I lavori sono terminati in data 8 aprile 2015. Al riguardo, si rammenta che si è proceduto all'attivazione dell'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. Ancora, a fronte del persistente mancato adempimento al contratto di locazione, con il patrocinio di un legale di fiducia, il 29 luglio 2015 è stata notificata a Spiaggia degli Olivi S.r.l., società allora conduttrice dell'immobile,

intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida, con richiesta anche di emissione di decreto ingiuntivo con riguardo ai canoni scaduti e non pagati. Il Tribunale di Rovereto, competente a decidere in merito allo sfratto, con provvedimento del 24 settembre 2015, n. 520/15, ha intimato a Spiaggia degli Olivi S.r.l. di lasciare l'immobile e le sue pertinenze entro il 30 novembre 2015. Spiaggia degli Olivi S.r.l. ha peraltro opposto lo sfratto, adducendo di avere subito una serie di danni connessi all'asserito mancato utilizzo della terrazza di cui è dotato l'immobile. La Società, a mezzo del proprio legale, ha contestato tale richiesta e ha insistito nella propria domanda di pagamento dei canoni non corrisposti. Ad oggi, tale vertenza è in itinere. La Società, inoltre, a fronte dell'elevata morosità nel pagamento dei canoni persistente dal dicembre 2013, ha provveduto, in data 30 settembre 2015, all'escussione della fideiussione bancaria rilasciata dalla conduttrice a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni contrattuali per l'importo di Euro 120.000.

La Società si è inoltre concentrata, anche in adempimento a precise direttive in merito del socio Comune di Riva del Garda e nel solco di studi di fattibilità già acquisiti, sull'obiettivo di realizzare un ascensore panoramico di collegamento tra il centro storico di Riva del Garda e il "Bastione", sia con la finalità del conseguimento dell'interesse pubblico di valorizzazione del bene monumentale, sia con la finalità di perseguire la "mission" finalizzata al sostegno all'attività turistica della zona, sia, infine, con la finalità di valorizzare l'azienda commerciale "Bar - Ristorante Belvedere Bastione". In tal senso, il 12 giugno 2015 la Società, previo confronto concorrenziale, ha affidato ad uno studio di progettazione l'incarico della redazione della progettazione preliminare e definitiva per la realizzazione di un nuovo ascensore panoramico di collegamento tra il centro storico di Riva del Garda ed il Bastione e, il 10 dicembre 2015, la Società ha presentato la domanda di rilascio della necessaria concessione funiviaria presso il Servizio Impianti a Fune della Provincia di Trento. Sempre nell'ottica della realizzazione della predetta opera, è emersa la necessità di acquistare le aree ove, a mente del progetto, andrà posizionata la postazione di partenza dell'ascensore, essendo in proprietà di un privato. Dopo una lunga trattativa, il 18 dicembre 2015 è stato stipulato un contratto preliminare di compravendita delle aree tavolarmente corrispondenti alla p.ed. 3621, alle pp. ff. 105/1, 140/7 e 106/2, nonché alla p.ed. 783/8, tutte in C.C. Riva. Tale preliminare è risolutivamente condizionato all'ottenimento di tutti i provvedimenti amministrativi necessari per la realizzazione dell'ascensore inclinato.

La Società ha poi proseguito nella costante attività di mantenimento del proprio patrimonio immobiliare, eseguendo una serie di lavori di manutenzione straordinaria su alcuni beni immobili, segnatamente: nel periodo febbraio-marzo 2015, si è proceduto ad eseguire, presso la palazzina ove è ubicato l'esercizio "Bar Sailing", la sigillatura di una finestra (lato parcheggio), la sostituzione e/o riparazione di qualche metro della pedana in legno, la riparazione di una parte della grondaia, nonché la tinteggiatura esterna dell'intero immobile; nella primavera 2015 è stato realizzato il rifacimento delle reti di recinzione dei campi da tennis Lido al fine di poter garantire lo svolgimento in sicurezza dell'attività sportiva; prima dell'inizio della stagione 2015, si è proceduto ad eseguire, presso l'immobile ove è ubicato l'esercizio "Bar Gelateria Punta Lido", il rifacimento di un infisso, la sistemazione di alcuni sanitari nei bagni e la pavimentazione della terrazza; infine, si è proceduto ad eseguire, presso l'immobile "Ex Stazione", nella parte detenuta da Ingarda Trentino S.p.A., alcuni interventi di manutenzione della tettoia, della porta d'entrata (a nord) dell'ufficio informazioni, delle vetrate laterali dell'ufficio stesso e dell'impianto di climatizzazione.

Con riguardo agli immobili "Gelateria Punta Lido" e "Campeggio Brione", dopo attenta analisi della situazione, la Società ha ritenuto sussistere una serie di ragioni sia tecniche che

di opportunità per prorogare rispettivamente al 31 ottobre 2016 e al 15 dicembre 2017, il termine di scadenza dei relativi contratti di affitto di azienda stipulati con Garda Trentino Sviluppo S.p.A. Pertanto, il 15 dicembre 2015 si è proceduto alla stipula degli atti di proroga.

Per quanto riguarda invece il “polo congressuale”, nel corso dell’esercizio 2015 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).

La Società, infine, ove giuridicamente possibile, dopo attenta valutazione delle richieste degli affittuari e considerato il periodo di recessione economica che sta attraversando anche il nostro territorio, ha concesso alcune riduzioni dei canoni di locazione e/o affitto di azienda. In particolare: con scrittura privata del 1° gennaio 2015, registrata a Riva del Garda in data 16 gennaio 2015 al n. 35, serie 3, si è concessa una riduzione del canone annuo di locazione, a partire dal 1° gennaio 2015 fino alla scadenza dello stesso fissata al 31 dicembre 2016, al conduttore del contratto di affitto di azienda all’insegna “Punto Nave” presso la Palazzina Servizi di Porto San Nicolò; con atto modificativo del contratto di affitto di azienda Bar “Punta Lido” del 3 aprile 2015, registrata a Riva del Garda in data 20 aprile 2015 al n. 263, serie 3, si è convenuta al conduttore Garda Trentino Sviluppo S.p.A. una diminuzione del canone di affitto per l’annualità 16 dicembre 2014-15 dicembre 2015; infine, con atto modificativo di contratto di locazione immobile “Ex-Stazione” del 19 novembre 2015, registrato a Riva del Garda in data 2 dicembre 2015 al n. 865, serie 3, si è riconosciuto al conduttore Mimosa Società Cooperativa una riduzione del canone di locazione per le annualità 2015 e 2016.

In chiusura, si evidenzia inoltre quanto segue:

- con riferimento al Protocollo d’Intesa per l’individuazione delle misure di contenimento delle spese relative alle società controllate dagli enti locali (articolo 8, comma 3 e) legge provinciale 27 dicembre 2010, n. 27) sottoscritto in data 20 settembre 2012 dal Presidente della Provincia Autonoma di Trento, dall’Assessore agli Enti locali e dal Presidente delle Autonomie locali, la Società, controllata indirettamente dal Comune di Riva del Garda, si è impegnata al rispetto di tali misure. In particolare, recependo la deliberazione consigliare di data 06 agosto 2010 n. 22 del Comune di Riva del Garda ed uniformandosi alla direttive della controllante, la Società ha provveduto a ridurre i compensi all’Amministratore Unico del 20% già nell’Assemblea degli Azionisti del 23 novembre 2011 e di un ulteriore 25% nell’Assemblea degli Azionisti del 31 ottobre 2014;

- con riferimento ai compensi dell’organo di controllo e ai compensi per la revisione dei conti, si precisa che il Collegio Sindacale si è scrupolosamente attenuto alle disposizioni dell’art. 7, co. 7, del “Protocollo d’intesa per l’individuazione delle misure di contenimento delle spese relative alle società controllate degli enti locali”, sottoscritto in data 20 settembre 2012;

- per quanto attiene ai limiti alle spese per incarichi di studio, ricerca e consulenza, la Società ha provveduto alla razionalizzazione e contenimento delle consulenze, e che comunque riguardano progetti straordinari e funzionali alla struttura;
- con riferimento alle spese discrezionali, quali quelle relative a relazioni pubbliche, convegni, mostre, manifestazioni, pubblicità, iniziative di comunicazioni, produzioni audiovisive, progetti grafici e sponsorizzazioni, la Società non ha sostenuto e non ha in programma spese di tale natura;
- la Società ha nel proprio organico tre dipendenti a tempo indeterminato, due per l'area amministrativa e uno per l'area portuale. Nel corso dell'anno non ha proceduto ad assunzioni di personale a tempo indeterminato. Il personale amministrativo svolge il servizio di segreteria, amministrazione e contabilità anche per la controllante Lido di Riva del Garda S.r.l. - Società di partecipazioni, tramite il contratto di office service stipulato in data 12 settembre 2006.

Fatti avvenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio

A seguito di disdetta del contratto d'affitto dell'azienda commerciale all'insegna "Bar Ristorante Belvedere Bastione" da parte del precedente affittuario, la Società in data 30 gennaio 2016 ha pubblicato il bando per l'aggiudicazione della stessa mediante asta pubblica e in data 4 marzo 2016, espletate le formalità previste, ha proceduto all'affidamento al nuovo affittuario dell'azienda per le annualità 2016 e 2017.

Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. ha altresì pubblicato, in data 18 marzo 2016, il bando per l'assegnazione in affitto d'azienda del compendio denominato "Spiaggia degli Olivi" con termine finale per la presentazione delle offerte al 22 aprile 2016.

A seguito delle segnalazioni pervenute dal conduttore circa infiltrazioni d'acqua dal tetto, al fine di consentire il regolare svolgimento dell'attività, nel marzo 2016 si è ritenuto opportuno procedere ai lavori di sistemazione della copertura della palazzina "Ex Stazione", nella parte ove è attualmente ubicato il ristorante-pizzeria "Veliero".

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso dell'esercizio 2016 la Società intende perseguire i seguenti obiettivi:

- seguire la causa con l'ex conduttore dell'immobile Spiaggia degli Olivi, promuovendo anche ulteriori azioni finalizzate alla tutela del proprio credito;
- proseguire nell'iter finalizzato alla realizzazione del collegamento funiviario tra il centro storico di Riva del Garda e il "Bastione";

- proseguire nell'opera di manutenzione e valorizzazione di alcuni beni immobili in proprietà, in locazione e/o in concessione, realtà strategiche nel territorio locale a vocazione turistica.

Altre notizie

Ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile, si precisa quanto segue:

- nel corso dell'esercizio la Società non ha svolto attività di ricerca e sviluppo;
- i rapporti con le imprese collegate e controllanti in essere al 31/12/2015 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 13.881 per prestazioni da office service anno 2015;
 - debito verso Comune di Riva del Garda pari ad Euro 88.965 relativo al canone di concessione del Camping Monte Brione per l'anno 2015, il canone dell'atto di subconcessione del Porto San Nicolò e Canale della Rocca per Euro 7.036 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 2015 prevede un canone complessivo di Euro 7.036; la convenzione per la gestione del Campeggio Monte Brione prevede un canone per il 2015 di Euro 88.965.

- Lido di Riva del Garda Srl – Società di partecipazioni – E’ in essere un contratto di office service, che prevede per l’esercizio 2015 prestazioni per Euro 13.881.
- 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 66.748 per il periodo 01.01.2015 – 31.12.2015.
- ALTO GARDA SERVIZI A.G.S. S.p.A.- Sono in corso i seguenti rapporti: un contratto di concessione del diritto d’uso della Cabina elettrica per un canone di Euro 500 e i contratti relativi alle utenze per l’erogazione di acqua per un importo complessivo per il 2015 di Euro 6.987.
- Hotel Lido Palace S.p.A. – Con riferimento all’esercizio 2015 è in corso un contratto di locazione per l’area Dependance Lido con un canone di Euro 20.000

Destinazione del risultato d’esercizio

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

Riva del Garda, 25 marzo 2016

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 31.12.2015

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

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

Signori Azionisti,

Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della Società LIDO DI RIVA
DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A. chiuso al 31.12.2015.

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

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca
una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne
disciplinano i criteri di redazione.

Responsabilità del revisore

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

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

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

Giudizio sul bilancio

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A. al 31 dicembre 2015 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

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

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

L'Amministratore Unico, 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.

Abbiamo svolto le procedure sopraindicate nel rispetto dei principi di revisione al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori della LIDO DI RIVA DEL

GARDA IMMOBILIARE S.p.A., con il bilancio d'esercizio della LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A. al 31 dicembre 2015. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A. al 31 dicembre 2015.

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

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

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

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

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

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

È stato, quindi, possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati;
- le risorse umane costituenti la "forza lavoro" non sono sostanzialmente mutate;
- quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2015) e quello precedente (2014). È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2015 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

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

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

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

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

Attività svolta

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

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

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

Poiché il bilancio della società è redatto nella forma cosiddetta "*abbreviata*", è stato verificato che l'organo di amministrazione, nel compilare la nota integrativa e preso atto dell'obbligatorietà delle 24 tabelle previste dal modello XBRL, ha utilizzato soltanto quelle che presentavano valori diversi da zero.

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa.

Inoltre:

- l'organo di amministrazione ha altresì predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c.;

- tali documenti sono stati consegnati al collegio sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, comma 1, c.c.

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

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.; si evidenzia che a partire dall'esercizio 2015 per la parte immobiliare l'organo amministrativo ha provveduto a rivalutare la vita residua dei beni fino al 31 dicembre 2099; pertanto il nuovo coefficiente di ammortamento è stato conseguentemente rideterminato in misura pari all' 1,18% applicato sul valore netto contabile degli immobili al 31 dicembre 2014. Per l'esercizio in corso, tale modifica di stima ha comportato un impatto positivo sul conto economico di Euro 154.206 in termini di minori ammortamenti;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- ai sensi dell'art. 2426, comma 5, c.c. i valori significativi iscritti ai punti B-I-1) e B-I-2) dell'attivo sono stati oggetto di nostro specifico controllo con conseguente consenso alla loro iscrizione;
- ai sensi dell'art. 2426, n. 6, c.c. il collegio sindacale ha preso atto che non esiste alcun valore di avviamento iscritto alla voce B-I-5) dell'attivo dello stato patrimoniale;

- è stata verificata la correttezza delle informazioni contenute nella nota integrativa per quanto attiene l'assenza di posizioni finanziarie e monetarie attive e passive sorte originariamente in valute diverse dall'euro;
- il sistema dei "conti d'ordine e garanzie rilasciate" risulta esaurientemente illustrato;
- abbiamo preso visione della relazione dell'organismo di vigilanza e non sono emerse criticità rispetto al modello organizzativo adottato che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- in merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta in chiusura della relazione sulla gestione, il collegio non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che la decisione in merito spetta all'assemblea dei soci.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere negativo per Euro 170.285.

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

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

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, così come redatto dall'Amministratore Unico.

Riva del Garda, lì 11 aprile 2016

Il Collegio Sindacale

Presidente Collegio sindacale Dott. Giampiero Cozzio

Sindaco effettivo Dott. Luigino Di Fabio

Sindaco effettivo Dott.ssa Manuela La Via

Bilancio C.E.E. in forma abbreviata

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO		31.12.2015		31.12.2014
A) CREDITI VERSO SOCI		-		-
B) IMMOBILIZZAZIONI				
I Immateriali		339.202		365.037
II Materiali		13.841.150		14.093.864
... Costo storico	18.777.980		20.573.587	
... Fondi di ammortamento	(5.161.900)		(6.616.436)	
... Immobilizzazioni in corso e acconti	225.070		136.713	
III Finanziarie		847.912		846.834
Totale		15.028.264		15.305.735
C) ATTIVO CIRCOLANTE				
I Rimanenze		-		-
II Crediti		393.019		443.152
...esigibili entro i 12 mesi	393.019		440.732	
...esigibili oltre i 12 mesi	-		2.420	
III Attività finanziarie		-		-
IV Disponibilità liquide		494.000		237.237
Totale		887.019		680.389
D) RATEI E RISCONTI		20.985		36.700
TOTALE ATTIVO		15.936.268		16.022.824
PASSIVO		31.12.2015		31.12.2014
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		(832.473)		(624.073)
IX Utile (perdita) dell'esercizio		(170.285)		(208.400)
Totale		14.471.151		14.641.436
B) FONDO RISCHI ED ONERI				
B.2 Fondo imposte, anche differite		-		-
B.3 Altri		1.317		4.248
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO		53.531		45.416
D) DEBITI		1.354.749		1.269.099
...esigibili entro i 12 mesi	473.247		333.508	
...esigibili oltre i 12 mesi	881.502		935.591	
E) RATEI E RISCONTI		55.520		62.625
TOTALE PASSIVO		15.936.268		16.022.824

CONTI D'ORDINE

Fideiussioni rilasciate da terzi per nostro conto

5.000

5.000

CONTO ECONOMICO

PROVENTI ED ONERI		31.12.2015		31.12.2014
A) VALORE DELLA PRODUZIONE				
1) Ricavi delle vendite e prestazioni		949.256		963.798
5) Altri ricavi - vari		16.002		34.394
Totale valore della produzione		965.258		998.192
B) COSTI DELLA PRODUZIONE				
6) Per materie prime, sussid., di cons. e merci		8.230		6.872
7) Per servizi		369.797		284.957
8) Per godimento di beni di terzi		111.785		111.771
9) Per il personale				
a) Salari e stipendi	120.632		125.585	
b) Oneri sociali	38.007		39.521	
c) Trattamento di fine rapporto	9.495	168.134	9.339	174.445
10) Ammortamenti e svalutazioni				
a) Ammortamento immobilizzazioni immateriali	25.835		26.169	
b) Ammortamento immobilizzazioni materiali	341.060		494.184	
d) Svalutazioni crediti compresi attivo circolante	45.000	411.895	18.000	538.353
12) Accantonamenti per rischi		-		1.900
14) Oneri diversi di gestione		7.482		75.890
Totale costi della produzione		1.077.323		1.194.188
Differenza tra valore e costi produzione (A-B)		(112.065)		(195.996)
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI				
16) Altri proventi finanziari:				
d) proventi diversi		12.346		12.489
17) Interessi e altri oneri finanziari		(36.591)		(31.704)
Totale proventi ed oneri finanziari		(24.245)		(19.215)
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI				
20) Proventi:		1.345		35.984
21) Oneri:		(35.320)		(28.793)
Totale delle partite straordinarie		(33.975)		7.191
Risultato prima delle imposte (a-b+c+d+e)		(170.285)		(208.020)
22) Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate		-		380
23) UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO		(170.285)		(208.400)

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, 25 marzo 2016

L' Amministratore Unico
avv. Andrea Dalponte

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2015

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 proseguio della presente Nota Integrativa, alcuni immobili sono stati ulteriormente rivalutati per effetto della Legge 413/91.

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

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

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

alla fine del corrente secolo, data che viene pertanto assunta come nuovo orizzonte temporale ai fini della determinazione della nuova percentuale di ammortamento. In ossequio all'OIC n. 16, paragrafo 66 il nuovo valore degli immobili da sottoporre ad ammortamento è stato rideterminato come differenza tra il costo storico ed il relativo fondo di ammortamento alla data del 31 dicembre 2014.

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

Immobilizzazioni finanziarie

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

I finanziamenti concessi alla società controllante sono iscritti al valore nominale, in quanto ritenuto esigibile.

Crediti

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

Fondo T.F.R.

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

Debiti

I debiti sono esposti al loro valore nominale.

Debiti per imposte sul reddito

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

Il beneficio fiscale potenziale connesso a perdite fiscali riportabili non è stato iscritto in bilancio in quanto non vi è la ragionevole certezza di ottenere in futuro imponibili fiscali tali da assorbire le perdite riportabili, entro il periodo nel quale le stesse sono deducibili secondo la normativa tributaria.

Ratei e Risconti

L'appostazione dei ratei e dei risconti consente di rispettare il criterio della competenza economica e temporale nella quantificazione di costi e ricavi.

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 01/01/2015	Incrementi	Decrementi	Quote di ammortamento	Saldo 31/12/2015
Altre immobilizzazioni immateriali	353.457	-	-	25.835	327.622
Immobilizzazioni in corso e acconti	11.580	-	-	-	11.580
Totale	365.037	-	-	25.835	339.202

Le altre immobilizzazioni immateriali si riferiscono principalmente:

- per Euro 205.359, 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 111.054 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 01/01/2015	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2015
Terreni e fabbricati	18.589.950	-	1.795.371	16.794.579
Impianti e macchinari	1.471.595	-	1.804	1.469.791
Attrezzature ind.li e comm.li	101.057	1.568	-	102.625
Altri beni	410.985	-	-	410.985
Immobilizzazioni in corso e acconti	136.713	88.357	-	225.070
Totale	20.710.300	89.925	1.797.175	19.003.050

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 “Immobilizzazioni in corso e acconti” si riferiscono:

- agli oneri pluriennali di progettazione per i lavori di inserimento di un nuovo ascensore panoramico di collegamento tra il centro storico di Riva e il Bastione per Euro 41.184;
- alla caparra confirmatoria versata a seguito del preliminare di vendita Notaio Flavio Narciso di Arco Rep. N. 24738 Raccolta N. 14216 del 18 dicembre 2015, registrato a Riva del Garda il giorno 07 gennaio 2016, numero 83, serie 1T, per l’acquisto delle pp.ed. 783/8 e 3621, nonché delle pp.ff. 105/1, 140/7 e 106/2 in P.T. 1 II, C.C. RIVA, ed ai relativi oneri accessori per Euro 47.173. Dette particelle saranno funzionali alla realizzazione dell’opera sopra citata.

I decrementi esposti nella voce “Terreni e Fabbricati” si riferiscono ai giroconti necessari all’adeguamento del valore contabile di due immobili (“Spiaggia degli Olivi” e “Ex Stazione”) in relazione ai quali l’organo amministrativo ha ritenuto opportuno procedere con una revisione del piano di ammortamento, come già meglio illustrato nel paragrafo dedicato ai principi contabili adottati per la redazione del bilancio di esercizio.

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

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

Fondi ammortamento:

Categorie	Saldo 1/1/2015	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2015
Terreni e fabbricati	5.340.940	245.514	1.795.371	3.791.083
Impianti e macchinari	849.209	79.526	225	928.510
Attrezzature ind.li e comm.li	91.339	1.891	-	93.230
Altri beni	334.948	14.129	-	349.077
Totale	6.616.436	341.060	1.795.596	5.161.900

Analogamente a quanto descritto in relazione alle variazioni intervenute nell’ammontare del costo storico dei fabbricati, i giroconti necessari all’adeguamento del valore contabile di due immobili (“Spiaggia degli Olivi” e “Ex Stazione”) hanno comportato un’analogia variazione nell’ammontare dei fondi di ammortamento.

Immobilizzazioni materiali nette:

Categorie	Saldo 1/1/2015	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Saldo 31/12/2015
Terreni e fabbricati	13.249.010	-	-	245.514	13.003.496
Impianti e macchinari	622.386	-	1.579	79.526	541.281
Attrezzature ind.li e comm.li	9.718	1.568	-	1.891	9.395
Altri beni	76.037	-	-	14.129	61.908
Immobilizzazioni in corso e acconti	136.713	88.357	-	-	225.070
Totale	14.093.864	89.925	1.579	341.060	13.841.150

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 31.12.2015	Costo storico 31.12.2014
Terreni		
Attribuzione disavanzo fusione '96 Parco Adiacenze Hotel	94.153	94.153
Attribuzione disavanzo fusione '96 Parco Dependance	36.299	36.299
Attribuzione disavanzo fusione '96 p.ed. 1028 Dependance	675.084	675.084
Attribuzione disavanzo fusione '96 Campi da Tennis	230.655	230.655
Attribuzione disavanzo fusione '96 Passeggiata Lungo Lago	164.244	164.244
Attribuzione disavanzo fusione '96 Terreno Gelateria	10.619	10.619
Attribuzione disavanzo fusione '96 Parco Palazzo dei Congressi	786.169	786.169
Attribuzione disavanzo fusione '96 Terreno Cabina Elettrica	812	812
Attribuzione disavanzo fusione '96 Terreno residuo	487	487
Attribuzione disavanzo fusione '96 Terreno Campeggio Monte Brione	28.850	28.850
	2.027.372	2.027.372
Immobili Gelateria Punta Lido		
Disavanzo di fusione 1996 attribuito all'immobile	30.065	30.065
Rivalutazione immobili L. 413/91	7.107	7.107
	37.172	37.172
Cabina Elettrica		
Disavanzo di fusione 1996 attribuito all'immobile	3.566	3.566
Totale Rivalutazioni	2.068.111	2.068.111

Determinazione delle aliquote di ammortamento

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

per gli immobili “Spiaggia degli Olivi” e “Ex Stazione” per i quali l’organo amministrativo ha ritenuto opportuno rimodulare gli ammortamenti coerentemente con la rideterminazione della durata economico-tecnica di detti compendi immobiliari.

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

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

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

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

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

A partire dall’esercizio 2015 per la parte immobiliare l’organo amministrativo ha provveduto a rivalutare la vita residua dei beni fino al 31 dicembre 2099; pertanto il nuovo coefficiente di ammortamento è stato conseguentemente rideterminato in misura pari all’ 1,18% applicato sul valore netto contabile degli immobili al 31 dicembre 2014. Per l’esercizio in corso, tale modifica di stima ha comportato un impatto positivo sul conto economico di Euro 59.555 in termini di minori ammortamenti.

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

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

A partire dall’esercizio 2015 per la parte immobiliare l’organo amministrativo ha provveduto a rivalutare la vita residua dei beni fino al 31 dicembre 2099; pertanto il nuovo coefficiente di ammortamento è stato conseguentemente rideterminato in misura pari all’ 1,18% applicato sul valore netto contabile degli immobili al 31 dicembre 2014. Per l’esercizio in corso, tale modifica di stima ha comportato un impatto positivo sul conto economico di Euro 94.651 in termini di minori ammortamenti.

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

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

Azienda Bar-Ristorante Belvedere Bastione: gli incrementi relativi alla ristrutturazione e classificati come “Manutenzioni su beni di Terzi” sono stati ammortizzati in base alla durata del contratto di locazione, mentre per gli altri cespiti sono state attribuiti i seguenti coefficienti di ammortamento:

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

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

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

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

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le immobilizzazioni finanziarie sono riepilogate nel seguente prospetto:

Dettaglio delle Immobilizzazioni Finanziarie e movimenti intervenuti nell’esercizio

Descrizione	Saldo 1/1/2015	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2015
Partecipazioni				
Alto Garda Golf Srl	10.000	-	-	10.000
Crediti verso controllanti	460.000	-	-	460.000
Depositi Cauzionali	1.931	1.093	15	3.009
Azioni Proprie in Portafoglio	374.903	-	-	374.903
Totale	846.834	1.093	15	847.912

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 2014) ammonta ad Euro 51.417 cui corrisponde, in quota parte, una quota di pertinenza di Lido di Riva del Garda Immobiliare Spa pari ad Euro 8.571. 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	2015	2014	Variazione
CREDITI ESIGIBILI ENTRO I 12 MESI			
Crediti verso clienti	347.903	309.762	38.141
meno : fondo svalutazione crediti	<u>(63.000)</u>	<u>(18.000)</u>	<u>(45.000)</u>
Totale crediti verso clienti	284.903	291.762	(6.859)
Crediti verso controllanti (Lido di Riva del Garda Srl)	13.881	28.223	(14.342)
Crediti verso Erario			
Credito IVA	20.517	112.644	(92.127)
Credito per Irap	383	3.166	(2.783)
Ritenute d'acconto subite	1.127	905	222
Totale crediti verso erario	22.027	116.715	(94.688)
Crediti diversi	72.208	4.032	68.177
Totale Crediti esigibili entro i 12 mesi	393.019	440.732	(47.713)
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	393.019	443.152	(50.133)

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 157.368, la locazione dell’area Dependance e prestazioni da office service con Hotel Lido Palace S.p.A. per Euro 63.898, il canone di servizio e sosta presso il piazzale del Ex Stazione e Porto San Nicolò con APM S.p.A. per Euro 66.748, i contratti di affitto di azienda per Gelateria Punta Lido e Campeggio Monte Brione per Euro 8.773 e altri crediti minori nei confronti degli utenti del porto e degli affittuari relativi al rimborso di alcune utenze comuni sostenute nel corso del 2015.

Al fine di tenere conto del presumibile valore di realizzo dei crediti commerciali, è stato incrementato il “Fondo svalutazione crediti”, mediante valutazione analitica delle singole posizioni aperte alla data di bilancio. Da tale analisi ne è scaturita la necessità di accantonare, in via prudenziale, la somma di ulteriori Euro 45.000. Alla data del 31 dicembre 2015 l’importo complessivo del Fondo svalutazione crediti ammonta pertanto ad Euro 63.000.

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 2015.

I “Crediti verso Erario per IVA” si riferiscono al credito IVA risultante dalla dichiarazione annuale per il 2015 che verrà recuperato nel corso dell’esercizio in corso attraverso l’istituto della compensazione.

Il “Credito per IRAP” si riferisce agli acconti versati in corso d’anno.

La voce “Crediti diversi” include prevalentemente il credito nei confronti della Gestel S.r.l. per il provvedimento di rimborso in materia di IMIS anno 2015 per Euro 69.478, come conseguenza dell’esclusione dall’applicazione dell’IMIS prevista dall’articolo 7, comma 2 della L.P. 14/2014 in favore degli immobili posseduti dai Comuni e dai loro “enti strumentali”.

Disponibilità liquide

Sono costituite da denaro e valori in cassa al 31 dicembre 2015 per Euro 492 e dalle giacenze bancarie in conto corrente per Euro 493.508 per un totale di Euro 494.000.

Ratei e Risconti attivi

La loro composizione è la seguente:

Descrizione	2015	2014	Variazione
Ratei attivi			
Altri ratei attivi	2.625	2.625	-
Totale ratei attivi	2.625	2.625	-
Risconti attivi			
Altri risconti attivi	18.360	34.075	(15.715)
Totale risconti attivi	18.360	34.075	(15.715)
Totale ratei e risconti attivi	20.985	36.700	(15.715)

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 2016 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 2014 per Euro 208.400 ad incremento delle perdite degli esercizi precedenti, così come deliberato nell'Assemblea degli Azionisti del 14 maggio 2015.

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

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)
Totale	14.849.837	(312.554)	(104.154)	14.641.436
Descrizione	Saldo 1/1/2015	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2015
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	(624.073)	(208.400)	-	(832.473)
Risultato di esercizio 2014	(208.400)	-	(208.400)	-
Risultato di esercizio 2015	-	(170.285)	-	(170.285)
Totale	14.849.837	(378.685)	(208.400)	14.471.151

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	-	-	-
Perdite riportate a nuovo	(832.473)				
Totale	14.641.436		-	-	-
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 1/1/2015	Utilizzi	Incrementi	Saldo 31/12/2015
Altri fondi	4.248	2.932	-	1.317
Totale	4.248	2.932	-	1.317

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

Nel corso dell'esercizio 2015 non sono stati notificati ulteriori avvisi di accertamento.

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 già nell'esercizio 2014 a liquidare l'intimazione di pagamento, utilizzando l'accantonamento effettuato nell'esercizio 2012. La Società ha presentato appello ed in data 21 marzo 2016 si è tenuta l'udienza per la relativa

trattazione. Alla data di redazione del bilancio di esercizio la Società è ancora in attesa del relativo esito.

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. Con sentenza n. 140/1/2015 il ricorso è stato respinto e l’Agenzia delle Entrate ha notificato la relativa intimazione di pagamento in data 05 giugno 2015, che la Società ha pagato utilizzando quanto stanziato in precedenza.

Il terzo, è stato notificato dall’Agenzia delle Entrate in data 05 novembre 2014. La Società ha presentato ricorso in data 20 dicembre 2014 ed in data 31 luglio 2015 ha provveduto al versamento di 1/3 dell’importo a titolo provvisorio. Non è stata ancora fissata l’udienza per la disussione del ricorso.

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

L’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 2009 e alla chiusura dell’annualità 2008 dopo l’intimazione al pagamento.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

I movimenti intervenuti nell’esercizio sono i seguenti:

Descrizione	Saldo 1/1/2015	Utilizzi	Altri movimenti	Accantonamento	Saldo 31/12/2015
Fondo trattamento di fine rapporto	45.416	-	(667)	8.782	53.531
	45.416	-	(667)	8.782	53.531

DEBITI

Descrizione	2015	2014	Variazione
DEBITI ESIGIBILI ENTRO 12 MESI			
Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda	53.926	51.805	2.121
Debiti verso fornitori	172.674	48.928	123.746
Debiti verso controllanti (Comune di Riva del Garda)	96.199	96.186	13
Debiti verso Erario			
Debiti per ritenute da versare	12.709	3.564	9.145
Debiti per IRAP	-	-	-
Totale debiti verso Erario	12.709	3.564	9.145
Debiti verso istituti previdenziali	3.675	5.234	(1.559)
Altri debiti	134.064	127.791	6.273
Totale Debiti esigibili entro 12 mesi	473.247	333.508	139.739
DEBITI ESIGIBILI OLTRE 12 MESI			
Mutuo ipotecario Cassa Rurale Alto Garda	881.502	935.591	(54.089)
Totale Debiti esigibili oltre 12 mesi	881.502	935.591	
TOTALE DEBITI	1.354.749	1.269.099	85.650

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, P.T. 2497 II, 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 645.924.

La voce “Debiti verso fornitori”, inclusiva delle fatture da ricevere alla data di bilancio, è dovuta ad alcuni debiti attinenti la gestione ordinaria e manutenzioni straordinarie su beni immobili di proprietà.

Nella voce è ricompreso anche il debito nei confronti della Gestel S.r.l. per la TIA, TARES e TARI per le annualità 2011-2012-2013-2014 e 2015 per il Porto San Nicolò e Canale della Rocca per complessivi Euro 42.444.

La normativa sull'applicazione della tassa sui rifiuti urbani sulle aree scoperte, quali i porti, è rimasta incerta fino ad alcune sentenze della Cassazione (n. 3829/2009 e n. 23583/2009) e della Corte Suprema (n. 3773/2013), che hanno considerato assoggettabili a tali tributi anche gli specchi d'acqua adibiti all'ormeggio di barche. In conseguenza di ciò l'agente per la riscossione ha comunicato alla Società gli importi da versare relativamente alle annualità dal 2011 in poi.

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 2015.

La voce "Altri debiti" include prevalentemente le retribuzioni dei dipendenti (Euro 6.413), il compenso all'Amministratore Unico (Euro 2.931), le ritenute operate sull'appalto Spiaggia degli Olivi non ancora svincolate (Euro 31.023), le competenze maturate e non sostenute relative al personale dipendente (Euro 18.802) e le cauzioni passive (Euro 74.895).

RATEI E RISCONTI PASSIVI

La loro composizione è la seguente:

Descrizione	2015	2014	Variazione
Ratei passivi			
Altri ratei passivi	1.320	1.426	(106)
Totale ratei passivi	1.320	1.426	(106)
Risconti passivi			
Canoni locazione/affitto non di competenza	54.200	61.199	(7.000)
Totale risconti passivi	54.200	61.199	(7.000)
Totale ratei e risconti passivi	55.520	62.625	(7.106)

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 2015 al 31 dicembre 2015.

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 2016 al 30 aprile 2016, il canone di locazione del plateatico esterno dell'immobile locato a Mimosa per il periodo dal primo gennaio 2016 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 2016 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; fideiussione restituita in data 29 febbraio 2016 per disdetta anticipata del contratto dal parte del conduttore;
- ✓ dalla ditta che ha proceduto al restauro e al recupero funzionale della Spiaggia degli Olivi per Euro 1.780.103, quale polizza di assicurazione decennale postuma Merloni;

CONTO ECONOMICO**Valore della produzione**

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

Descrizione	2015	2014	Variazione
Ricavi delle vendite e prestazioni			
Proventi patrimoniali	643.715	659.200	(15.485)
Gestione Porto San Nicolò	285.958	284.948	1.010
Gestione Porto Canale della Rocca	19.583	19.650	(67)
Totale	949.256	963.798	(14.542)
Altri proventi vari			
Contratto Office Service	13.881	28.223	(14.342)
Altri proventi	2.121	6.171	(4.051)
Totale	16.002	34.394	(18.392)
Totale Proventi	965.258	998.192	(32.934)

La diminuzione alla voce “Proventi patrimoniali” è dovuta alla riduzione di canoni di locazione e/o affitti di azienda concessi ad alcuni conduttori, come già ampiamente relazionato in Relazione sulla Gestione.

La diminuzione alla voce “Contratto Office Service” è dovuta alla diminuzione delle prestazioni richieste dalla controllante Lido di Riva del Garda S.r.l. - Società di partecipazioni rispetto all’esercizio 2014, anno in cui erano state imputate prestazioni straordinarie per l’organizzazione del bando e della mostra relativi alla riqualificazione e 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	2015	2014	Variazione
Spese per materie prime, sussid., di cons. e merci	8.230	6.872	1.358
Spese per servizi	369.797	284.957	84.840
Spese per godimento beni di terzi (canoni)	111.785	111.771	14
Spese per il personale	168.134	174.445	(6.311)
Ammortamenti	366.895	520.353	(153.458)
Svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante	45.000	18.000	27.000
Accantonamenti per rischi	-	1.900	(1.900)
Oneri diversi di gestione	7.482	75.890	(68.408)
Totale	1.077.323	1.194.188	(116.865)

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 di varia natura su beni di proprietà della Società in locazione e/o affitto di azienda, in particolare: lavori di ripristino della pavimentazione della terrazza realizzata in seminato veneziano della Spiaggia degli Olivi, lotto 2, 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, manutenzione alla Palazzina Servizi a Porto San Nicolò, manutenzione al Campeggio Monte Brione, rifacimento delle reti dei Campi da tennis Lido, sostituzione dei serramenti alla Gelateria Punta Lido, manutenzioni varie all'immobile Ex Stazione e all'immobile Chalet Bastione.

L'ammontare di tali costi di manutenzione al 31.12.2015 è pari ad Euro 184.690 e come previsto dall'OIC 16 paragrafo 45 sono da considerarsi quali manutenzioni ordinarie da contabilizzare, pertanto, nel conto economico.

Al netto di tale partita si evidenzia che la voce "Spese per servizi" rispetto all'esercizio precedente è sostanzialmente invariata grazie alla scrupolosa applicazione del Protocollo d'Intesa del 20 settembre 2012 relativo al contenimento delle spese, che già negli esercizi precedenti aveva comportato una contrazione di tali voci 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 2015 per quanto riguarda il costo del controllo legale dei conti è pari ad Euro 10.027, mentre quello delle consulenze fiscali ammonta ad Euro 5.150.

GESTIONE FINANZIARIA

Il risultato della gestione finanziaria è riepilogato nella seguente tabella:

	2015	2014	Variazione
Proventi finanziari	12.346	12.489	(144)
Oneri finanziari	(36.591)	(31.704)	(4.887)
Risultato gestione finanziaria	(24.245)	(19.215)	(5.030)

I proventi finanziari si riferiscono:

Descrizione	2015	2014	Variazione
Proventi finanziari bancari	4.332	4.488	(157)
Proventi finanziari finanziamenti controllante	8.000	8.000	0
Altri proventi finanziari	14	1	13
Totale	12.346	12.489	(145)

Gli oneri finanziari sono dettagliati come segue:

Descrizione	2015	2014	Variazione
Interessi passivi bancari	-	15.929	(15.929)
Interessi passivi mutuo ipotecario	33.882	10.457	23.424
Altri oneri finanziari	2.709	5.318	(2.609)
Totale	36.591	31.704	4.887

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

GESTIONE STRAORDINARIA

La suddivisione degli oneri straordinari è dettagliata nella seguente tabella:

Descrizione	2015	2014	Variazione
Sopravvenienze passive			
Differenze per accantonamenti e stime	3	-	3
Altre sopravvenienze passive	35.317	28.793	6.524
Totale	35.320	28.793	6.527

Le Altre sopravvenienze passive si riferiscono principalmente:

- alla TIA per gli anni 2011 e 2012 (Euro 15.840), alla TARES per l'anno 2013 (Euro 10.111) e alla TARI per l'anno 2014 (Euro 8.593) sulle aree scoperte del Porto San Nicolò e del Porto Canale della Rocca, come già meglio specificato in precedenza. Si precisa che la TARI di competenza dell'esercizio 2015 è stata imputata alla voce "Spese per servizi";
- alla riduzione di un canone di affitto di azienda concesso nell'esercizio 2015 con decorrenza retroattiva dal 15 dicembre 2014, il cui ricavo era già stato imputato al bilancio 2014.

La suddivisione dei proventi straordinari è dettagliata nella seguente tabella:

Descrizione	2015	2014	Variazione
Sopravvenienze attive			
Differenze per accantonamenti e stime	224	456	(232)
Altre sopravvenienze attive	1.121	35.528	(34.407)
Totale	1.345	35.984	(34.639)

Le Differenze per accantonamenti e stime si riferiscono alla differenza tra lo stanziamento del canone di depurazione e fognatura del porto effettuato nel bilancio dello scorso esercizio e quello risultante dalla relativa fattura.

Le Altre sopravvenienze attive si riferiscono per la maggior parte 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 2008.

IMPOSTE SUL REDDITO

Descrizione	2015	2014	Variazione
Imposta IRES corrente	-	-	-
Imposta IRAP corrente	-	380	(380)
Utilizzo fondo imposte IRES differita	-	-	-
Utilizzo fondo imposte IRAP differita	-	-	-
Imposta IRES anticipata	-	-	-
Imposta IRAP anticipata	-	-	-
Totale	-	380	(380)

In considerazione della consistente perdita di esercizio non è emersa materia imponibile ai fini IRES ed IRAP.

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 2015 il canone complessivo é di Euro 7.235;
 - convenzione per la gestione del Campeggio Monte Brione: per il 2015 il canone è di Euro 88.965;
- Lido di Riva del Garda Srl – Società di partecipazioni:
 - contratto di office service: per l'anno 2015 il canone annuale è stato di Euro 13.881;
- 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 66.748 per il periodo 01 gennaio 2015 – 31 dicembre 2015;
- 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 20.000 riferito al 2015.

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 2014, in quanto quello relativo al 2015 non è stato ancora approvato dall'Assemblea dei Soci).

PROSPETTO RIASSUNTIVO

BILANCIO AL 31.12.2014

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

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO		31.12.2014
A) CREDITI VERSO SOCI		-
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I Immateriali		7.411
II Materiali		7.272.778
III Finanziarie		22.290.736
Totale		29.570.925
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
II Crediti		5.918
IV Disponibilità liquide		163
Totale		6.081
D) RATEI E RISCONTI		7
TO TALE ATTIVO		29.577.013
PASSIVO		31.12.2014
A) PATRIMONIO NETTO		
I Capitale		25.844.925
IV Riserva legale		65.806
VII Altre riserve		3.001.380
IX Utile (perdita) dell'esercizio		(256.085)
Totale		28.656.026
B) FONDO RISCHI ED ONERI		
B.2 Fondo imposte		111.964
B.3 Altri		-
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO		-
D) DEBITI		768.913
...esigibili entro i 12 mesi	308.913	
...esigibili oltre i 12 mesi	460.000	
E) RATEI E RISCONTI		40.110
TO TALE PASSIVO		29.577.013

CONTO ECONOMICO

PROVENTI ED ONERI		31.12.2014
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e prestazioni		27.556
5) Altri ricavi - vari		16.054
Totale valore della produzione		43.610
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, suss., di consumo e merci		244
7) Per servizi		189.113
10) Ammortamenti e svalutazioni		205.757
14) Oneri diversi di gestione		2.450
Totale costi della produzione		397.564
Differenza tra valore e costi produzione (A-B)		(353.954)
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		
16) Altri proventi finanziari: d) proventi diversi		3
17) Interessi e altri oneri finanziari		(14.099)
Totale proventi ed oneri finanziari		(14.096)
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI		
20) Proventi:		-
21) Oneri:		-
Totale delle partite straordinarie		-
Risultato prima delle imposte (a-b+c+e)		(368.050)
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		111.965
23) UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO		(256.085)

Il presente bilancio di esercizio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, rappresenta in modo corretto e veritiero la situazione patrimoniale e finanziaria, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze contabili, mentre differisce dalla modalità XBRL in quanto la stessa non è tecnicamente idonea a rappresentare nel dettaglio e nella adeguata chiarezza espositiva la situazione aziendale.

Riva del Garda, 25 marzo 2016

L' Amministratore Unico
avv. Andrea Dalponte