

712 - BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2018

L'ORA S.R.L.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale: LOVERE BG VIA DELLE BARACCHE
6

Codice fiscale: 02685750164

Forma giuridica: SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

Indice

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL	2
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA	29
Capitolo 3 - RELAZIONE SINDACI	42

L'ORA S.r.l.

Bilancio di esercizio al 31-12-2018

Dati anagrafici	
Sede in	VIA DELLE BARACCHE 6 - 24065 LOVERE (BG)
Codice Fiscale	02685750164
Numero Rea	BG 000000314793
P.I.	02685750164
Capitale Sociale Euro	2.037.400 i.v.
Forma giuridica	Societa' a responsabilita' limitata
Settore di attività prevalente (ATECO)	931130
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	1.574.558	1.685.343
II - Immobilizzazioni materiali	16.140.420	16.302.884
III - Immobilizzazioni finanziarie	741	741
Totale immobilizzazioni (B)	17.715.719	17.988.968
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	22.546	22.041
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	886.516	923.391
Totale crediti	886.516	923.391
IV - Disponibilità liquide	3.382	4.538
Totale attivo circolante (C)	912.444	949.970
D) Ratei e risconti	15.620	8.058
Totale attivo	18.643.783	18.946.996
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	2.037.400	2.037.400
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	686.441	686.441
III - Riserve di rivalutazione	10.258.677	10.494.779
IV - Riserva legale	2.793	2.793
VI - Altre riserve	29.585	29.586
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(289.712)	(236.102)
Totale patrimonio netto	12.725.184	13.014.897
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	239.658	221.144
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	975.348	666.317
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.083.327	3.377.591
Totale debiti	4.058.675	4.043.908
E) Ratei e risconti	1.620.266	1.667.047
Totale passivo	18.643.783	18.946.996

Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.304.708	1.245.823
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	48.381	0
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	18.000	0
altri	72.292	76.009
Totale altri ricavi e proventi	90.292	76.009
Totale valore della produzione	1.443.381	1.321.832
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	144.820	117.388
7) per servizi	400.186	378.511
8) per godimento di beni di terzi	5.756	4.073
9) per il personale		
a) salari e stipendi	405.864	363.824
b) oneri sociali	133.579	104.076
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	32.897	29.847
c) trattamento di fine rapporto	32.897	29.847
Totale costi per il personale	572.340	497.747
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	356.544	358.512
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	163.066	153.981
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	193.478	204.531
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0	1.260
Totale ammortamenti e svalutazioni	356.544	359.772
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(505)	(646)
14) oneri diversi di gestione	212.005	152.637
Totale costi della produzione	1.691.146	1.509.482
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(247.765)	(187.650)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	13	1.713
Totale proventi diversi dai precedenti	13	1.713
Totale altri proventi finanziari	13	1.713
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	41.960	50.165
Totale interessi e altri oneri finanziari	41.960	50.165
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(41.947)	(48.452)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(289.712)	(236.102)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(289.712)	(236.102)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2018	31-12-2017
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(289.712)	(236.102)
Interessi passivi/(attivi)	41.947	48.452
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	(247.765)	(187.650)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	32.897	29.847
Ammortamenti delle immobilizzazioni	356.544	358.512
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	389.441	388.359
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	141.676	200.709
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(506)	(646)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	19.604	(107.161)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(42.517)	(2.498)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(7.562)	7.800
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(46.781)	44.712
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	212.701	34.255
Totale variazioni del capitale circolante netto	134.939	(23.538)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	276.615	177.171
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(41.947)	(48.452)
Altri incassi/(pagamenti)	(14.383)	(11.294)
Totale altre rettifiche	(56.330)	(59.746)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	220.285	117.425
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(31.015)	-
Disinvestimenti	-	73.729
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(52.281)	(14.196)
Immobilizzazioni finanziarie		
Disinvestimenti	-	276
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(83.296)	59.809
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	132.585	(677.943)
Accensione finanziamenti	-	501.898
(Rimborso finanziamenti)	(270.731)	-
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	-	2
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(138.146)	(176.043)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(1.157)	1.191
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.383	497
Danaro e valori in cassa	3.156	2.851

v.2.9.5

L'ORA S.r.l.

Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	4.539	3.348
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	253	1.383
Danaro e valori in cassa	3.129	3.156
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	3.382	4.538

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

Nota integrativa, parte iniziale

NOTA DEL PRESIDENTE - BILANCIO 2018

Signori Soci,

la convocazione dell'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio è stata effettuata nel maggior termine previsto dallo statuto sociale.

L'organo amministrativo ha ritenuto necessario approfondire l'analisi del conto economico, al fine di meglio illustrare i risultati della gestione, identificando le aree di competenza nei comparti Porto e cantiere, Centro sportivo, Patrimonio Immobiliare e Piscine.

La struttura amministrativa non si occupa della contabilità, che è esternalizzata, e ogni esigenza di analisi specifica richiede tempi adeguati per essere soddisfatta.

Il 2018 è stato sicuramente un anno positivo per l'andamento generale della società, poiché si sono finalizzati alcuni degli obiettivi previsti e sono state avviate nuove iniziative che hanno portato ad un risultato soddisfacente in termini di gestione generale, di aumento del fatturato, di servizi offerti, di gradimento per gli utenti delle strutture e di investimenti patrimoniali.

Nel corso dell'anno, in continuità con gli indirizzi seguiti fino ad oggi, la società ha proseguito nello svolgimento della propria attività cercando di ottimizzare e valorizzare le risorse presenti al suo interno e contenendo il più possibile i costi, per raggiungere quanto prima l'equilibrio di bilancio. La società ha saputo sfruttare al meglio le competenze e le conoscenze acquisite nel corso degli anni e, forte dell'esperienza accumulata sin dalla sua costituzione, ha investito le proprie risorse per migliorare i servizi offerti sempre più in un'ottica *customizzata*.

Di seguito viene presentata l'analisi specifica per comparto.

PORTO E CANTIERE

L'attività di gestione dei posti barca, unitamente ai servizi portuali e di cantiere effettuati, ha prodotto un risultato estremamente positivo rispetto al passato, con un aumento del fatturato pari ad oltre 49500.

La decisa azione intrapresa dal CdA di potenziamento del personale dipendente, di acquisto utensili ed attrezzature specifiche e di riorganizzazione delle maestranze, ha permesso di gestire al meglio le commesse di manutenzione delle imbarcazioni offrendo interventi di qualità apprezzati dalla clientela.

In termini percentuali i miglioramenti conseguiti possono essere così riassunti:

- gestione delle stallie in acqua	+3,57%;
- gestione degli spazi a terra	+20,65%;
- vendita di carburante	+12,50%;
- manutenzione e riparazione	+18,45%;
- vendite	+6,49%;

Nel contempo è proseguita in maniera puntuale l'attività manutentiva e di miglioramento delle strutture portuali eseguita con il personale dipendente.

Sono state avviate altre importanti azioni di sviluppo che proseguiranno, nel prossimo periodo, il consolidamento e il miglioramento di questi importanti risultati.

CENTRO SPORTIVO

Per il primo anno la nostra società ha la gestione diretta del centro sportivo tennis/calciotto e servizi annessi: questo ha comportato un sensibile aumento degli incassi del comparto sportivo che ha beneficiato degli interventi del personale dipendente per i servizi di manutenzione e pulizia delle strutture.

Il parcheggio coperto, grazie al sistema di gestione automatizzata installato, contribuisce in maniera importante ai ricavi del comparto e anche in questo caso gestione e manutenzione sono gestite internamente e affidate al personale dipendente.

In termini percentuali i miglioramenti conseguiti possono essere così riassunti:

- gestione tennis/calciotto e servizi +208,18%;
- gestione parcheggio +9,21%;

PATRIMONIO IMMOBILIARE

La gestione immobiliare rimane fondamentale per conservare nel tempo il valore patrimoniale della società. Quasi tutti gli immobili di proprietà sono concessi in locazione e questo consente alla società di beneficiare delle entrate derivanti da tali contratti, anche per far fronte agli interventi di manutenzione necessari. Nel corso del 2018 i ricavi derivanti dalla locazione degli immobili ammontano ad euro 227.669, con una flessione del -9,03% rispetto all'anno precedente: tale dato è giustificato dal fatto che alcuni conduttori hanno operato importanti interventi migliorativi per i quali la società ha concordato, così come previsto nei contratti di locazione sottoscritti, lo storno di una quota parte dei canoni di affitto dovuti.

In particolare si fa riferimento all'investimento per la ristrutturazione dei locali della Palestra negli spazi "Ex Tipitinas" e alla realizzazione dell'impianto di raffrescamento nell'Ostello del Porto.

Si concretizzeranno nel corso del 2019 alcune trattative, avviate nel 2018, per la locazione degli spazi ancora al rustico esistenti nell'edificio porticato.

PISCINE

La gestione delle piscine ha rappresentato la vera criticità del 2018: questo comparto ha di fatto assorbito tutti i risultati positivi accumulati nella gestione degli altri comparti.

I ricavi sono sostanzialmente in linea con gli anni precedenti: si rileva una flessione generale sui corsi invernali, dovuti essenzialmente alla mancanza dei corsi di alcuni istituti scolastici del territorio e alla stagione estiva caratterizzata da scarsa affluenza (in particolare del mese di giugno) causata dal maltempo.

A bilanciare questa situazione la revisione/semplificazione delle tariffe operata dal Cda che ha portato ad un significativo incremento dei ricavi della stagione invernale (+15,12%) rispetto al precedente periodo riconducibili prevalentemente al periodo autunnale.

Da segnalare che l'apertura sperimentale durante le festività natalizie ha portato ad un incremento dei ricavi di circa euro 3.500,00 rispetto al mese di dicembre 2017 ma ancora più interessante sono state le oltre 400 presenze rilevate: un segnale importante di come le piscine possono contribuire all'offerta turistica del territorio.

Ancora una volta i costi del personale dipendente hanno pesantemente inciso sul risultato complessivo del comparto: la scelta doverosa di regolarizzazione dei contratti di assunzione del personale stagionale, necessario per garantire la sorveglianza di legge durante gli orari di apertura, unitamente alla messa a regime dei versamenti contributivi del personale assunto in regime di "Jobs Act" ha purtroppo comportato un aumento di costi pari al 14,99% rispetto al precedente periodo.

E' importante ribadire nuovamente il ruolo educativo, formativo e sociale che le piscine svolgono per il territorio, ma sarà importante mettere in campo tutte le strategie individuate nel piano industriale per aumentare al massimo i ricavi in modo tale da poter assorbire gli elevati costi di gestione.

VALUTAZIONI CONCLUSIVE

Dopo diversi anni di debole crescita, finalmente si evidenzia un aumento significativo dei ricavi per oltre 120.000,00 euro annui, pari ad un valore medio del 8,93%: analizzando in dettaglio la situazione di ogni comparto si rileva che il Porto e il Centro Sportivo hanno generato gli incrementi maggiori, mentre la gestione delle Piscine e del Patrimonio Immobiliare della società ha penalizzato un risultato in termini di ricavi che, seppur positivo, avrebbe potuto essere molto più rilevante.

In considerazione dei risultati conseguiti desunti dai dati di bilancio descritti si può riassumere la seguente situazione:

RICAVI	1.443.393,61
COSTI	1.190.809,77
EBITDA	252.583,84
AMMORTAMENTI	356.544,58
ONERI FINANZIARI	39.967,47
TOTALE	-143.928,21

Purtroppo il quadro generale fin qui in linea con le azioni di miglioramento messe in campo, ha subito ancora una volta eventi straordinari che hanno fortemente penalizzato la performance d'esercizio.

L'attività, svolta dalla Guardia di Finanza, di verifica della situazione catastale di tutte le strutture portuali esistenti sul lago d'Iseo ha obbligato la società ad una verifica generale della propria situazione che ha prodotto, inevitabilmente, una consistente revisione dei valori estimativi delle strutture di approdo e di alcune delle unità commerciali nell'edificio porticato: questo ha comportato l'emissione da parte del Comune di Lovere, nei confronti de L'Ora, di un avviso di accertamento per omesso versamento IMU a partire dall'anno 2012 per un importo complessivo pari a euro 152.386,56 di cui 37.598,47 per sanzioni e 1.992,69 per interessi.

Dopo una serie di incontri con l'amministrazione comunale e con i funzionari degli uffici preposti è stato raggiunto un accordo sul debito, per complessivi euro 126.740,20 di cui euro 11.952,11 per sanzioni e euro 1.992,69 per interessi: tale importo sarà rateizzato e la prima, di euro 1.000,00, è stata regolarmente versata entro il 31/12/2018.

Di conseguenza, la corrispondente quota IMU di competenza dell'esercizio 2018, pari a euro 19.043,28, è stata recepita in conto economico.

In considerazione di questo fatto la proposta di bilancio 2018 si assesta con i seguenti risultati:

RICAVI	1.443.393,61
COSTI	1.334.600,66
EBITDA	108.779,64
AMMORTAMENTI	356.544,58
ONERI FINANZIARI	41.946,85
TOTALE	-289.711,79

Nella redazione del Bilancio d'esercizio sono state applicate le norme civilistiche in vigore e sono stati osservati i seguenti principi generali:

la valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, tenendo conto della "funzione economica" dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato;

si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso e del pagamento;

si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciuti dopo la chiusura di questo, ma prima della redazione del Bilancio; si segnala che nel periodo di tempo intercorso tra la data di riferimento del Bilancio e la data di redazione della presente Nota Integrativa non sono intervenuti fatti che comportino una rettifica dei dati di Bilancio;

gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente;

i criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto a quelli adottati nel precedente esercizio.

La struttura dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico è quella prevista dall'articolo 2423-ter e seguenti del C.C.:

. per ogni voce di Bilancio è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente;

. non sono indicate le voci che non comportano alcun valore, a meno che esista un valore corrispondente nella stessa voce dell'esercizio precedente;

. la presentazione e la classificazione delle voci è stata mantenuta allo scopo di garantire la comparabilità delle informazioni;

. non sono stati effettuati apporti di patrimoni destinati a specifici affari ai sensi dell'articolo 2447-septies;

. le imposte sul reddito sono state distinte in correnti, anticipate e differite.

Lo Stato Patrimoniale e il Conto Economico, sulla base di corretti principi contabili, sono stati oggetto di approfondita valutazione relativamente alla collocazione delle poste di Bilancio.

Gli amministratori, per maggiore chiarezza e trasparenza, inseriscono nel presente bilancio il rendiconto finanziario anche se non è tassativamente richiesto.

La presente Nota Integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del C.C., contiene per completezza di informazione, oltre ai prospetti numerici del Conto Economico e dello Stato Patrimoniale, anche il prospetto di sintesi iniziale e finale del Patrimonio.

Per effetto degli arrotondamenti degli importi all'unità di Euro, può accadere che in taluni prospetti, la somma dei dati di dettaglio differisca dall'importo totale.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Anche per l'esercizio 2018, non si è proceduto all'iscrizione in Bilancio della fiscalità differita, poiché non esiste materia imponibile la cui tassazione sia stata rinviata al futuro, mentre per quanto riguarda la fiscalità anticipata, poiché non vi sono certezze in merito al suo assorbimento futuro, la stessa non è stata prudentemente rilevata.

Si segnala inoltre che non appare alcuna imputazione a Bilancio dei benefici derivanti dalla presenza di perdite fiscali degli esercizi precedenti per scelta prudenziale in assenza della certezza di scomputo futuro.

Prima di passare all'esplicazione dei criteri di valutazione adottati, si forniscono le informazioni di cui ai punti "3" e "4" dell'articolo 2428 del C.C., al fine di beneficiare dell'esonero dalla redazione della Relazione sulla Gestione.

INFORMAZIONI DI CUI ALL'ARTICOLO 2428 C.C. PUNTI "3" e "4"

La Vostra società non detiene quote di capitale proprio, né azioni o quote di società controllanti, neppure tramite società fiduciarie o interposta persona.

Nel corso dell'esercizio la Vostra società non ha acquistato o alienato proprie quote, né azioni o quote di società controllanti, anche tramite società fiduciarie o interposta persona.

1. CRITERI APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DELLE VOCI DI BILANCIO

I criteri di valutazione sono in linea con quelli prescritti dall'articolo 2426 del C.C. Sono stati inoltre tenuti in considerazione i principi contabili applicabili ad un'impresa in funzionamento suggeriti dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nonché dall'O.I.C.

Non sono intervenute ragioni speciali che rendessero necessario il ricorso a deroghe di cui all'articolo 2423, comma 4 e all'articolo 2423-bis, comma 2, del C.C.

*** Crediti e debiti in valuta**

Al 31/12/2018 non sono presenti in Bilancio crediti e/o debiti in moneta non di conto, per i quali sia stata effettuata conversione al tasso di cambio a pronti alla data di chiusura dell'esercizio (31/12/2018), ai sensi dell'articolo 2426 n. 8 bis C.C.

Si precisa altresì che non vi sono crediti e/o debiti in valuta estera coperti da operazioni a termine o "Pronti contro termine" oppure "Domestic Swap" o altro.

*** Immobilizzazioni immateriali e materiali**

Le immobilizzazioni sono iscritte al costo di acquisto, al quale sono stati computati gli oneri accessori direttamente imputabili.

Non sono state fatte rivalutazioni economiche volontarie.

Le spese di manutenzione e riparazione delle immobilizzazioni tecniche sono state imputate direttamente nell'esercizio per quanto di competenza, con riguardo agli interventi di natura ordinaria, nel mentre sono state imputate ad incremento rispettivamente ai valori dei singoli cespiti o al costo relativo alle "migliorie e piscine" se direttamente ad esse riferite, in continuità con i criteri adottati nei precedenti esercizi.

Gli ammortamenti sono stati calcolati sulla base della residua possibilità di utilizzazione e, in particolare, dell'utilizzo, della destinazione e della durata economico-tecnica dei cespiti.

Le aliquote di ammortamento sono rappresentative della partecipazione dei cespiti al processo produttivo e alla formazione dei ricavi e sono calcolate con metodo sistematico e razionale, in modo indipendente dai risultati conseguiti nell'esercizio.

I valori di tali beni non superano in nessun caso l'effettivo valore di mercato con riguardo alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità di economica utilizzazione all'interno dell'impresa, nonché ai loro valori correnti.

Nell'esercizio in cui il cespite viene acquisito l'ammortamento viene ridotto forfettariamente alla metà, nella convinzione che ciò rappresenti una ragionevole approssimazione della distribuzione temporale degli acquisti nel corso dell'esercizio.

*** Immobilizzazioni finanziarie**

I crediti presenti tra le immobilizzazioni finanziarie riguardano crediti per anticipi Telecom/Enel e depositi cauzionali per complessivi euro 741,33.

*** Crediti**

I crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzo, distinguendo le categorie e gli importi degli eventuali crediti esigibili oltre all'esercizio successivo.

L'Organo Amministrativo ha provveduto ad analizzare ogni singola posizione creditoria, individuando le potenziali perdite nei confronti di clienti in stato di insolvenza.

Si segnala che la tipologia di clientela è tale per cui non vi sono situazioni di "dipendenza aziendale".

I rischi di regresso su eventuali crediti ceduti sono esigui o inesistenti.

*** Rimanenze**

Le rimanenze di magazzino sono state iscritte al minor valore tra il loro costo d'acquisto o di produzione.

Più precisamente sono state valutate al costo di acquisto con il metodo FIFO ai sensi del combinato disposto dei punti 9 e 10 dell'articolo 2426 C.C..

*** Disponibilità liquide**

Sono valutate al valore nominale e ammontano a euro 3.382,29 per denaro contante in cassa e depositi bancari.

*** Ratei e risconti**

Nella voce "Ratei attivi" sono iscritti crediti per proventi di competenza dell'esercizio, esigibili negli esercizi successivi.

Nella voce "Risconti attivi" sono iscritti costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi futuri.

Nella voce "Ratei passivi" sono iscritti debiti per costi di competenza dell'esercizio, pagabili in esercizi successivi.

Nella voce "Risconti passivi" sono iscritti proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi futuri.

Essi assumono un volume rilevante poiché contengono i contributi ottenuti via via nel tempo per realizzare le opere quali biblioteca, tennis, piscine, ect.

In tali voci sono state iscritte solo quote di costi e/o proventi comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo.

*** Trattamento di fine rapporto**

Il fondo corrisponde al debito della Vostra società verso il personale dipendente in forza alla chiusura dell'esercizio, determinato a norma dell'articolo 2120 C.C., dei contratti collettivi di lavoro e dei rapporti aziendali.

*** Debiti**

I debiti sono esposti in Bilancio al valore nominale, distinguendo le categorie e gli importi degli eventuali debiti onorabili oltre l'esercizio successivo.

*** Costi e ricavi**

I costi, gli oneri, i ricavi e i proventi sono stati rilevati in Bilancio secondo il principio della competenza economica e temporale e sono stati indicati al netto dei resi, degli sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi.

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Le quote risultano interamente sottoscritte e versate, non si rileva alcun credito nei confronti dei soci per versamenti ancora dovuti.

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle immobilizzazioni.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	3.420.531	18.707.230	-	22.127.761
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.735.188	2.404.345		4.139.533
Valore di bilancio	1.685.343	16.302.884	741	17.988.968
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	52.281	31.015	-	83.296
Ammortamento dell'esercizio	163.066	193.479		356.545
Totale variazioni	(110.785)	(162.464)	-	(273.249)
Valore di fine esercizio				
Costo	3.472.812	18.738.244	-	22.211.056
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.898.254	2.597.824		4.496.078
Valore di bilancio	1.574.558	16.140.420	741	17.715.719

Immobilizzazioni immateriali

Il valore dei costi non ammortizzati iscritti in Bilancio è inferiore alle riserve disponibili e non ne determinerebbe limitazione nella distribuzione dei dividendi.

I costi per licenze d'uso software in quanto aventi utilità pluriennale sono stati ammortizzati in relazione alla loro residua vita utile.

Coefficiente 50%.

I costi per la concessione di utilizzo del Porto della durata di ventotto anni, sono stati ammortizzati in relazione alla loro residua vita utile.

Coefficiente 3,57%.

Nella voce "altre immobilizzazioni immateriali" vi sono spese di allacciamento utenze acquedotto, nonché costi di realizzazione sito Internet i quali, aventi utilità pluriennale, sono stati ammortizzati in relazione alla loro residua vita utile.

Coefficiente 20%.

Vi sono altresì costi aventi utilità pluriennale per migliorie realizzate sulle Piscine che sono stati ammortizzati in relazione alla durata del loro utilizzo.

Coefficiente 10%

Per gli interventi strutturali effettuati nell'esercizio 2013, aventi utilità pluriennale (convenzione amministrazione comunale anni 30)

Coefficiente 5%

Le sopra esposte spese pluriennali sono state capitalizzate solo a condizione che potessero essere "recuperate" grazie alla redditività futura dell'impresa, fossero effettivamente sostenute e non avessero esaurito la loro utilità.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Avviamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	-	286.333	3.420.531	3.420.531
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	286.333	1.735.188	1.735.188
Valore di bilancio	-	-	1.685.343	1.685.343
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	3.900	-	48.381	52.281
Ammortamento dell'esercizio	975	-	162.091	163.066
Totale variazioni	2.925	-	(113.710)	(110.785)
Valore di fine esercizio				
Costo	3.900	-	3.468.912	3.472.812
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	975	-	1.897.279	1.898.254
Valore di bilancio	2.925	-	1.571.633	1.574.558

Le immobilizzazioni immateriali, la cui sintesi è stata rappresentata ai punti precedenti, sono state assoggettate a riesame al fine di determinare se il loro valore di Bilancio avesse subito una perdita durevole di valore.

Poiché il valore residuo di Bilancio è recuperabile tramite flussi di reddito futuri, non si sono registrate riduzioni di valore.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, ridotto delle quote di ammortamento maturate.

Gli ammortamenti sono stati calcolati sulla base della loro residua possibilità di utilizzazione e, in particolare, dell'utilizzo, della destinazione e della durata economico-tecnica dei cespiti.

Sulla base di quanto disposto dall'OIC 16 e tenuto, altresì, conto di quanto previsto dall'OIC 9, riguardante la determinazione delle perdite durevoli di valore, al termine di ciascun esercizio la Società è tenuta a verificare l'esistenza di indicatori che segnalino potenziali perdite di valore attraverso l'applicazione di un *impairment test* sulle immobilizzazioni presenti in bilancio, affinché tali attività risultino iscritte ad un importo non inferiore al valore recuperabile tramite l'uso o la vendita.

A tale riguardo, in considerazione della rilevanza del valore contabile delle immobilizzazioni materiali iscritte in bilancio, la Società ha proceduto ad effettuare l'*impairment test* sul valore delle stesse alla data di chiusura dell'esercizio.

Nel precedente esercizio, la società si era avvalsa dell'assistenza supporto di Audirevi S.r.l., società di revisione contabile.

Per determinare il *fair value* delle immobilizzazioni materiali erano stati utilizzati come base dati di partenza la sulla situazione contabile pre-consuntiva al 31 dicembre 2017 e le proiezioni economiche relative al periodo 2018-2050 predisposte dalla Società.

Per il presente bilancio è stata effettuata la verifica con riferimento alla situazione contabile al 31 dicembre 2018.

Ricorrendone le condizioni previste dall'OIC 9, si è ritenuto di applicare l'approccio semplificato per l'*impairment test*. L'adozione di tale approccio basa la verifica della recuperabilità delle immobilizzazioni sui flussi di reddito prodotti dall'intera società, senza imporre la segmentazione di tali flussi per singola immobilizzazione. In particolare, secondo l'approccio semplificato, ai fini della recuperabilità delle immobilizzazioni, si confronta il loro valore recuperabile - determinato sulla base della capacità di ammortamento dei futuri esercizi -, con il loro valore netto contabile iscritto in bilancio.

Nell'ambito di tale approccio, si è ritenuto ragionevole identificare un'unica "*Cash Generation Unit*" riferita all'intera attività sociale svolta dalla Società, ciò in ragione del fatto che gran parte del fatturato deriva dalle attività connesse alla gestione del porto turistico, a cui fanno riferimento la pressoché totalità degli assets di proprietà della Società, considerato, altresì, che gli altri beni immobili e mobili sono da ritenersi complementari all'attività diportistica.

L'orizzonte temporale che è stato considerato ai fini dell'*impairment test* è pari a 13 anni, vale a dire il periodo di vigenza dell'attuale Convenzione (che, in assenza di proroghe e/o di rinnovi, scadrà in data 8 gennaio 2031). Inoltre, sono state formulate delle ipotesi circa l'indicizzazione dei ricavi e dei costi operativi previsti nel piano economico sulla base di un tasso di inflazione pari a quello rilevato nel 2017 (1,2%), sono stati stimati puntualmente gli oneri finanziari sulla base delle condizioni applicate attualmente ai mutui e agli affidamenti attualmente in essere e, infine, sono state calcolate le imposte figurative sulla base delle aliquote fiscali vigenti (IRAP 3,9%, IRES 24%) tenendo in considerazione, altresì, i possibili benefici derivanti dalla compensazione dei crediti fiscali relativi alle perdite pregresse della Società.

Sulla base di quanto precedentemente illustrato è stata determinata la capacità di ammortamento dalla differenza tra i ricavi e i costi della gestione e gli oneri finanziari, da cui è emerso quanto segue:

. a partire dal 2022 è atteso un risultato netto positivo della gestione in relazione al miglioramento del margine della gestione operativa e finanziaria della Società (e, dunque, della capacità di ammortamento) e della progressiva riduzione del valore degli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali,

. i flussi di reddito relativi al periodo 2018-2029 evidenziano che, in linea tendenziale, la capacità di ammortamento complessiva della Società in relazione all'orizzonte temporale preso a riferimento è sufficiente a garantire la copertura degli ammortamenti e del relativo carico fiscale riferiti allo stesso periodo di riferimento.

Tenuto conto di tutto quanto precedentemente illustrato, il test di verifica della recuperabilità delle immobilizzazioni materiali è stato superato e, pertanto, si è ritenuto che, allo stato attuale, non vi siano delle motivazioni tali da suggerire una svalutazione delle immobilizzazioni materiali.

Le aliquote di ammortamento utilizzate per le singole categorie di cespiti sono:

Cespite	aliquota	aliquota ordinaria
Fabbricati	1%	3%
Impianti	3,75%	7,5%
Attrezzature	7,5%	15%
Mobili	7,5%	15%
Macchine d'ufficio elettroniche	10%	20%
Campo sintetico	7,7%	7,7%

Tali ammortamenti tengono conto dell'effettiva vita utile dei cespiti di proprietà, sulla base delle evidenze emerse da un esame che ha avuto riferimenti prospettici, valutando le effettive condizioni di impiego di questi beni nel processo produttivo, anche in ragione della loro base tecnologica e del logorio tecnico sotteso alla capacità produttiva sostenibile, che è risultata ai medesimi obiettivamente associabile.

I valori di tali beni non superano in nessun caso l'effettivo valore di mercato con riguardo alla loro consistenza, all'effettiva possibilità di economica utilizzazione all'interno dell'impresa, nonché ai loro valori correnti.

Nell'esercizio in cui il cespite viene acquisito l'ammortamento viene ridotto forfettariamente alla metà, nella convinzione che ciò rappresenti una ragionevole approssimazione della distribuzione temporale degli acquisti nel corso dell'esercizio.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Il prospetto delle variazioni intervenute nell'esercizio relativamente alla classe delle immobilizzazioni materiali e relativi ammortamenti è di seguito riportato.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	17.728.675	241.940	306.273	430.342	18.707.230
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.814.646	75.736	217.278	296.685	2.404.345
Valore di bilancio	15.914.029	166.204	88.995	133.657	16.302.884
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	7.881	15.545	7.589	31.015
Ammortamento dell'esercizio	129.644	9.998	21.976	31.861	193.479
Totale variazioni	(129.644)	(2.117)	(6.431)	(24.272)	(162.464)
Valore di fine esercizio					
Costo	17.728.675	249.821	321.817	437.931	18.738.244
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.944.290	85.734	239.254	328.546	2.597.824
Valore di bilancio	15.784.385	164.087	82.564	109.385	16.140.420

Sono stati capitalizzati gli interventi di manutenzione straordinaria e di ammodernamento effettuati sul molo 6.

Le altre variazioni sono rappresentate dalle quote di ammortamento di competenza dell'esercizio.

Immobilizzazioni finanziarie

Riguardano esclusivamente depositi cauzionali per complessivi Euro 741,33.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	741	741	741
Totale crediti immobilizzati	741	741	741

Attivo circolante

Rimanenze

Le rimanenze di materie prime, sussidiarie e di consumo e di merci sono iscritte al costo di acquisto.

v.2.9.5

L'ORA S.r.l.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	8.557	1.761	10.318
Prodotti finiti e merci	13.483	(1.255)	12.228
Totale rimanenze	22.041	506	22.546

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti sono iscritti al loro valore numerario.

Da rilevare un decremento dei crediti verso clienti per prestazioni da incassare per euro 19.603, una riduzione dei crediti verso altri per euro 17.297.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	254.804	(19.604)	235.200	235.200
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.184	26	1.210	1.210
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	667.403	(17.297)	650.106	650.106
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	923.391	(36.875)	886.516	886.516

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale.

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza della voce "Disponibilità liquide".

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.383	(1.130)	253
Denaro e altri valori in cassa	3.156	(27)	3.129
Totale disponibilità liquide	4.538	(1.157)	3.382

Ratei e risconti attivi

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio col criterio della competenza temporale.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	8.058	7.562	15.620
Totale ratei e risconti attivi	8.058	7.562	15.620

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Si presentano le variazioni intervenute nella consistenza delle voci del passivo.

Patrimonio netto

Il Patrimonio Netto risulta così composto:

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	2.037.400	-	-		2.037.400
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	686.441	-	-		686.441
Riserve di rivalutazione	10.494.779	-	236.102		10.258.677
Riserva legale	2.793	-	-		2.793
Altre riserve					
Riserva straordinaria	29.586	-	-		29.586
Totale altre riserve	29.586	-	-		29.585
Utile (perdita) dell'esercizio	(236.102)	236.102	-	(289.712)	(289.712)
Totale patrimonio netto	13.014.897	236.102	236.102	(289.712)	12.725.184

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Il Patrimonio Netto risulta così composto e soggetto ai seguenti vincoli di utilizzazione e distribuibilità:

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione
Capitale	2.037.400		
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	686.441	capitale	A B
Riserve di rivalutazione	10.258.677	rivalutazione	A B
Riserva legale	2.793	utili	A B
Altre riserve			
Riserva straordinaria	29.586	utili	A B
Totale altre riserve	29.585		
Totale	13.014.897		

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Il totale del patrimonio netto è diminuito del 2% rispetto all'anno precedente passando da euro 13.014.897 a euro 12.725.184 a causa della perdita subita.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo corrisponde al debito della Vostra società verso il personale dipendente in forza alla chiusura dell'esercizio, determinato a norma dell'articolo 2120 C.C., dei contratti collettivi di lavoro e dei rapporti aziendali. L'andamento registrato nel fondo presenta la seguente dinamica:

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	221.144
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	21.926
Utilizzo nell'esercizio	3.412
Totale variazioni	18.514
Valore di fine esercizio	239.658

L'accantonamento effettuato nell'esercizio risulta al netto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del TFR pari a euro 833,25.

In attuazione del D.Lgs n. 252 del 05/12/2005, si segnala che:

la Vostra azienda ha meno di 50 dipendenti;

il versamento del TFR ai fondi di previdenza complementare è stato pari a euro 8.710.45.

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

Il totale dei debiti, espressi al loro valore nominale, ammonta a Euro 4.058.675 (Euro 4.043.908 nel precedente esercizio) e risulta così composto:

Debiti v/banche: ammontano a Euro 3.660.812. Rispetto all'esercizio precedente si è verificato un decremento di Euro 138.146, corrispondente alla variazione dei saldi in c/c bancario e il rimborso delle rate pagate dei diversi mutui in corso.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	3.798.958	(138.145)	3.660.813	577.495	3.083.318
Debiti verso fornitori	144.561	(42.517)	102.044	102.044	-
Debiti tributari	15.493	145.600	161.093	161.093	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	26.585	6.924	33.509	33.509	-
Altri debiti	58.311	42.906	101.217	101.217	-
Totale debiti	4.043.908	14.768	4.058.675	975.358	3.083.318

La voce Debiti tributari comprende il valore del già citato accertamento ai fini IMU a carico dei posti barca del porto, periodo dal 2012 al 2017, oltre alla quota IMU, sempre riferita al porto per la quota a carico dell'esercizio 2018.

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Sono tutti riferiti ai mutui in essere con i vari istituti di credito, garantiti da ipoteca costituita sui vari immobili di proprietà sociale.

In dettaglio i mutui in essere sono riportati nella seguente tabella:

Banca	Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2018	Rimborsi 2018
Mutuo BPB n. 52819/ex 202482	138.407,02	121.950,77	16.456,25
Mutuo BPB n. 28030/ex 203471	331.786,57	303.579,73	28.206,84
Mutuo BPS n. 055/1203305	2.075.390,03	1.945.908,24	129.481,79
Mutuo BPB n. 011/29788	52.772,82	30.471,77	22.301,05
Mutuo BPB n. 2888/ex 203410	532.657,67	486.773,49	45.884,18
Mutuo BPB n. 2900/ex 203570	133.132,41	123.469,56	9.662,85
Mutuo Cariparma n. 00645699	400.632,68	365.437,76	35.194,92
TOTALI	3.664.779,2	3.377.591,32	287.187,88

Come da convenzione, il Mutuo BPB n. 2888/ex 203410 è totalmente a carico del Comune di Lovere, che provvede a rimborsare le rate alle varie scadenze.

Pertanto l'effettivo impegno della società si riduce ad euro 2.890.817,83. Ne consegue che l'uscita finanziaria per il rimborso quote capitale nell'esercizio si riduce ad euro 241.343,70.

Ratei e risconti passivi

I ratei passivi ammontano ad euro 13.749 con un decremento di euro 42.196 rispetto al precedente esercizio e si riferiscono ad interessi passivi su mutui ed alle varie utenze.

I risconti passivi ammontano ad euro 1.606.517 e, rispetto all'esercizio precedente, hanno subito un decremento di euro 4.584 e sono così distinti:

- Risconti passivi diversi per euro 29.333, con un decremento di euro 20.394 rispetto al precedente esercizio;
- Risconto passivo diritto d'uso centro culturale biblioteca di euro 518.687, con un incremento di euro 39.899 per la quota incassata dal Comune di Lovere ma di competenza di futuri esercizi;
- Risconto passivo contributo biblioteca di euro 904.110, con un decremento di euro 20.689, quota di competenza dell'esercizio;
- Risconto passivo contributo per campi da tennis di euro 148.168, con un decremento di euro 1.761, quota di competenza dell'esercizio;
- Risconto passivo contributo CCIAA di euro 6.218, con un decremento di euro 1.638, quota di competenza dell'esercizio.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	55.945	(42.196)	13.749
Risconti passivi	1.611.101	(4.584)	1.606.517
Totale ratei e risconti passivi	1.667.047	(46.780)	1.620.266

Nota integrativa abbreviata, conto economico

I costi e i ricavi sono stati contabilizzati in base al principio di competenza indipendentemente dalla data di incasso e pagamento, al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni e dei premi.

I ricavi relativi alle prestazioni di servizi sono iscritti in bilancio nel momento in cui la prestazione viene effettivamente eseguita.

Valore della produzione

A sintetico commento dell'andamento economico dell'esercizio precisiamo quanto segue:

- ricavi delle vendite e delle prestazioni euro 1.304.708 con un incremento di euro 58.885;
- incrementi immobilizzazioni per lavori interni di euro 48.381;
- altri ricavi e proventi euro 90.292 con un incremento di euro 14.283.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

Il valore della produzione, composta dai ricavi per servizi prestati, e delle vendite e altri ricavi e proventi, si riferiscono al complesso delle attività.

Per maggiore informazione, di seguito i ricavi vengono suddivisi per comparto di attività: piscine, porto, immobiliare, comparto sportivo e varie generali.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
COMPARTO PISCINE	475.851
COMPARTO PORTO	511.715
COMPARTO IMMOBILIARE	200.868
COMPARTO SPORTIVO	116.274
Totale	1.304.708

Costi della produzione

Il dettaglio presenta i seguenti costi:

- acquisto di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci euro 144.820;
- costi per servizi euro 400.186;
- costi per godimento beni di terzi euro 5.756;
- costi per il personale dipendente euro 572.340;
- ammortamenti e svalutazioni euro 356.544;
- variazioni delle rimanenze euro - 505;
- oneri diversi di gestione euro 212.004.

Per interventi di manutenzione straordinaria e ammodernamento del Molo 5, sono stati capitalizzati i costi relativi al materiale, a servizi ed al personale dedicati a tale attività, per complessivi euro 48.380.

Proventi e oneri finanziari

Gli oneri finanziari ammontano a complessivi euro 41.960 con un decremento di euro 8.205 rispetto al precedente esercizio.

Gli oneri finanziari comprendono gli interessi riferiti all'accertamento IMU già citato, per euro 1992.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Nel seguente prospetto viene riepilogata la situazione occupazionale della società:

	Numero medio
Impiegati	7
Operai	9
Totale Dipendenti	16

Fra il personale assunto alle dipendenze della società vi sono, fra gli impiegati tre a tempo parziale, tra gli operai sette a tempo parziale.

Nella stagione estiva sono stati utilizzati n. 10 dipendenti stagionali.

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

I componenti il Consiglio di Amministrazione della società, per l'incarico loro affidato, non hanno percepito alcun compenso.

I componenti il Collegio Sindacale hanno percepito complessivamente un compenso di euro 7.000 oltre ad euro 280 per cassa di previdenza.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

ARTICOLO 2497-bis - PROSPETTO SULLA SOCIETA' CHE ESERCITA IL CONTROLLO

Si segnala che la Vostra società è soggetta alla direzione e al controllo del Comune di Lovere con sede in Lovere in Via G. Marconi n. 19 Codice Fiscale 81003470168, che possiede la partecipazione maggioritaria dell'Ente Locale e ciò fa sì che la conduzione e la gestione immobiliare delle proprietà sia tesa allo sviluppo turistico e sociale piuttosto che al risultato economico finale.

Per effetto di tale direzione e coordinamento vengono di seguito rappresentati i dati essenziali derivanti dall'ultimo Bilancio approvato dal Consiglio Comunale dell'ente stesso:

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA GESTIONE FINANZIARIA ANNO 2017

Fondo cassa al 31.12.2017 euro 1.757.914,80

Residui attivi al 31.12.2017 euro 4.443.010,95

Residui passivi al 31.12.2017 euro 2.222.681,89

Fondo pluriennale vincolato per spese correnti euro 248.302,96

Fondo pluriennale vincolato per spese in conto capitale euro 639.636,30

Avanzo di amministrazione al 31.12.2017 euro 3.090.304,59

COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO NETTO (a seguito riclassificazione)

Fondo di dotazione al 31.12.2017 euro 540.346,80

Riserve al 31.12.2017 euro 23.040.471,40

Risultato economico anno 2017 avanzo euro 313.541,58

Patrimonio netto al 31.12.2017 euro 23.894.359,78

Nota integrativa, parte finale

22-bis. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Con riferimento ai rapporti con parti correlate nel corso dell'esercizio L'Ora Srl ha intrattenuto le seguenti operazioni con il Comune di Lovere quale cliente:

*Contratto di locazione commerciale per il solo parcheggio esterno, con decorrenza 1° novembre 2014, per complessivi Euro 4.000 di fitti annui;

*Contratto di diritto d'uso dei locali adibiti a Centro Culturale - Biblioteca della durata di 99 anni, finanziariamente canone annuo Euro 50.000 oltre a IVA di fitto attivo per 20 anni, la quota di competenza dell'esercizio è di Euro 10.101,00.

L'Ora Srl ha inoltre in essere le seguenti operazioni con il Comune di Lovere, quest'ultimo nella versione di finanziatore:

*Rate del mutuo di originali Euro 900.000 per 20 anni, erogate annualmente dal Comune di Lovere in rapporto alla rata in ammortamento per la realizzazione del Centro Culturale Biblioteca;

22-ter. ACCORDI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE E LORO EFFETTO PATRIMONIALE, FINANZIARIO ED ECONOMICO

Nel corso dell'esercizio non sono stati stipulati accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

ARTICOLO 2361 - comma 2 - PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE COMPORTANTI RESPONSABILITA' ILLIMITATA

Si segnala che non sono state assunte nel corso dell'esercizio partecipazioni in imprese comportanti responsabilità illimitata.

ARTICOLO 2427-bis comma 1 numero 2 - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE E FAIR VALUE.

Non sono presenti strumenti finanziari derivati.

DOCUMENTO PROGRAMMATICO SULLA SICUREZZA

L'Organo Amministrativo da atto di aver provveduto, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di protezione dei dati personali (D.Lgs 196/2003), all'adozione delle misure minime di sicurezza e di aver confermato il Documento Programmatico sulla Sicurezza entro il termine di Legge previsto nel 31/03/2010.

* * *

Per quanto riguarda la destinazione della perdita di esercizio, l'Organo Amministrativo ritiene di formulare una proposta basata sulla copertura della perdita d'esercizio mediante l'utilizzo del capiente fondo di riserva ex art. 13 Legge 80/1991.

* * *

Sulla scorta delle indicazioni che Vi sono state fornite, lo scrivente Organo Amministrativo Vi invita ad approvare il Bilancio chiuso al 31/12/2018 costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla presente Nota Integrativa, ringraziando per la fiducia fin qui accordata

Lovere (Bg), 23 aprile 2019
Il Consiglio di Amministrazione
Bani Marco - Presidente
Sandri Marta
Barcellini Fabio

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto Rag. Baldassari Ezechia, ai sensi dell'art. 31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.

L'ORA S.R.L.

Via delle Baracche n. 6 - 24065 Lovere (BG)

Capitale Sociale Euro 2.037.400,00 i.v.

Codice Fiscale Nr. Registro Imprese 02685750164

Iscritta al Registro delle Imprese di Bergamo
R.E.A. Nr. 314793

(Soggetta all'attività di direzione e coordinamento del Comune di Lovere)

VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA

L'anno 2019, il giorno 22 del mese di maggio, alle ore 15:00, presso la sede della società in via delle Baracche n. 6, a Lovere (Bg), presso il Porto turistico del Lido di Cornasola, si è riunita l'Assemblea ordinaria dei soci della società L'ORA S.r.l.

Assume la presidenza ai sensi dello statuto societario il Presidente del Consiglio di Amministrazione Bani geom. Marco che constata:

- la presenza del socio Comune di Lovere rappresentato dal Sindaco Guizzetti Dott. Giovanni;
- la presenza del socio Comunità Montana dei Laghi Bergamaschi rappresentato dal Presidente Bigoni avv. Alessandro;
- la presenza di tutti i componenti dell'Organo Amministrativo in carica;
- la presenza del Collegio Sindacale rappresentato dal dott. Bettoni Francesco; risultano assenti giustificati il dott. Macario Elio e la dott.ssa Ziboni Asmara.

Sono presenti inoltre i consulenti della società, rag. Ezechia Baldassari e avv. Aristide Bonomelli ed il Direttore del Porto p.n. Alessandro Nicoli.

Viene successivamente nominato, con il consenso degli intervenuti, segretario della presente Assemblea l'avv. Bonomelli; il Presidente, constatata la regolare convocazione dell'Assemblea e la presenza dei

quorum necessari per deliberare, dichiara aperta la seduta e dà lettura dell'ordine del giorno che reca:

- 1) Approvazione del Bilancio di esercizio 2018 e delibere inerenti e conseguenti (ex art. 2364 codice civile);
- 2) Nomina nuovi amministratori in sostituzione dei dimissionari Bianchi Francesco e Bonadei Andrea;
- 3) Comunicazioni ai Soci circa le determinazioni sull'esecuzione del conferimento a capitale degli immobili area ex Solicor;
- 4) Varie ed eventuali.

Il Presidente suggerisce di anticipare la discussione del secondo punto all'ordine del giorno. L'Assemblea approva.

1. Nomina nuovi amministratori in sostituzione dei dimissionari Bianchi Francesco e Bonadei Andrea.

Il Presidente riepiloga brevemente le vicende che hanno portato alle dimissioni dei Consiglieri Bianchi Francesco e Bonadei Andrea e cede quindi la parola ai Soci.

Il Socio Comune di Lovere, cui spetta per Statuto l'indicazione della persona da nominare in sostituzione del Consigliere Bianchi, esprime la propria proposta di nominare l'ing. Dario Catalini, nato a Lovere il 25.08.1952 e ivi residente in via Dei Mori n. 12 (C.F.: CTLDRA52M25E704N) quale amministratore della Società.

Il Socio Comunità Montana dei Laghi Bergamaschi, cui spetta per Statuto l'indicazione della persona da nominare in sostituzione del Consigliere Bonadei, chiede di rinviare brevemente la nomina in considerazione dell'imminente tornata di elezioni amministrative che inciderà sulla governance della Comunità nonché del fatto che l'Organo Amministrativo è in scadenza al 31.07.2019. Propone, a tal fine, di ridurre, sino alla attuale scadenza dell'organo amministrativo, il numero degli amministratori da cinque a quattro, così da ricostituire pienamente il Consiglio con la nomina dell'ing. Catalini, ma con l'accordo tra i Soci di riportare il numero degli

Amministratori a cinque a partire dal prossimo rinnovo dell'organo amministrativo.

Il Socio Comune di Lovere concorda.

L'Assemblea all'unanimità, nel rispetto della previsione statutaria

DELIBERA

Di ridurre da cinque a quattro il numero dei componenti dell'Organo Amministrativo sino all'attuale scadenza;

di nominare l'ing. Dario Catalini, nato a Lovere il 25.08.1952 e ivi residente in via Dei Mori n. 12 (C.F.: CTLDRA52M25E704N), con la carica di Consigliere di Amministrazione della Società sino alla scadenza dell'attuale organo amministrativo (31/07/2019).

L'ing. Catalini, presente all'Assemblea, dichiara di accettare la nomina.

Si passa quindi all'esame dell'originario primo punto dell'OdG.

2) Approvazione del Bilancio di esercizio 2018 e delibere inerenti e conseguenti (ex art. 2364 codice civile)

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione Bani Marco ringrazia anzitutto i membri del C.d.A. per il lavoro svolto ed i Soci per il loro supporto nel corso dell'esercizio appena chiuso; da quindi lettura del Bilancio e della Nota integrativa inerenti all'esercizio chiuso al 31.12.2018, dando atto di come purtroppo la perdita dell'esercizio, pari a Euro *289.712*, non sia in diminuzione rispetto al precedente.

Il Presidente evidenzia anzitutto come il Bilancio 2018 veda l'inserimento di un nuovo comparto autonomo "Sportivo" che comprende la gestione del campo da calcio e dei campi da tennis, che ha una sua specificità, redditività e obiettivi. Restano fermi gli altri tre comparti.

Si è fatta una incisiva azione di marketing sul comparto portuale che costituisce l'asse portante della Società, la quale nasce per dare servizi portuali e che necessitava di attenzione particolare: c'era necessità di rinforzare e riorganizzare l'organico, le commesse, gli spazi (anche quelli dell'Avas) così da risolvere problemi di coabitazione ed efficienza dell'uso

delle aree. Grazie a tali azioni, il fatturato del comparto è aumentato di circa 40.000 euro, dai 60.000 circa dell'esercizio 2017 a oltre 100.000 dell'esercizio 2018. I risultati del comparto sono stati interessanti e sono riassunti nella Nota Integrativa. In sintesi, la gestione delle stallie segna +3,57%, la gestione degli spazi a terra + 20,65%, la vendita di carburanti + 12,50%, le manutenzioni e riparazioni + 18,45% e le vendite di nautica + 6,49%. Sulle manutenzioni, già a luglio 2018 si è raggiunto l'intero fatturato del 2017. Parte della clientela persa negli anni precedenti a vantaggio di cantieri concorrenti è stata recuperata, grazie alla pubblicità effettuata, alle offerte competitive, alla migliorata qualità dei lavori e soprattutto grazie alla migliore gestione del cliente conseguenza della riorganizzazione del personale. L'attività prosegue positiva anche nel 2019, ove già in aprile sono stati assegnati tutti i posti barca in acqua disponibili. Le prospettive di crescita sono quindi confermate e in linea con il Piano Industriale. Sempre sul Porto è stata completata, con personale interno, la ristrutturazione del Pontile 5 (frangiflutti), e man mano si sta intervenendo sugli altri. Sul pontile 1 si è intervenuti grazie ai materiali recuperati dal Pontile 5, realizzando ulteriore risparmio. La cura dei pontili, che è il biglietto da visita della Società, sta dando anche ottimi risultati dal punto di vista dell'immagine e della soddisfazione degli armatori.

Su tutti i pontili è stato poi modificato il sistema d'accesso, introducendo una gestione elettronica tramite tessera magnetica che non solo consente di escludere in tempo reale gli eventuali armatori morosi, ma che essendo una tessera multi servizi consentirà a breve di esser usata in tutto il Porto (parcheggio, piscina, ristoranti etc.) con applicazione di sconti e promozioni. Tornando al comparto sportivo, il 2018 è stato il primo anno di gestione diretta da parte della Società. L'associazione Tennis Sport In Lovere sta saldando i canoni di locazione arretrati mediante rate che si concluderanno nell'esercizio 2019. La gestione diretta ha consentito di comprendere l'effettivo volume di ricavi che orbitano sul centro: senza alcun

investimento straordinario, ed anzi chiudendo il bar, i ricavi si attestano sui 30.000 euro annui (il canone era di 10.000) a fronte dei quali i costi di gestione risultano contenuti e diluiti in parte sul comparto Portuale, dato che il personale che se ne occupa era già interno. La Società ha realizzato un significativo incremento delle ore di utilizzo da parte dei terzi – rispetto alla gestione associativa precedente – nonché una maggiore richiesta da parte di centri scolastici, con i quali sono state sottoscritte convenzioni agli atti della Società. C'è quindi soddisfazione per il risultato del comparto. Il Centro Sportivo è di assoluto livello e con piccoli investimenti potrà essere utilizzato anche per tornei e campus da parte di soggetti esterni, con notevole ritorno sia economico sia d'immagine e di frequentazione del Porto. Ad esempio si sta valutando la ristrutturazione e riorganizzazione degli spazi dell'ingresso, riposizionando il portale ora abbandonato in mezzo a via Paglia.

Passando al comparto immobiliare, si è quasi raggiunto l'esaurimento degli spazi disponibili nell'edificio semi-circolare, dopo la locazione non solo dell'ex Birrino a nuovo gestore, ma anche della vigilanza. Risulta comunque una leggera flessione nel fatturato, dovuta al meccanismo di sconto contrattualmente previsto con YouFitness, gestore della palestra nell'ex-Tipitinas. Altro investimento importante riguarda l'Ostello, dove è stato finalmente installato un impianto di raffrescamento. L'ultimo locale sfitto all'interno dell'edificio semicircolare è stato finalmente locato nel corso del 2019: gli spazi sono stati divisi in tre parti, una locata proprio negli ultimi giorni all'Associazione Arbitri, una che verrà mantenuta dalla Società come magazzino, datane l'esigenza, e una parte che potrebbe divenire la segreteria di riferimento per il servizio biciclette elettriche o per altre iniziative portuali.

Il Presidente passa quindi all'analisi del comparto Piscine, che come ogni anno rappresenta la vera criticità. Nonostante l'aumento dei ricavi dell'esercizio, realizzato in inverno e non in estate, penalizzata dal maltempo, il comparto presenta un risultato peggiore dell'esercizio

precedente a causa dell'aumento dei costi (+15% pari a circa 78.000 euro), dovuti al venir meno delle agevolazioni contributive del Jobs Act, in forza del quale erano stati assunti i bagnini prima a partita iva, regolarizzandoli e sanando qualsiasi contenzioso, nonché alla necessità di assumere gli assistenti vasca stagionali con contratto a chiamata, anch'esso gravoso dal punto di vista fiscale e contributivo. Sull'esercizio 2019 tali costi dovrebbero vedere una riduzione dovuta alle dimissioni della Direttrice Trotti, formalizzate a inizio anno, che non verrà sostituita da una nuova assunzione ma vedrà le proprie mansioni redistribuite sul personale attuale. Solo per coprire i turni della stagione estiva verrà assunta una cassiera part time.

Prende la parola il socio Comune di Lovere che chiede informazioni sulla possibilità della Società di ricorrere ai contratti agevolati previsti per gli Enti pubblici. Il Presidente enuncia le ragioni per cui la natura di impresa pubblica esclude la Società dai benefici riservati agli Enti pubblici.

È ora in corso una fase di riorganizzazione per incrementare la produttività dei dipendenti e della struttura: si sta valutando, ad esempio, di locare lo spazio acqua per corsi di fitness tenuti da terzi. Ulteriori iniziative potranno giungere grazie all'essersi la Società associata ad un network nazionale specializzato nella gestione di impianti natatori, con consulenze ed eventi che hanno già messo in luce ampi margini di miglioramento. La risposta dei dipendenti alle nuove idee è stata positiva oltre le aspettative.

Per quanto riguarda il bar, il CdA ha preso atto dell'impossibilità di esigere un canone d'affitto elevato come era nei primi anni della Società, circostanza che aveva portato alla risoluzione per inadempimento di tutti i precedenti gestori. È un bar di prossimità e a servizio della Piscina e come tale andrà considerato, senza illusioni né stime eccessivamente ottimistiche sul fatturato e conseguente canone.

In conclusione, il Presidente evidenzia che l'esercizio 2018 porta un aumento dei ricavi molto significativo, pari ad un valore medio del 8,93%

ovvero circa 120.000 euro, ben superiore alla crescita media del PIL. La perdita della gestione 2018 sarebbe quindi stata pari ad € 143.928,21 se non fosse per l'accertamento IMU sui pontili pervenuto a fine anno. Informa quindi l'Assemblea che la Guardia di Finanza, nell'ambito di una iniziativa a livello regionale seguita a recenti interventi legislativi (finanziaria 2016) ed interpretativi (Cassazione 15198/2016 e circolari Agenzia delle Entrate) ha segnalato a tutti gli enti competenti sul Lago d'Iseo la necessità di eseguire l'accatastamento dei posti barca anche in acqua, con conseguente applicazione della tassazione prevista per gli immobili. La Società ha diligentemente provveduto, e sulla base delle nuove risultanze catastali la GdF ha relazionato l'ente territoriale competente, segnalando una possibile imposta da riscuotere di circa 250.000 euro (considerate le sanzioni nel massimo edittale). Per conseguenza, il Comune di Lovere ha notificato avviso di accertamento IMU per gli anni 2012-2017, con applicazione di sanzioni per omessa dichiarazione. Il contraddittorio con gli enti impositori ha consentito di ottenere la riduzione delle sanzioni, portando il totale dell'accertamento da circa 158.000 euro (valore dell'atto notificato dal Comune) a 126.740,20 euro (valore dell'accertamento con adesione). Tale onere grava chiaramente sul risultato dell'esercizio 2018, la cui perdita risulta pari a € 289.712.

Terminata la relazione del Presidente, il Presidente del Collegio Sindacale dà lettura della propria relazione all'uopo predisposta ed esprime parere favorevole alla proposta di copertura della perdita proposta dall'organo amministrativo.

Il Dott. Bettoni, a margine della relazione, sottolinea che gli Amministratori, nella redazione dei documenti di bilancio di esercizio 2018, hanno valutato l'esistenza della continuità aziendale e della "tenuta" dei valori patrimoniali rispetto all'impairment test e raccomanda, come già fatto da Audirevi nella propria relazione, la costante verifica della sussistenza dei presupposti al fine di consentire di mantenere gli attuali valori di bilancio.

Prende quindi la parola il Socio Comunità Montana dei Laghi Bergamaschi, il quale esprime compiacimento per l'attività svolta dal CdA e da tutto il personale della Società che ha consentito di raggiungere un risultato senz'altro positivo che conforta la fiducia data agli Amministratori. Esprime perplessità per l'accertamento IMU, sul quale richiede ulteriori chiarimenti. Il Presidente spiega come l'iniziativa sia partita dalla GdF di Salò e dal fatto che nessun porto lacustre aveva accatastato i pontili, non per evadere il fisco, ma per via della oggettiva grave incertezza normativa in materia, evidenziata anche da contrastanti pareri dell'Agenzia delle Entrate e dall'assenza di una specifica categoria catastale per i pontili lacustri. La Società ha provveduto al censimento delle aree, in seguito alla quale la GdF ha determinato il valore degli immobili e segnalato la pratica al Comune di Lovere quale ente preposto nel novembre 2018. Il Comune si è subito attivato notificando avviso di accertamento in dicembre. Il contraddittorio ha permesso di ridurre fin quasi ad azzerare le sanzioni e rideterminare gli interessi. Per l'anno in corso si sta ulteriormente discutendo della natura stessa della Società: essa infatti gode di uno status del tutto peculiare in seno alla Regione Lombardia, che l'ha equiparata alle Autorità di Bacino con la Legge regionale speciale che ha istituito il Porto Cornasola. Considerato che i porti direttamente gestiti dalle Autorità di Bacino sono esenti dall'imposta, così dovrebbe essere anche per il Porto Cornasola. Sul punto è stata inviata una richiesta ufficiale alla Regione Lombardia affinché confermi il particolare status della Società, così da allegarlo alla richiesta di esenzione da presentare al responsabile comunale del procedimento. L'auspicio del Presidente, data la gravosità dell'imposta, è che il Comune possa supportare la Società. Prende la parola il Comune di Lovere che sottolinea di aver fatto tutto il possibile e lecito per ridurre l'impatto negativo dell'accertamento, fermo il rispetto della legge. Sottolinea che il risultato d'esercizio è positivo, sia con sia senza accertamento, dato che il bilancio de L'Ora S.r.l. non è solo

economico ma anche sociale e da quel punto di vista i risultati sono più che positivi. La strategia amministrativa è di trasformare la zona portuale, che solo 10 anni fa era un “bronx”, un “divertificio” con pessima reputazione, in una direzione di centro propulsore del territorio; non più un peso ma un vanto. Oggi l’area ha una capacità di accoglienza, di fare sistema, di muoversi su più piani – commerciali, sportivi, nautici, di intrattenimento – in piena conformità con gli obiettivi dell’Amministrazione Comunale, grazie a scelte definitive. Segnala l’apprezzamento del muoversi su politiche verdi, quali le imbarcazioni e biciclette elettriche. Sarebbe bello replicare l’iniziativa invernale della Comunità sui campi da sci con una iniziativa estiva focalizzata sul lago e le attività sportive e ricettive che vi gravitano. Ringrazia quindi l’Organo Amministrativo per l’attività svolta.

Prende la parola il Consigliere Barcellini il quale sottolinea che circa il 60% dell’accertamento IMU è competenza statale, mentre solo il 40% compete al Comune. Si chiede quindi se vi sono strumenti mediante i quali il Comune possa rifondere la propria quota.

Il Sindaco di Lovere ricorda come il Comune abbia messo nella disponibilità della Società il parcheggio, portando circa 100.000 euro di ricavi nel bilancio sociale. Allo stesso modo si è operato per le biciclette elettriche e con i contributi per 40.000 euro complessivi sul comparto Piscine, solo per citare le operazioni più rilevanti. Il Comune ha sempre quindi fatto quanto possibile per sgravare la Società di pesi inutili, sottolineando che il peccato originale riguarda l’acquisizione del ramo d’azienda ex Solicor, deliberato da amministrazioni precedenti.

Il Presidente conferma la sinergia tra Società e Amministrazione Comunale e che si sta discutendo anche la ridefinizione degli attuali impegni, anche con riferimento ai mutui (resider, biblioteca etc).

Il Socio Comunità Montana auspica a sua volta che si trovino strumenti per neutralizzare l’effetto negativo dell’accertamento, anche eventualmente portando la questione in sede di contenzioso tributario.

Alla luce delle considerazioni sopra espresse, nonostante la perdita d'esercizio, il giudizio complessivo del Socio Comunità Montana dei Laghi Bergamaschi e del Socio Comune di Lovere è positivo.

Al termine della discussione, in base alla proposta dell'Organo Amministrativo e sentito il parere favorevole del Collegio Sindacale, l'Assemblea all'unanimità

DELIBERA

- di approvare il bilancio relativo all'esercizio 2018 predisposto dall'Organo Amministrativo;

- di coprire la perdita d'esercizio mediante utilizzo del capiente fondo di riserva ex art. 13 Legge 80/1991.

3. Comunicazioni ai Soci circa le determinazioni sull'esecuzione del conferimento a capitale degli immobili area ex Solicor.

Il Presidente apre la discussione del terzo punto all'ordine del giorno ricordando come, da impegno assunto con la costituzione della società, il Socio Comune di Lovere sia tenuto a conferire nel capitale sociale la proprietà degli immobili e terreni dell'area cd. ex Solicor.

Tale operazione comporta però diversi livelli di criticità, a parere dell'Organo Amministrativo.

Il primo punto riguarda gli investimenti. Il Presidente riepiloga gli investimenti, di natura straordinaria, eseguiti dalla Società nel corso degli anni sugli immobili dell'area ex-Solicor: £ 250.000.000 per acquisto aree demaniali, € 430.000 per ampliamento cofinanziato con Secas, € 620.000 per rifacimento del tetto e riqualificazione energetica, per un totale di € 1.179.000 circa (i cui mutui sono già stati rimborsati per € 600.000 ad un costo di € 68.000 annui). Oggigiorno tali strutture e impianti sono datati e non più manutenibili con senso economico, per cui a breve andranno valutati grossi investimenti strutturali, che la Società non può sostenere. Sul tema investimenti, il Consigliere Barcellini sottolinea che la precedente convenzione relativa alla gestione delle Piscine, vigente all'epoca

dell'esecuzione degli investimenti appena ricordati, prevedeva che le manutenzioni straordinarie fossero a carico del proprietario Comune. Quella attuale invece le pone in carico alla Società, secondo logiche che prevedevano il conferimento di cui trattasi, come se il bene fosse stato acquisito dalla società ab origine. Procedere al conferimento, porterebbe quindi immediate e non sostenibili conseguenze finanziarie.

Secondo aspetto riguarda il costo stesso del conferimento. Secondo la valutazione datane dal notaio Serio, all'uopo interpellato dalla Società e che si è espresso sulla base del valore delle aree datane dal proprietario, secondo perizia di stima, a suo tempo redatta, in circa euro 5.625.000, dato da aggiornare ed attualizzare tenuto conto della profonda revisione dei valori immobiliari intervenuta da allora ad oggi, i costi d'imposta sarebbero di circa euro 506.000, oltre onorari e così per complessivi euro 512.000. A ciò si aggiungerebbero le imposte legate alla proprietà degli immobili, stimabili in circa 28.000 euro annui e quindi non una tantum ma a gravare su ciascun esercizio.

La Società non è allo stato in grado di far fronte a simili esborsi, per cui entrerebbe senz'altro in una crisi di liquidità che potrebbe portarla all'insolvenza, con tutto ciò che ne consegue.

Il Presidente sottolinea, tuttavia, che la gestione delle Piscine acquisirebbe un senso economico, anche alla luce delle sperate ottimizzazioni di cui si è discusso in sede di valutazione del bilancio, ma non se gravata da tutti gli investimenti sopraindicati. Mantenendo invece la proprietà pubblica della Piscina, il proprietario potrebbe accedere a bandi vantaggiosi dai quali la Società è esclusa per eseguire gli investimenti necessari sulle strutture; la gestione dell'attività potrebbe allora restare in capo alla Società in un rapporto locatore conduttore. Sul tema, la Consigliera Sandri evidenzia le possibilità di espansione e diversificazione dell'offerta di corsi e di gestione delle Piscine.

Il Presidente, pertanto, informa i soci che l'Organo Amministrativo, nella seduta del 23.04.2019 ha deliberato di ritenere che il conferimento della proprietà di tali aree sia contraria all'interesse della Società, per cui invita i Soci a prendere in considerazione l'ipotesi di rinunciare formalmente all'esecuzione del conferimento a fronte di altra operazione che porti beneficio patrimoniale, economico e finanziario alla stessa. Diversamente, i Soci dovranno impegnarsi, ciascuno secondo le proprie quote, a ripianare per il futuro perdite che via via la Società andrà a produrre.

Prende la parola il dott. Bettoni il quale evidenzia che, se da un lato è chiaro che non c'è interesse finanziario a ricevere il bene in conferimento, dall'altro la Società deve verificare che il mancato conferimento sia adeguatamente compensato onde evitare di provocare un vulnus alla Società che possa essere considerato danno alla società per Amministratori e Sindaci. La strada va costruita in maniera attenta per evidenziare come il non conferimento sia positivo e non negativo come è in apparenza.

Evidenzia poi come la valutazione del bene sia superiore al reale, non avendo allo stato possibilità di essere ceduto sul mercato e dovendo quindi essere valutato con riferimento alla sua redditività.

Prende la parola il Socio Comune di Lovere che prende atto di quanto relazionato ed evidenzia che ogni determinazione in merito andrà assunta dall'amministrazione che risulterà eletta domenica 26 maggio. Le decisioni assunte nel 2003 e le ragioni che all'epoca le sorreggevano, debbono essere rivalutate in base alle prospettive attuali e future nell'ottica dell'interesse sociale e del territorio. Certo, i costi prospettati oggi dal Presidente sono senz'altro insostenibili.

La Comunità Montana prende a sua volta atto di quanto relazionato e concorda con l'esigenza di attendere le prossime amministrazioni prima di assumere decisioni. Sottolinea che resta aperto il tema del bilanciare da un lato il dovere degli amministratori di richiedere l'esecuzione del conferimento e dall'altro di non procedere ad atti che abbiano conseguenze

lesive per l'interesse della Società. Storicamente si è poi sempre sottolineata la necessità di valutare qualsiasi soluzione che possa mettere in sicurezza la Società e, conseguentemente, riallineare le quote sociali.

Tutti i presenti discutono approfonditamente le conseguenze positive e negative dell'operazione.

Al termine della discussione l'Assemblea all'unanimità

D E L I B E R A

di prendere atto di quanto relazionato dall'Organo Amministrativo.

4. Varie ed Eventuali

Il Presidente illustra ai Soci il nuovo portale telematico della Società, che verrà messo online a breve.

Alle ore 18.00, null'altro essendovi da deliberare e nessun altro avendo chiesto la parola, la seduta è tolta previa redazione, lettura e approvazione del presente verbale.

Il Segretario

Avv. Bonomelli Aristide

Il Presidente

Geom. Bani Marco

Il sottoscritto Rag. Baldassari Ezechia, ai sensi dell'art. 31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.

RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI

All'Assemblea dei Soci della società L'Ora s.r.l.

Premessa

Il collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c."

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

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della società L' Ora s.r.l., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2018, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2018, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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

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

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

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta



necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

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

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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;



- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Gli amministratori dell'Ora s.r.l. si sono avvalsi della facoltà di redigere il bilancio d'esercizio in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis del Codice Civile, pertanto non è stata predisposta la relazione sulla gestione. Per tale motivo, non sono state svolte le procedure indicate nel principio di revisione SA Italia n.720B per verificarne la conformità alle norme di legge e la coerenza con il bilancio d'esercizio.

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente del collegio sindacale.

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

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

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello



statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dal Consigliere delegato, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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

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

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

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

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.

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

Il Collegio prende atto delle analisi effettuate dal consiglio d'amministrazione nella valutazione degli assets attraverso il metodo dell'impairment test commissionato alla società di revisione Audirevi s.r.l e verificato per l'esercizio 2018.

Si raccomanda di monitorare costantemente gli eventuali scostamenti rispetto al piano indicato, al fine di verificare la sostenibilità nel tempo dei valori esposti, così come raccomandato dalla medesima società di revisione.



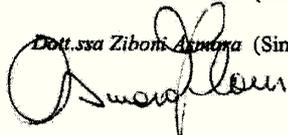
B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone alla assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, così come redatto dagli amministratori.

Lovere, 03/05/2019

Il collegio sindacale


Dott. Bastoni Francesca (Presidente)

Dott. Macario Elio (Sindaco effettivo)

Dott.ssa Ziboni Annamaria (Sindaco effettivo)

Il sottoscritto Rag. Baldassari Ezechia, ai sensi dell'art. 31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.

