

L'ORA S.r.l.

Bilancio di esercizio al 31-12-2024

Dati anagrafici	
Sede in	VIA DELLE BARACCHE 6 24065 LOVERE (BG)
Codice Fiscale	02685750164
Numero Rea	BG 314793
P.I.	02685750164
Capitale Sociale Euro	2.037.400 i.v.
Forma giuridica	Societa' A Responsabilita' Limitata
Settore di attività prevalente (ATECO)	Gestione di impianti sportivi polivalenti (93.11.30)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	COMUNE DI LOVERE
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2024	31-12-2023
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	952.325	1.021.524
II - Immobilizzazioni materiali	15.414.567	15.574.967
III - Immobilizzazioni finanziarie	771	771
Totale immobilizzazioni (B)	16.367.663	16.597.262
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	35.974	26.138
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	601.390	728.262
Totale crediti	601.390	728.262
IV - Disponibilità liquide	98.207	84.864
Totale attivo circolante (C)	735.571	839.264
D) Ratei e risconti	6.981	30.266
Totale attivo	17.110.215	17.466.792
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	2.037.400	2.037.400
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	686.441	686.441
III - Riserve di rivalutazione	9.258.531	9.258.531
IV - Riserva legale	5.399	4.831
VI - Altre riserve	414.136	403.351
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	47.134	11.354
Totale patrimonio netto	12.449.041	12.401.908
B) Fondi per rischi e oneri	-	15.000
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	204.434	210.718
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	402.119	497.010
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.168.048	2.469.319
Totale debiti	2.570.167	2.966.329
E) Ratei e risconti	1.886.573	1.872.837
Totale passivo	17.110.215	17.466.792

Conto economico

31-12-2024 31-12-2023

Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.472.457	1.442.828
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	-	26.524
altri	63.640	82.601
Totale altri ricavi e proventi	63.640	109.125
Totale valore della produzione	1.536.097	1.551.953
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	129.221	112.256
7) per servizi	320.046	354.748
8) per godimento di beni di terzi	33.825	33.844
9) per il personale		
a) salari e stipendi	355.710	335.765
b) oneri sociali	121.539	113.714
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	28.917	30.381
c) trattamento di fine rapporto	28.917	27.483
e) altri costi	-	2.898
Totale costi per il personale	506.166	479.860
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	291.206	312.212
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	130.807	131.139
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	160.399	181.073
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	15.796	10.764
Totale ammortamenti e svalutazioni	307.002	322.976
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(9.836)	6.157
12) accantonamenti per rischi	-	15.000
14) oneri diversi di gestione	109.659	95.025
Totale costi della produzione	1.396.083	1.419.866
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	140.014	132.087
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllanti	37.991	-
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	37.991	-
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	-	147
Totale proventi diversi dai precedenti	-	147
Totale altri proventi finanziari	37.991	147
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	115.871	111.440
Totale interessi e altri oneri finanziari	115.871	111.440
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(77.880)	(111.293)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	62.134	20.794
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	15.000	9.440

Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	15.000	9.440
21) Utile (perdita) dell'esercizio	47.134	11.354

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

31-12-2024 31-12-2023

Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	47.134	11.354
Imposte sul reddito	15.000	9.440
Interessi passivi/(attivi)	77.880	111.293
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	629
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	140.014	132.716
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	291.206	312.212
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	(771)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	291.206	311.441
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	431.220	444.157
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(9.836)	5.672
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(39.673)	37.166
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(42.809)	6.577
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	23.285	(11.647)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	13.736	165.867
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	137.668	(24.046)
Totale variazioni del capitale circolante netto	82.371	179.589
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	513.591	623.746
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(77.880)	(111.293)
(Imposte sul reddito pagate)	(13.555)	(7.648)
(Utilizzo dei fondi)	(21.284)	17.423
Totale altre rettifiche	(112.719)	(101.518)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	400.872	522.228
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1)	(1.527)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(61.608)	(11.788)
Disinvestimenti	-	(629)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-	771
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(61.609)	(13.173)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(18.907)	(137.774)
(Rimborso finanziamenti)	(307.014)	(301.979)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(1)	2
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(325.922)	(439.751)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	13.341	69.304
Disponibilità liquide a inizio esercizio		

Depositi bancari e postali	82.528	11.698
Danaro e valori in cassa	2.336	3.861
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	84.864	15.559
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	94.255	82.528
Danaro e valori in cassa	3.952	2.336
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	98.207	84.864

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2024

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

presentiamo per la vostra approvazione il bilancio dell'esercizio al 31/12/2024, di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante, che evidenzia un utile d'esercizio di Euro 47.134, dopo aver stanziato ammortamenti per Euro 291.206.

Nell'anno 2024, oramai superato il periodo di pandemia, la società ha proseguito le proprie attività in modo regolare. Sia per la gestione che per il piano industriale è stata migliorata la suddivisione delle attività dell'Ora, in tutti i suoi comparti, come se ciascuno costituisse una attività autonoma. Questo ha garantito di evidenziare i punti di forza e di debolezza di ciascun comparto.

Nello specifico si sono generate le situazioni che vengono riassunte ed esplicitate di seguito.

Porto e cantiere

L'attività di gestione dei posti barca, unitamente ai servizi portuali si è mantenuta sui livelli degli anni precedenti mentre l'attività cantieristica risulta rallentata per alcuni periodi dell'anno.

I ricavi complessivi si attestano a euro 579.487, sostanzialmente invariato rispetto all'anno precedente. In termini percentuali le variazioni conseguite possono essere così riassunte:

- gestione spazi a terra +21%
- manutenzione e riparazione -3% stallie in acqua -2%
- noleggio barche +2%
- carburante -12%

E' proseguita comunque l'attività manutentiva e di miglioramento delle strutture portuali, eseguita con il personale dipendente, relativa ai pontili e alle strutture in generale.

Centro Sportivo

La gestione diretta del centro sportivo tennis/calciotto e servizi annessi ha visto una ripresa dell'attività, si registrano ricavi per euro 41.313 contro euro 38.521 del precedente esercizio.

In termini percentuali l'incremento può essere così riassunto: gestione tennis/calciotto e servizi +7%.

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 2024 i ricavi derivanti dalla locazione degli immobili ammontano ad euro 286.354 con una variazione positiva pari al 7% rispetto all'anno precedente.

Il parcheggio coperto ha portato i ricavi a 92.025 con un incremento di circa il 6% e rimane un contributo importante per il comparto, anche in questo caso gestione e manutenzione sono interamente affidate al personale dipendente.

Piscine

La gestione delle piscine nel 2024 è quella che, dopo il periodo di pandemia, è stata oggetto di particolare attenzione e riorganizzazione. I risultati 2024 sono lusinghieri e si rimanda, a questo proposito, al paragrafo sulle Piscine a pagina 9 nella sezione relativa alla Relazione del Presidente che segue.

Restano comunque le criticità strutturali delle spese fisse per energia elettrica e gas metano mentre i costi del personale dipendente e stagionale è stato riequilibrato rispetto al fatturato conseguito di euro 473.278 che, rispetto ai ricavi dell'anno 2023, presenta un leggero decremento.

Valutazioni di sintesi andamento economico

Superata la situazione pandemica l'attività ha ripreso nella normalità sia nel comparto piscine che quella del settore immobiliare. La gestione del porto è quella che ha confermato il fatturato per quanto riguarda le stallie e l'eliminazione di barche morose.

Oltre all'incremento dei prezzi, la società ha perseguito con forza una politica di contenimento dei costi, cercando di ridurre al massimo gli oneri e le spese non indispensabili per la continuità aziendale.

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

Ricavi	1.536.098
Costi	1.089.080
EBITDA	447.018
Ammortamenti e Svalutazioni	307.001
Oneri finanziari	77.881
Imposte	15.000
Totale Utile	47.134

Continuità aziendale

La continuità aziendale è stata valutata nella relazione sul governo societario che si allega al bilancio e che presenta le seguenti considerazioni.

L'analisi dei vari indici espressi nelle tabelle, evidenziano una solidità patrimoniale significativa che sviluppa una massa di ricavi, in situazione di gestione ordinaria, di circa 1,5 mln di euro, che corrisponde al 10% circa del valore degli investimenti.

Nel corso di oltre un decennio, la società è stata comunque in grado di far fronte agli impegni assunti, rimborsando regolarmente le quote di mutuo alle singole scadenze. Nel corso del 2024 l'ammontare degli scaduti si è ridotto grazie ai flussi generati dall'attività caratteristica.

L'anno 2024, ha visto una contrazione del fatturato delle piscine di circa il 2%, una conferma del comparto porto/cantiere e del comparto sportivo del 7% e mentre i ricavi per canoni di locazione sono incrementati del 7%.

Si è dedicata particolare attenzione alle posizioni debitorie straordinarie, con azioni mirate al fine di migliorare in prospettiva la situazione finanziaria.

Le posizioni sospese, riguardanti rateizzazioni in essere per IMU, TASI e IVA, sono state ridotte di circa 10 mila euro.

La ripresa a pieno regime delle attività sociali ha prodotto un flusso di cassa che ha permesso, di corrispondere le rate dei mutui in scadenza per complessivi euro 320 mila in quota capitale, un decremento del Fondo Trattamento di fine rapporto per euro 6 mila, ha permesso di eliminare l'utilizzo degli affidamenti bancari in presenza di con c/c attivi per euro 86 mila rispetto ai fidi di cassa in essere per complessivi euro 250 mila mai utilizzati nel corso dell'esercizio.

La ripresa di tutte le attività con tariffe aggiornate, il contenimento del costo del personale dipendente, un'attenta gestione dei costi, pur in presenza di costi energetici gravosi previsti dal piano industriale, permettono alla società una prospettiva di autonomia finanziaria e di normalizzare i flussi di cassa futuri.

I risultati dell'attività di monitoraggio condotta in funzione degli adempimenti prescritti ex art. 6, co. 2 e 14, co. 2, 3, 4, 5 del d.lgs. 175/2016 inducono l'organo amministrativo a ritenere che il rischio di crisi aziendale relativo alla Società sia da escludere.

Relazione del Presidente. Programma e Strategie.

Spettabili Azionisti, Membri del Collegio Sindacale, del CDA, Consulenti di lungo termine e personale direttivo dell'Ora, con piacere e soddisfazione personale aggiungo a queste scritture contabili, alcune osservazioni e raccomandazioni relative non solo a quanto fatto ed ottenuto nel corso degli ultimi anni, ma anche concernenti le priorità strategiche che, secondo me, dovranno riguardare questa società e la sua pianificazione economica e gestionale nell'immediato futuro al fine di completare con coerenza il cammino intrapreso.

Durante l'anno 20-21 ci eravamo posti l'obiettivo, da alcuni giudicato addirittura "impossibile", di riequilibrare in tempi brevissimi i risultati economici dell'Ora al fine di salvare la società e assicurarne la continuità. Tale obiettivo, certamente ambizioso, era però del tutto giustificato e reso ancor più urgente dall'aggravamento della già fragilissima situazione economica della società causato dalla pandemia che, come un vero e proprio colpo di grazia per L'Ora, sommava i suoi effetti negativi alla sopraggiunta impossibilità per gli azionisti di sussidiare la partecipata a causa delle sue perdite croniche (v. Legge Madia 2017). Tutto ciò alimentava la reale minaccia di dover ricorrere prima o poi ad una penosa liquidazione, cessione oppure smembramento della società.

Un'ipotesi, quest'ultima, che avrebbe avuto serie conseguenze per l'immagine dell'Ora, per i suoi azionisti, per il suo ruolo sociale e, non ultimo, per il futuro del suo organico costituito, in quel momento, da ben 20 persone tutte con contratto a tempo indeterminato. Il rischio di una imminente liquidazione o smembramento della società esacerbava inoltre, le già tese relazioni tra azionisti, a causa del mai completato "conferimento" dell'edificio delle Piscine/Canottieri, pianificato a partire dal 2006, ma mai realizzato a causa di vari impedimenti oggettivi.

Non mi dilungherò sulle misure intraprese a partire da quel momento e dei noti contenuti del Piano Industriale presentato alla Corte dei conti e implementato sin dal 2021, ma mi limiterò ad osservare che per il 2024, L'Ora SRL chiude l'anno in attivo per la quarta volta consecutiva dopo 2 decenni (2000-2020) di perdite economiche ininterrotte e necessità di continuo ricorso ai fidi bancari per sostenere la cassa, spesso in rosso anche per centinaia di migliaia di €. In particolare, riguardo a questo ultimo punto, mi è grato ricordare che, per buona parte del 2023 e per tutto il corso del 2024, L'Ora non ha mai fatto ricorso ai fidi bancari che pur aveva disponibili, restando, mese dopo mese, con cassa positiva.

Ringrazio per questi risultati il CDA dell'Ora per la sua professionalità e devozione alla causa, il Comune di Lovere e la Comunità Montana per la estesa collaborazione e supporto. Un riconoscimento particolare vada ai consulenti esterni, Avv. Bonomelli e Rag. Baldassari per il sostegno datomi nella risoluzione delle notevoli problematiche legali ed amministrative incontrate in questi anni, al Direttore del Porto Cte. Nicoli e al Direttore Operativo Sig. Macario per la loro quotidiana presenza, esperienza e professionalità dimostrate. Non ultimo vada la mia gratitudine al Collegio Sindacale per il suo ruolo di controllo esercitato in questi anni a partire dall'anno fiscale 2020 il cui bilancio chiudeva non solo negativamente (-115.000 €), ma anche con la espressione di dubbi sul futuro della società, causati dalla manifesta impossibilità dichiarata da parte del Collegio di esprimere un giudizio sulla capacità dell'Ora di riuscire ad onorare i suoi debiti e garantire la continuità nel tempo delle sue operazioni societarie.

Per il 2024, fra i vari successi ottenuti, va ricordato, da un lato, il progetto per l'efficientamento energetico delle piscine acquisito, gestito e completato in tempi brevissimi grazie alla stretta collaborazione e supporto del Comune di Lovere e, dall'altro, la storica risoluzione dell'annosa e complessa questione del "conferimento", grazie alla fattiva collaborazione degli organi direttivi del Comune di Lovere e della Comunità Montana. Per quest'ultimo successo vada il mio particolare riconoscimento al Presidente del Collegio Sindacale, Dr. Bettoni per il suo aiuto fondamentale nella definizione delle alternative e delle azioni che ci hanno portato alla soluzione dell'annoso problema.

Passando ora alla mia visione dell'immediato futuro, ritengo che le strategie di breve termine (biennio 2025-2026) dovranno necessariamente puntare a consolidare, garantire e migliorare nel tempo, il grado di riequilibrio raggiunto con gli ultimi 4 esercizi, aumentare sia il fatturato che i margini netti e assicurare alla società la sua totale indipendenza economica di lungo termine.

L'idea, è quella di spingersi coerentemente oltre i risultati fin qui ottenuti, e di puntare ad un ulteriore miglioramento e consolidamento economico, che consenta oltre a sostenere il debito a lungo termine, anche di affrontare con ottimo margine di sicurezza, i costi di manutenzione straordinaria (e.g. porto, piscine, immobili, impianti sportivi, etc.) e i costi impreveduti che gli attuali risultati, benché moderatamente attivi, non hanno fin ora consentito.

Tale miglioramento assicurerebbe oltre a quanto elencato sopra, anche la possibilità di adempiere con sempre maggiore successo e presenza al ruolo statutario dell'Ora per ciò che concerne la promozione e diffusione degli sport d'acqua e di agire come elemento catalizzatore e polo di attrazione per iniziative sociali, sportive, culturali, turistiche e di inclusione, a beneficio non solo di Lovere, ma anche di tutte le comunità del Sebino, iniziative che, senza un sostegno finanziario certo, costante, ed internamente generato, sarebbero impossibili da mettere in pratica restando a puro livello di teoria e vuota utopia a meno di non poter disporre in alternativa di forti contributi e sussidi da parte dei soci Comune di Lovere e CMLB.

Dal punto di vista pratico e per l'immediato (2025), segnalo l'urgenza degli interventi relativi a:

- **Piscine:** acquisto e messa in opera di componenti tecnologiche indispensabili per il completamento del progetto di efficientamento energetico;
- **Piscine:** implementazione di un sistema di controllo degli ingressi (tornelli intelligenti) e presenze totalmente integrato con il nostro sistema contabile al fine di eliminare l'intervento umano riducendo costi ed errori;
- **Centro sportivo:** Centrali termiche ed altro;
- **Parcheggio:** sostituzione del sistema di controllo ingressi e pagamento della sosta a causa della totale obsolescenza e malfunzionamento del sistema esistente;
- **Parcheggio:** Adeguamento dei sistemi per la prevenzione degli incendi(es.: porte tagliafuoco, rilevatori gas, etc.) atti a garantire non solo la sicurezza dell'impianto, ma anche la sua totale rispondenza ai requisiti imposti dalle autorità;
- **Porto:** manutenzione dei pontili, degli ancoraggi, del sistema di controllo ingressi, delle colonnine per la fornitura di energia elettrica ed acqua alle imbarcazioni;
- **Immobili:** interventi vari di impermeabilizzazione delle coperture e della sicurezza di queste ultime (es.: linea vita edificio porticato);

Questi interventi urgenti di fondamentale importanza operativa saranno finanziati a lungo termine (15 anni) attraverso l'accensione di un nuovo mutuo del valore di circa 350.000€ già deliberato in CDA, totalmente sostenibile da parte nostra e fattibile da parte delle banche che hanno espresso la loro forte disponibilità a collaborare con L'Ora proprio in funzione del credito e della credibilità del suo management conseguenti ai risultati positivi degli ultimi anni. I dettagli del finanziamento sono in fase di completamento.

Oltre a questi interventi di natura manutentiva e migliorativa concludo questa mia relazione con la descrizione sommaria del progetto di espansione del Porto, un investimento strategico e irrinunciabile atto a garantire quel miglioramento e consolidamento della performance economica della società menzionato prima. Il progetto prevede la riorganizzazione ed espansione della capacità ricettiva del bacino portuale con un aumento dei posti barca paganti di circa 80 unità, addizionali alle 270 imbarcazioni presenti oggi.

Questo incremento, sostenuto da una domanda (liste d'attesa reali) in continuo aumento, genererebbe un incremento di fatturato previsto di almeno 120/130.000 € annui, un valore particolarmente importante visto che si produrrebbe nel comparto portuale caratterizzato, come ben noto, da una redditività netta eccezionale rispetto a tutti gli altri comparti dell'Ora.

Il progetto, che prevede la necessità di finanziamento a lungo termine per una durata ancora da definire (10-15 anni) è ovviamente caratterizzato da una notevole velocità di rientro dell'investimento che è valutato attualmente nell'ordine dei 700.000 €. Il successo di questo progetto ed il suo ritorno per L'Ora sarebbero garantiti con un sostenibile allungamento del tempo di ritorno, anche nell'improbabile caso in cui la concessione regionale relativa alla gestione del bacino portuale non fosse rinnovata dopo il 2031.

Il progetto di espansione del porto produrrebbe l'aumento di fatturato menzionato più sopra già dalla prima stagione successiva al suo completamento. La durata dei lavori, al netto del tempo necessario per i progetti, per l'acquisizione dei permessi, per l'emissione del bando e l'assegnazione dei contratti e finalizzazione dei finanziamenti, è valutato nell'ordine di 3-4 mesi dipendendo fortemente dal momento del loro inizio a causa della forte stagionalità delle operazioni e attività portuali. Il progetto che, presenterà una notevole complessità sul piano tecnico, economico, finanziario e commerciale, richiederà ovviamente all'interno del CDA dell'Ora la presenza di elementi non solo professionalmente competenti nei vari ambiti, ma anche disponibili ad offrire la loro collaborazione con assiduità e continuità.

Sulla base della mia esperienza professionale pregressa in ambito privato sia nazionale che internazionale e, per quanto appreso nel corso degli ultimi anni al servizio dell'Ora SRL, raccomando fortemente agli azionisti e a chi avrà l'onere di prendere decisioni nel futuro, l'importanza e priorità massima del progetto di espansione portuale, senza il quale sarebbe impossibile confermare e mettere in sicurezza i risultati fin qui raggiunti, lasciando la società in balia delle sue fragilità, in particolare l'assenza di un organico direttivo fisso e, fino al 2021, la assenza di qualsiasi forma di pianificazione e controllo gestionale e contabile, e la variabilità e discontinuità delle strategie commerciali e gestionali.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art. 2427 c. 1 n. 22-quater C.C.): 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. Ai sensi dell'art. 2427, comma 8, gli oneri finanziari non sono stati capitalizzati ma portati in deduzione in conto economico.

La presente Nota Integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 C.C. e dell'art. 2423, comma 3 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 2024, 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, comma 5 e all'articolo 2423-bis, comma 2, del C.C.

*** Crediti e debiti in valuta**

Al 31/12/2024 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 (31/12/2024), 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.

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.

*** 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 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 si riferiscono al 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

Viene fornito il dettaglio dei movimenti delle immobilizzazioni, informazioni che verranno meglio definite nel seguito della presente Nota integrativa.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	3.053.778	18.757.775	771	21.812.324
Rivalutazioni	0	-	-	-
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.032.254	3.182.808		5.215.062
Svalutazioni	0	-	-	-
Valore di bilancio	1.021.524	15.574.967	771	16.597.262
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	61.608	(1)	-	61.607
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	-	-	-
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	-	-	-
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	-	-	-
Ammortamento dell'esercizio	130.807	160.399		291.206
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	-	-	-
Altre variazioni	0	-	-	-
Totale variazioni	(69.199)	(160.400)	-	(229.599)
Valore di fine esercizio				
Costo	3.172.268	18.685.582	771	21.858.621
Rivalutazioni	0	-	-	-
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.219.943	3.271.015		5.490.958
Svalutazioni	0	-	-	-
Valore di bilancio	952.325	15.414.567	771	16.367.663

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
952.325	1.021.524	(69.199)

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

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

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio								
Costo	0	0	0	0	0	0	3.053.778	3.053.778
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	0	0	0	0	0	2.032.254	2.032.254
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	0	0	0	0	0	0	1.021.524	1.021.524
Variazioni nell'esercizio								
Incrementi per acquisizioni	0	0	0	0	0	0	61.608	61.608
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0	0	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	0	0	0	0	0	0	130.807	130.807
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale variazioni	0	0	0	0	0	0	(69.199)	(69.199)
Valore di fine esercizio								
Costo	0	0	0	0	0	0	3.172.268	3.172.268
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	0	0	0	0	0	2.219.943	2.219.943
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	0	0	0	0	0	0	952.325	952.325

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

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
15.414.567	15.574.967	(160.400)

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

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.

Per determinare il *fair value* delle immobilizzazioni materiali sono stati utilizzati come base dati di partenza la situazione contabile pre-consuntiva al 31 dicembre 2024 e le proiezioni economiche relative al periodo 2025-2030 predisposte dalla Società.

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 6 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, prudentemente del 2%, e dei costi operativi previsti nel piano economico sulla base di un tasso di inflazione del 3%, 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 2025 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.

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.

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

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

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	17.639.568	249.821	434.153	434.232	18.757.775
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.314.158	124.231	321.943	422.476	3.182.808
Valore di bilancio	15.325.410	125.590	112.210	11.756	15.574.967
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	1	-	-	-	(1)
Ammortamento dell'esercizio	129.798	9.368	16.815	4.418	160.399
Totale variazioni	(129.797)	(9.368)	(16.815)	(4.418)	(160.400)
Valore di fine esercizio					
Costo	17.639.569	249.821	414.466	381.727	18.685.582
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.443.956	133.599	319.071	374.389	3.271.015
Valore di bilancio	15.195.613	116.222	95.395	7.338	15.414.567

Gli incrementi delle immobilizzazioni sono rappresentate principalmente dall'acquisto di attrezzature varie.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
771	771	

Le immobilizzazioni finanziarie riguardano esclusivamente depositi cauzionali per complessivi euro 771,33.

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
35.974	26.138	9.836

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

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

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti sono iscritti al loro valore numerario.

I Crediti verso clienti hanno subito un aumento di euro 39.673 rispetto al precedente esercizio.

I crediti verso altri sono diminuiti di euro 163.825. Comprendono il credito verso il Comune di Lovere di euro 272.390, relativo al mutuo acceso dalla società ma carico del Comune, per la realizzazione del Centro Culturale Biblioteca, di originali euro 900.000 e per euro 126.348,30 oltre gli interessi riguardante il versamento effettuato per l'acquisto dell'area demaniale di competenza del Comune.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	143.802	39.673	183.475	183.475
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	2.731	(2.719)	12	12
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	581.729	(163.825)	417.904	417.904
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	728.262	(126.872)	601.390	601.390

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	82.528	11.727	94.255
Denaro e altri valori in cassa	2.336	1.616	3.952
Totale disponibilità liquide	84.864	13.343	98.207

La liquidità è rappresentata dai saldi di conto corrente bancari in essere con la Bper, la Banca Popolare di Sondrio e Credit Agricole.

Ratei e risconti attivi

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

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il patrimonio netto risulta così composto:

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni		
Capitale	2.037.400	-		2.037.400
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	686.441	-		686.441
Riserve di rivalutazione	9.258.531	-		9.258.531
Riserva legale	4.831	568		5.399
Altre riserve				
Riserva straordinaria	67.913	10.786		78.699
Varie altre riserve	335.438	(1)		335.437
Totale altre riserve	403.351	10.785		414.136
Utile (perdita) dell'esercizio	11.354	(11.354)	47.134	47.134
Totale patrimonio netto	12.401.908	(1)	47.134	12.449.041

Il totale del patrimonio netto è aumentato rispetto all'anno precedente passando da euro 12.401.908 a euro 12.449.041 per effetto dell'utile conseguito. La riserva disponibile ai sensi della L.26/2020, per ammortamenti non effettuati, ammonta ad euro 335.437.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Il patrimonio netto risulta così composto e soggetto ai seguenti vincoli di utilizzazione e distribuibilità:

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	2.037.400	B
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	686.441	A,B,C,D
Riserve di rivalutazione	9.258.531	A,B
Riserva legale	5.399	A,B
Altre riserve		
Riserva straordinaria	78.699	A,B,C,D
Varie altre riserve	335.437	
Totale altre riserve	414.136	
Totale	12.401.907	

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
204.434	210.718	(6.284)

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	210.718
Variazioni nell'esercizio	
Utilizzo nell'esercizio	6.284
Totale variazioni	(6.284)
Valore di fine esercizio	204.434

L'accantonamento effettuato nell'esercizio risulta al netto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del TFR pari a euro 807,04.

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 8.618,39.

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Il totale dei debiti, espressi al loro valore nominale, ammonta a Euro 2.570.167 e risulta così composto: Debiti v/banche che ammontano a Euro 2.218.210.

Rispetto all'esercizio precedente si è verificato un decremento di Euro 396.162, che si riferisce principalmente alle rate dei mutui regolarmente pagate e all'azzeramento degli utilizzi dei fidi di cassa in conto corrente bancario.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	2.538.389	(320.179)	2.218.210	50.163	2.168.048
Debiti verso altri finanziatori	33.295	(5.743)	27.552	27.552	-
Debiti verso fornitori	174.646	(42.809)	131.837	131.837	-
Debiti tributari	39.451	(10.227)	29.224	29.224	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	27.342	410	27.752	27.752	-
Altri debiti	153.205	(17.614)	135.591	135.591	-
Totale debiti	2.966.329	(396.162)	2.570.167	402.119	2.168.048

La voce debiti tributari comprende il residuo debito per l'accertamento ai fini TARI per il periodo dal 2014 al 2019.

La voce debiti diversi comprende la quota sospesa di IMU e TARI 2020.

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 31.12.2023	Saldo al 31.12.2024	Rimborsi 2024
Mutuo BPB n. 52819/ ex 202482	69.049,86	50.162,60	18.887,26
Mutuo BPB n. 28030/ ex 203471	210.347,31	176.133,23	34.214,08
Mutuo BPS n. 055/1203305	1.522.396,70	1.384.282,37	138.114,33
Mutuo BPB n. 2900/ ex 203570	91.132,94	79.121,02	12.011,92
Mutuo Cariparma n. 00645699	260.050,19	228.001,39	32.048,8
Finanziamento chirografario BPS n.000	60.512,27	34.037,16	26.475,11
TOTALI	2.213.489,27	1.951.737,77	261.751,50
Mutuo BPB n. 2888/ ex 203410	324.879,32	266.472,63	58.406,69
TOTALI	2.538.368,59	2.218.210,40	320.158,19

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'effettiva esposizione della società ammonta ad euro 1.951.737,77.

Ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	31.841	(2.049)	29.792
Risconti passivi	1.840.996	15.785	1.856.781
Totale ratei e risconti passivi	1.872.837	13.736	1.886.573

I ratei passivi ammontano ad euro 29.792 si riferiscono alle utenze di gas ed energia elettrica.

I risconti passivi ammontano ad euro 1.856.781 e, rispetto all'esercizio precedente, hanno avuto un incremento di euro 15.785 e sono così distinti:

- Risconti passivi diversi per euro 71.529, con un decremento di euro 2.168 rispetto al precedente esercizio;
- Risconto passivo diritto d'uso centro culturale biblioteca di euro 767.676, con un incremento di euro 40.404 per la parte di quota incassata dal Comune di Lovere nell'esercizio ma di competenza di quelli futuri;
- Risconto passivo contributo biblioteca di euro 779.976, con un decremento di euro 20.689, quota di competenza dell'esercizio;
- Risconto passivo contributo per campi da tennis di euro 137.598, con un decremento di euro 1.761, quota di competenza dell'esercizio.

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.

Nell'analisi dei costi e dei ricavi si evidenzia il loro incremento dovuto alla completa riapertura delle piscine dopo il periodo pandemico.

Valore della produzione

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

- ricavi delle vendite e delle prestazioni euro 1.472.457 con un incremento di euro 29.629;
- altri ricavi e proventi euro 63.640, comprendono la quota annuale dei contributi a suo tempo ricevuti per la biblioteca e campi da tennis, la rivalsa delle spese di gestione utenze ed aree comuni.

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

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Categoria di attività	Esercizio 2023	Esercizio 2024	Scostamento
Comparto Piscine	475.412	473.278	(2.134)
Comparto Porto	580.083	579.487	(596)
Comparto Immobiliare	348.812	378.379	29.567
Comparto Sportivo	38.521	41.313	2.792
Totale	1.442.828	1.472.457	29.629

Costi della produzione

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	129.221	112.256	16.965
Servizi	320.046	354.748	(34.702)
Godimento di beni di terzi	33.825	33.844	(19)
Salari e stipendi	355.710	335.765	19.945
Oneri sociali	121.539	113.714	7.825
Trattamento di fine rapporto	28.917	27.483	1.434
Altri costi del personale		2.898	(2.898)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	130.807	131.139	(332)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	160.399	181.073	(20.674)
Svalutazioni crediti attivo circolante	15.796	10.764	5.032
Variazione rimanenze materie prime	(9.836)	6.157	(15.993)
Accantonamento per rischi		15.000	(15.000)
Oneri diversi di gestione	109.659	95.025	14.634
Totale	1.396.083	1.419.866	(23.783)

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni.

Piscine	In forza al 31.12.23	Assunti anno 2024	Dimessi anno 2024	In forza al 31.12.24
Impiegati	4	0	0	4
Operai/equiparati	11	17	17	11
Totale	15	17	17	15

Direzione/Porto	In forza al 31.12.23	Assunti anno 2024	Dimessi anno 2024	In forza al 31.12.24
Impiegati	2	0	0	2
Operai/equiparati	3	2	3	2
Totale	5	2	3	4

Nel corso dell'esercizio sono stati assunti 19 dipendenti per la necessità della stagione, è cessato il rapporto di lavoro per 20 dipendenti che erano assunti come intermittenti.

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, di cui 3.000 per revisione legale.

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:

Attivo	2023	Passivo	2023
Crediti verso P.A. fondo di dotazione	0,00	Fondo di dotazione	583.354,92
Immobilizzazioni immateriali	514.422,21	Riserve	30.053.591,93
Immobilizzazioni materiali	27.113.594,36	Risultato economico d'esercizio	742.624,49
Immobilizzazioni finanziarie	9.572.274,59	Risultato economico esercizi precedenti	-488.268,86
Rimanenze	0,00	Riserve negative per beni indisponibili	-6.547.195,81
Crediti	2.895.873,52	Patrimonio netto	24.344.106,67
Attività finanziarie non immobilizzate	0,00		
Disponibilità liquide	5.809.834,55	Fondo rischi e oneri	246.999,00
Ratei e risconti attivi	10.303,56	Trattamento di fine rapporto	0,00
		Debiti	7.120.289,22
		Ratei e risconti passivi	14.204.907,90
		Passivo (al netto PN)	21.572.196,12
Totale	45.916.302,79	Totale	45.916.302,79

Calcolo del risultato di amministrazione (estratto dall'allegato "a" al Rendiconto, prima parte)	Rendiconto 2023		Totale
	Residui	Competenza	
Fondo di cassa iniziale (+)	5.287.977,76	-	5.287.977,76
Riscossioni (+)	2.059.865,00	7.029.198,26	9.089.063,26
Pagamenti (-)	1.733.776,89	6.975.669,90	8.709.446,79
Situazione contabile di cassa			5.667.594,23
Pagamenti per azioni esecutive non regolarizzate al 31.12 (-)			0,00
Fondo di cassa finale			5.667.594,23
Residui attivi (+)	5.644.444,26	3.096.653,72	8.741.097,98
Residui passivi (-)	758.343,51	2.637.844,96	3.396.188,47
Risultato contabile (al lordo FPV/U)			11.012.503,74
FPV per spese correnti (FPV/U) (-)			201.720,96
FPV per spese in C/capitale (FPV/U) (-)			2.114.247,62
FPV spese incremento attività finanziarie (FPV /U) (-)			0,00
Risultato effettivo			8.696.535,16

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Relativamente alle informazioni richieste dall'art. 1 commi dal 125 al 129, della Legge 124/2017, in tema di sovvenzioni (contributi, incarichi retribuiti, vantaggi economici) ricevute dalle pubbliche amministrazioni, si rinvia alle informazioni di dettaglio eventualmente contenute nel Registro nazionale degli aiuti di Stato (di cui all'art. 52 della L. 24.12.2012 n. 234).

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 9.545,96

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 dell'utile di esercizio, pari ad euro 47.134, l'Organo Amministrativo propone quanto segue:

- quanto ad euro 2.356, pari al 5%, alla riserva legale;
- in residuo di euro 44.778 alla riserva utili a nuovo.

Sulla scorta delle indicazioni che Vi sono state fornite, lo scrivente Organo Amministrativo Vi invita ad approvare il Bilancio chiuso al 31/12/2024 costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla presente Nota Integrativa, ringraziando per la fiducia fin qui accordata.

Lovere (Bg), 19 marzo 2025

Il Consiglio di Amministrazione
Maussier Valerio - Presidente
Catalini Dario
Negrinelli Daniela
Nodari Nicolas
Fusarri Stefania

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto Maussier Valerio, nato a Roma il 03.05.1955 dichiara, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del DPR 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, che il presente documento è stato prodotto mediante copia informatica del documento in origine informatico e che ha effettuato con esito positivo il raffronto tra lo stesso e il documento originale ai sensi delle disposizioni vigenti.

L'Amministratore
(Maussier Valerio)

L'ORA S.R.L.
BILANCIO AL 31.12.2024

RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO
EX ART. 6, CO. 4, D.LGS. 175/2016

RELAZIONE SU MONITORAGGIO E VERIFICA DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE
AL 31/12/2024.

In adempimento al Programma di valutazione del rischio approvato dall'organo amministrativo con deliberazione in data 27/11/2020, si è proceduto all'attività di monitoraggio e di verifica del rischio aziendale le cui risultanze, con riferimento alla data del 31/12/2024, sono di seguito evidenziate.

1. LA SOCIETÀ.

Oggetto Sociale

La società è costituita, ai sensi dell'art. 113 del d.lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni (ex art. 22 come modificato dalla legge 15 maggio 1997 n.127 e dell'art.23 della legge n.142 in data 8 giugno 1990), al fine di contribuire alla realizzazione e gestione delle opere del progetto l'intervento pubblico previsto dall'accordo di programma approvato con DPGR lombarda n.53622.

In data 8 aprile 1997 che viene realizzato con il finanziamento dei contributi pubblici dell'unione europea programma "Resider II" misura 7/a (anni 1994/1997), oltre che con mezzi del Comune di Lovere e della Comunità Montana Alto Sebino.

La società ha ad oggetto: a) la realizzazione, l'incremento e la gestione delle attrezzature e degli immobili risultanti dal progetto di intervento pubblico di cui alla premessa; b) la gestione di impianti sportivi con particolare riguardo alla promozione degli sport dell'acqua (canottaggio, vela, nuoto, ect.); c) la promozione turistica di Lovere e dell'area territoriale della Comunità Montana Alto Sebino; d) la promozione di iniziative nel settore dello spettacolo e delle arti atte all'incremento turistico nel territorio; e) l'organizzazione di eventi e/o pacchetti turistici atti all'incremento di utenti nel territorio. per la realizzazione dei propri fini e per il miglior conseguimento dell'oggetto sociale la società può compiere tutte le operazioni industriali, commerciali, finanziarie, immobiliari e mobiliari connesse all'attività sociale in quelle forme e con quelle modalità che siano riconosciute più idonee ed utili dall'organo amministrativo, anche assumendo o concedendo in via non prevalente partecipazioni azionarie, interessenze o quote in altre società, aziende od enti, sia direttamente sia indirettamente. La società può, tra l'altro, contrarre prestiti a breve, medio e lungo termine e concedere fidejussioni, prestare avalli, consentire iscrizioni ipotecarie sui propri immobili ed ogni altra disposizione ritenuta opportuna dall'organo amministrativo, purché dette operazioni siano relative allo sviluppo dell'oggetto sociale. Sono espressamente escluse in via prevalente sia l'esercizio di una o più delle attività di cui all'art.4, comma 2 del d.l.3 maggio 1991 n.143, convertito con modificazioni nella legge n.197 del 5 luglio 1991, sia l'esercizio delle attività di cui all'art.106 del D.L.VO 385/93 ed all'art.1 della legge n.1 del 2 gennaio 1991. La società potrà ricevere l'incarico di svolgere singoli segmenti o specifiche fasi complementari alla attività di imprese esercenti servizi pubblici locali nelle materie di propria competenza e nei limiti e nelle forme previste dalla vigente normativa. Ai fini della gestione in affidamento diretto di servizi pubblici locali la società è strutturata in divisioni e sono riconosciuti diritti di controllo differenziato ai soci rappresentanti enti locali conferenti i relativi servizi.

2. LA COMPAGINE SOCIALE.

L'assetto proprietario della Società al 31/12/2021 è il seguente:

- Comune di Lovere
quota di nominali euro 1.367.467.00 pari al 67,12 %
- Comunità Montana dei Laghi Bergamaschi

quota di nominali euro 669.933,00 pari al 32,88 %

3. ORGANO AMMINISTRATIVO

L'organo amministrativo è costituito da C.d.A., nominato con delibera assembleare in data 22/07/2020 e successive variazioni, scadenza carica ai 31/12/2024:

- | | | |
|----------------------|-------------|---------------------------------|
| - Maussier Valerio | presidente | codice fiscale MSSVLR55E03H501O |
| - Catalini Dario | consigliere | codice fiscale CTLDRA52M25E704N |
| - Negrinelli Daniela | consigliere | codice fiscale NGRDNL77D48E704W |
| - Nodari Nicolas | consigliere | codice fiscale NDRNLS98L30E704D |
| - Fusarri Stefania | consigliere | codice fiscale FSRSFN84T70E704E |

4. ORGANO DI CONTROLLO – REVISORE.

L'organo di controllo è costituito da un collegio sindacale nominato con delibera assembleare in data 19/10/2020 e rimarrà in carica sino all'approvazione del bilancio al 31/12/2025.

- | | | |
|-----------------------|---------------------------------|-------------------|
| - Bettoni Francesco | codice fiscale BTTFRC71R25E333S | presidente |
| - Macario Elio | codice fiscale MRCLEI44H27E704F | sindaco effettivo |
| - Stoppani Laura | codice fiscale STPLRA71P54E704O | sindaco effettivo |
| - Roppolo Donatella | codice fiscale RPPDTL70R54E704T | sindaco supplente |
| - Bertolini Francesca | codice fiscale BRTFNC71R68E704J | sindaco supplente |

5. IL PERSONALE.

La situazione del personale occupato alla data del 31/12/2024 è la seguente:

a tempo indeterminato:

- | | | | |
|--------------------|-----------------|-----------|-----------|
| - Direzione | n. 2 dipendenti | 1 maschio | 1 femmina |
| - Gestione porto | n. 2 dipendenti | 2 maschi | 0 femmina |
| - Gestione piscine | n. 7 dipendenti | 3 maschi | 4 femmine |

a chiamata:

- | | | | |
|--------------------|-----------------|----------|-----------|
| - Gestione piscine | n. 8 dipendenti | 4 maschi | 4 femmine |
|--------------------|-----------------|----------|-----------|

6. VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31/12/2024.

La Società ha condotto la misurazione del rischio di crisi aziendale utilizzando gli strumenti di valutazione indicati al nel Programma elaborato ai sensi dell'art. 6, co. 2, d.lgs. 175/2016 e verificando l'eventuale sussistenza di profili di rischio di crisi aziendale in base al Programma medesimo, secondo quanto di seguito indicato.

Soglia di allarme	Anno corrente
La gestione operativa della società sia negativa per tre esercizi	NO
Le perdite di esercizio cumulate negli ultimi tre esercizi, al netto degli eventuali utili di esercizio nel medesimo periodo, abbiano eroso il patrimonio netto in una misura superiore al 15%	NO
La relazione redatta dalla società di revisione, quella del revisore legale o quella del collegio sindacale rappresentino dubbi di continuità aziendale	NO
Il peso degli oneri finanziari, misurato come oneri finanziari su fatturato, è superiore al 5%	SI

6.1. ANALISI DI BILANCIO

L'analisi di bilancio si è articolata nelle seguenti fasi:

- raccolta delle informazioni ricavabili dai bilanci, dalle analisi di settore e da ogni altra fonte significativa;
- riclassificazione dello stato patrimoniale e del conto economico;
- elaborazione di strumenti per la valutazione dei margini, degli indici, dei flussi;
- comparazione dei dati relativi all'esercizio corrente e ai tre precedenti;
- formulazione di un giudizio sui risultati ottenuti.

6.1.1. Esame degli indici e dei margini significativi

La seguente tabella evidenzia l'andamento degli indici e margini di bilancio considerati nel periodo oggetto di esame (esercizio corrente e tre precedenti).

L'analisi di bilancio si focalizza sulla:

- solidità: l'analisi è indirizzata ad apprezzare la relazione fra le diverse fonti di finanziamento e la corrispondenza tra la durata degli impieghi e delle fonti;
- liquidità: l'analisi ha ad oggetto la capacità dell'azienda di far fronte ai pagamenti a breve con la liquidità creata dalle attività di gestione a breve termine;
- redditività: l'analisi verifica la capacità dell'azienda di generare un reddito capace di coprire l'insieme dei costi aziendali nonché, eventualmente, remunerare del capitale.

Tali analisi vengono condotte considerando un arco di tempo storico quadriennale (e quindi l'esercizio corrente e i tre precedenti), sulla base degli indici e margini di bilancio di seguito indicati.

a) Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni

		Anno corrente	Annon-1	Anno n-2	Anno-3
Margine primario di struttura	Mezzi propri – Attivo fisso	-3.918.661	-4.195.354	-4.505.226	-4.827.387
Quoziente primario di struttura	Mezzi propri / Attivo fisso	0,76	0,75	0,73	0,72
Margine secondario di struttura	(Mezzi propri + passività consolidate) – Attivo fisso	-1.750.614	-1.726.035	-1.738.084	-1.785.1218
Quoziente secondario di struttura	(Mezzi propri + passività consolidate) / Attivo fisso	0.89	0.90	0.90	0.90

b) Indicatori sulla struttura dei finanziamenti

		Anno corrente	Annon-1	Anno n-2	Anno-3
Quoziente di indebitamento complessivo	(Passività a medio e lungo termine + Passività correnti) / Mezzi propri	1,17	1,20	1,22	1,25
Quoziente di indebitamento finanziario	Passività di finanziamento / Mezzi propri	0,17	0,20	0,22	0,25

c) Indicatori di solvibilità

		Anno corrente	Annon-1	Anno n-2	Anno-3
Margine di disponibilità	Attivo circolante – Passività correnti	135.959	146.802	-31.114	-59.584
Quoziente di disponibilità	Attivo circolante / Passività correnti	1,22	1,20	0,96	0,94
Margine di tesoreria	(Liquidità differite + Liquidità immediate) – Passività correnti	99.985	120.664	-62.924	-83.373
Quoziente di tesoreria	(Liquidità differite + Liquidità immediate) / Passività correnti	1,16	1,17	0,93	0,91

d) Indicatori di redditività

		Anno corrente	Annon-1	Anno n-2	Anno-3
ROE netto	Risultato netto/Mezzi propri medi	0,01	0,01	0,01	- 0,01
ROI	Risultato operativo/(COI medio - Passività operative medie)	0,01	0,01	0,01	- 0,01
ROS	Risultato operativo/Ricavi di vendita	0,09	0,09	0,04	- 0,07
MOL su fatturato	Margine operativo lordo/ricavi di vendita	0,31	0,26	0,23	0,11

e) Indicatori reddituali

	Anno corrente	Annon-1	Anno n-2	Anno-3
Valore della produzione operativa	1.536.098	1.551.953	1.563.145	1.346.281
Valore aggiunto	937.348	935.823	919.126	807.946
Margine operativo lordo	431.181	455.963	374.359	386.682
Risultato operativo – EBIT	177.966	117.987	49.987	57.499
Risultato netto	47.094	11.354	15.003	25.362

f) Indicatori di efficienza produttiva

	Anno corrente	Annon-1	Anno n-2	Anno-3
Valore aggiunto / costo del personale	1,85	1,93	1,68	1,92
Costo medio unitario annuo del personale	41.018,38	38.698	42.168	31.842
Numero dei dipendenti (ULA)	12,34	12,40	12,91	13,23

2.2. Indicatori prospettici.

La società ha individuato il seguente indicatore per l'analisi prospettica:

	Anno + 1
Indicatore di sostenibilità del debito	1,18
DSCR (Debt Service Coverage Ratio)	

L'indicatore non tiene conto dei saldi attivi dei c/c bancari pari ad euro 86.540,48, degli affidamenti bancari in essere, disponibili, ma non utilizzati.

2.3. Altri strumenti di valutazione.

Se il patrimonio netto è positivo e se il DSCR non è disponibile oppure è ritenuto non sufficientemente affidabile per la inadeguata qualità dei dati prognostici, occorre prendere in considerazione questi 5 indici.

I valori-soglia di allerta cambiano a seconda del settore di attività e solo il superamento di tutti i 5 indici risulterà indicativo di una situazione di crisi.

INDICI CNDCEC	Soglie settori indici CNDCEC	Anno corrente	Annon-1
(1) Indice di sostenibilità degli oneri finanziari $(C.17 / (A.1 + A.3))$	> 2.7%	7,87%	7,72%
(2) Indice di adeguatezza patrimoniale $((PN - voce A di SP e dividendi deliberati) / (voci D ed E di SP + dividendi deliberati))$	< 2.3%	279,29%	256,28%
(3) Indice di ritorno liquido dell'attivo $(Cash flow / Totale Attivo)$	< 0.5%	2,24%	2,16%
(4) Indice di liquidità $((voce C di SP (entro 12 mesi) + voce D) / (voce D di SP (entro 12 mesi) + voce E))$	< 69.8%	32,75%	36,69%
(5) Indice di indebitamento previdenziale e tributario $(Debiti previdenziali e tributari / Totale Attivo)$	> 14.6%	0,75	0,80%

6.1.2. Valutazione dei risultati.

Come illustrato in precedenza, l'investimento effettuato dalla società è stato finanziato, con circa 9 mln di euro dal programma europeo "Resider II", e per la parte rimanente mediante accensione di mutui a carico della società.

L'analisi dei vari indici espressi nelle tabelle, evidenziano una solidità patrimoniale significativa che sviluppa un massa di ricavi, in situazione di gestione ordinaria, cioè non condizionata dalla pandemia Covid-19, di circa 1,4 / 1,5 mln, che corrisponde al 10% circa del valore degli investimenti.

Nel corso di oltre un decennio, la società è stata comunque in grado di far fronte agli impegni assunti, rimborsando regolarmente le quote di mutuo alle singole scadenze.

L'anno 2024 ha visto una ripresa del fatturato delle piscine pari al 0%, una riduzione del fatturato del comparto porto/cantiere e del comparto sportivo del 2%, mentre i ricavi per canoni di locazione hanno avuto un incremento del 4%.

Si è dedicata particolare attenzione alle posizioni debitorie straordinarie, con azioni mirate al fine di migliorare in prospettiva la situazione finanziaria.

Nell'anno 2024 la società ha puntualmente provveduto al pagamento delle rate di mutuo in scadenza, in base ai singoli piani di ammortamento.

Il ritorno alla normalità nello svolgimento dell'attività sociale, le azioni intraprese dall'anno 2023 di adeguamento costo ingresso piscine, delle stallie del porto e del parcheggio, hanno permesso di raggiungere l'obiettivo di una riduzione complessiva dei debiti di circa 400 mila euro, dei quali 320 mila euro relativi a mutui per rate pagate, 10 mila euro relativi a debiti erariali, mentre le disponibilità liquide sui c/c bancari ammontano ad euro 86 mila.

La ripresa di tutte le attività con tariffe aggiornate, la riduzione dell'importo delle rate riferite rateazioni Iva e Imu-Tari, un'attenta gestione dei costi, compresi quelli energetici particolarmente gravosi previsti dal piano industriale, permettono alla società una prospettiva di autonomia finanziaria e di normalizzare i flussi di cassa futuri.

7. Conclusioni.

I risultati dell'attività di monitoraggio condotta in funzione degli adempimenti prescritti ex art. 6, co. 2 e 14, co. 2, 3, 4, 5 del d.lgs. 175/2016 inducono l'organo amministrativo a ritenere che il rischio di crisi aziendale relativo alla Società sia da escludere.

Lovere, 21 marzo 2025

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

(Ing. Valerio Maussier)

L'ORA S.R.L.

Impairment Test immobilizzazioni materiali al 31 dicembre 2024

,,*

Premessa

L'Ora S.r.l. (di seguito, per brevità, "L'Ora" o la "Società") ha sede legale in Lovere (BG) alla Via delle Baracche n. 6 ed è iscritta nel Registro delle Imprese di Bergamo, numero REA BG314793, codice fiscale e partita IVA n. 02685750164. Il capitale sociale della Società ammonta ad € 2.037.400 i.v. ed è posseduto dai seguenti soci: dal Comune di Lovere per € 1.367.467 (corrispondente ad una partecipazione pari al 67,12%) e dalla Comunità Montana dei Laghi Bergamaschi per € 669.933 (32,88%).

L'Ora è la società deputata alla gestione del Porto di Cornasola, comprensivo di tutti gli asset ad esso riferibili (di seguito il "Porto Turistico") in forza della convenzione stipulata in data 8 gennaio 2001 tra la Regione Lombardia e il Comune di Lovere – ai sensi della delibera regionale n. VII/1595 del 13 ottobre 2000. Tale convenzione, di durata trentennale, scadrà l'8 gennaio 2031.

La Società gestisce varie attività che insistono nel contesto del Porto Turistico di Lovere ed includono, oltre all'attività prettamente inerente il porto, anche la gestione di alcuni immobili ad uso commerciale, la manutenzione delle aree comuni, le strutture sportive e il parcheggio di pertinenza dell'area, oltre al servizio di bar, ristorazione ed ospitalità (ostello), in taluni casi affidati in gestione a società terze.

In particolare, il comprensorio del Porto Turistico è composto da differenti strutture immobiliari tra cui, a titolo esemplificativo: il porto turistico (p.es. posto barca, rimessaggio), le strutture ricettive e ristorative (p.es. trattoria, bar e ostello), gli impianti sportivi (p.es. campi da tennis, circolo canottieri, piscine), le aree comuni (p.es. parcheggi, piazze) e altri edifici destinati allo svolgimento di attività commerciali (p.es. banca, ecc.).

Va, inoltre, rilevato che in considerazione della natura della Società, che partecipata in maggioranza dal Comune di Lovere, nonché tenuto conto dell'esistenza di attività complementari e accessorie rispetto a quelle strettamente riferibili all'ormeggio delle imbarcazioni da diporto, non si possa prescindere dal rilevare l'esistenza di un fine sociale che caratterizza, seppure parzialmente, l'attività svolta da L'Ora, e, conseguentemente, che lo sfruttamento economico del patrimonio della stessa non sia pienamente contestualizzabile in un regime di mercato.

Finalità ed oggetto dell'Impairment Test

Sulla base di quanto disposto dall'OIC 9, riguardante la determinazione delle perdite durevoli di valore, le società, al termine di ciascun esercizio, sono tenute 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.

Ai fini di tale analisi, si segnala che l'OIC 9 prevede l'applicazione dell'impairment test alternativamente ad attività singole (immobilizzazioni immateriali e/o materiali specifiche e singolarmente individuabili) ovvero a complessi organizzati di attività (di seguito la/le "Cash generation Unit" o, per brevità, la/le "CGU") qualora non si riesca ad identificare distintamente la singola immobilizzazione oggetto di analisi come CGU a sé stante.

La Società si, in considerazione dell'attività svolta nonché della natura e della composizione delle immobilizzazioni materiali, ha ritenuto opportuno effettuare impairment test sulla totalità delle immobilizzazioni materiali che, alla data del 31 dicembre 2024, risultano iscritte ad un valore netto contabile complessivamente pari a € 15,5 mln circa.

In particolare, il valore netto contabile dei terreni e fabbricati alla data di chiusura dell'esercizio 2024 è pari ad € 15,2 mln circa, mentre la restante parte delle immobilizzazioni materiali è riferita ad impianti e macchinari, attrezzature industriali e commerciali (ed altre minori) il cui valore residuo ammonta ad € 220 mila circa.

Pertanto, in ragione del fatto che la pressoché totalità delle immobilizzazioni materiali è riferita ai terreni e fabbricati (98% circa del totale), per praticità si è ritenuto di procedere alla realizzazione dell' impairment test sull'interezza delle immobilizzazioni materiali alla data del 31 dicembre 2024, tenuto, altresì, conto che il valore contabile delle altre immobilizzazioni materiali (2% del totale) è, in ogni caso, riferibile a cespiti di natura strettamente strumentale rispetto ai beni immobili.

Documentazione utilizzata

L'analisi svolta si è basata, principalmente, sui seguenti documenti della Società:

- Visura Camerale della Società,
- Bilancio 2023 e situazione contabile al 31 dicembre 2024,
- Convenzione in essere tra la Regione Lombardia e il Comune di Lovero dell'8 gennaio 2001,
- Perizia di conferimento del 16 dicembre 2003,

- Prospetto di riepilogo degli immobili di proprietà della Società e dei relativi canoni attivi di locazione,
- Libro cespiti e relativi piani di ammortamento,
- Dettaglio dei mutui in essere e dei relativi piani di rimborso,
- Situazione economica prospettica della Società riferita al periodo 2025-2030.

Ipotesi e limitazioni del lavoro

L' impairment test illustrato nel proseguo del presente Report si basa sulla situazione contabile al 31 dicembre 2024, nonché sulle proiezioni economiche relative al periodo 2025-2030 che sono state preparate dalla Società.

Dati economici e patrimoniali storici e prospettici

Situazione contabile al 31 dicembre 2024

Nelle tabelle seguenti si riporta la situazione economico patrimoniale della Società risultante dalla riclassifica del bilancio depositato 2023 e del bilancio di verifica al 31 dicembre 2024:

Conto economico		
€/000	2023	2024
Ricavi di vendita e prestazioni	1.443	1.472
Variazione rimanenze	-	-
Altri ricavi e proventi	109	64
Valore della produzione	1.552	1.536
Costi per materie prime	119	119
Costi per servizi	355	320
Costi per il personale	480	506
Godimento beni di terzi	34	34
Oneri diversi di gestione	95	110
Ebitda	469	447
Ammortamenti e svalutazioni	338	307
Ebit	131	140
Proventi e oneri finanziari	-	38
Interessi e altri oneri finanziari	- 111	- 116
Proventi e oneri straordinari	-	-
Ebi	20	62
Imposte d'esercizio	- 9	15
Risultato netto	11	47

Stato patrimoniale		
€/000	2023	2024
Crediti commerciali	144	183
Rimanenze	26	36
(debiti commerciali)	- 174	- 143
Capitale circolante commerciale	4	76
Altre attività correnti	615	436
(Altre passività correnti)	- 250	- 192
Capitale circolante netto	365	244
Immobilizzazioni immateriali	1.021	952
Immobilizzazioni materiali	15.574	15.415
Immobilizzazioni finanziarie	1	1
Capitale investito immobilizzato	16.596	16.368
Fondi rischi e oneri	- 15	-
Fondo TFR	- 211	- 204
Capitale netto investito	- 226	- 204
Cassa e disponibilità liquide	85	99
(Debiti verso banche)	- 2.538	- 2.218
Posizione finanziaria netta	- 2.623	- 2.119
Patrimonio netto	12.401	12.449

Situazione economica prospettica

Sulla base della situazione contabile al 31 dicembre 2024 e, in particolare, tenuto conto dei parametri economici della gestione (ricavi e costi operativi), la Società ha predisposto il piano economico prospettico riferito al periodo 2025-2030 (di seguito, il “Piano”).

Di seguito si illustrano, sinteticamente, le principali determinanti dei risultati economici attesi della gestione di L’Ora, su cui la Società ha basato le proprie considerazioni per lo svolgimento dell’impairment test oggetto del presente Report:

€/000	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ricavi	1.540	1.571	1.602	1.634	1.667	1.701
Costi	- 1.139	- 1.173	- 1.209	- 1.245	- 1.282	- 1.321
- consumo materiali	- 113	- 117	- 120	- 124	- 128	- 131
- costi e servizi di produzione	- 474	- 488	- 503	- 518	- 533	- 549
- costi del personale	- 484	- 499	- 514	- 529	- 545	- 561
- altri oneri	- 68	- 70	- 72	- 74	- 77	- 79
Margine operativo lordo	401	398	394	390	385	380
Ammortamenti	- 281	- 263	- 263	- 263	- 263	- 263
Oneri finanziari	- 85	- 70	- 55	- 40	- 25	- 10
Risultato ante imposte	35	65	76	87	97	107
Imposte figurative	-10	-12	-14	-16	-18	-20
Risultato netto	25	53	62	71	79	87

Le ipotesi di carattere generale sottostanti il Piano sopra riportato, sono:

- Orizzonte temporale di riferimento compreso tra il 2025 fino al 2030, ritenuto idoneo in relazione alla finalità di illustrare gli effetti derivanti dal possibile rinnovo/prolungamento della durata della Convenzione attualmente in essere;
- Ipotesi di mantenimento delle strutture in gestione in buono stato di conservazione per l'intera durata del piano (manutenzioni ordinarie), senza prevedere nuovi investimenti,
- Le voci di ricavo e di costo sono ipotizzate crescere in linea con il tasso di inflazione, prudentemente stimato a valori inferiori rispetto a quelli attesi.

Ipotesi alla base dell'evoluzione dei ricavi e dei costi operativi:

- Ricavi in crescita per effetto del potenziamento dei servizi di pertinenza del porto e dell'adeguamento delle tariffe attuato a decorrere dal 2021;
- Maggiori introiti derivanti dall'adeguamento delle tariffe del parcheggio coperto;

Minori costi per il personale dipendente del comparto piscine, ridotto di due unità;

- Sono stati ipotizzati maggiori oneri relativi alla manutenzione dei beni immobili, in particolare sono stati previsti interventi sulle strutture del porto sugli impianti delle piscine;
- Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali indicati nel Piano sono stati determinati sulla base delle aliquote attualmente applicate dalla Società, riflesse nell'ambito dei piani di ammortamento già in uso.

Sulla base delle ipotesi anzidette, la Società potrà continuare a conseguire un utile ante-imposte positivo nei prossimi esercizi, principalmente per effetto degli incrementi tariffari, della riduzione del personale dipendente e della progressiva riduzione dell'incidenza degli ammortamenti sui cespiti in essere (beni strumentali, esclusi i fabbricati).

IMPAIRMENT TEST

Principi contabili di riferimento

L'OIC stabilisce che le società devono valutare "ad ogni data di riferimento del bilancio la presenza di indicatori di perdite di valore per quanto concerne le immobilizzazioni materiali". Nel caso in cui tali indicatori dovessero sussistere, la società "procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione ed effettua una svalutazione, ai sensi dell'art. 2426 comma 1, numero 3, qualora l'immobilizzazione risulti durevolmente di valore inferiore al valore netto contabile".

Secondo l'OIC 9, "si definisce perdita durevole di valore la diminuzione di valore che rende il valore recuperabile di un'immobilizzazione, determinato in una prospettiva di lungo termine, inferiore al suo valore netto contabile". Sempre l'OIC definisce il valore recuperabile di un'attività come "il maggiore tra il suo valore d'uso e il suo fair value, al netto dei costi di vendita. Il valore d'uso è

determinato“, secondo il metodo principale, *“sulla base del valore attuale dei flussi finanziari futuri che si prevede abbiano origine da un’attività lungo la sua vita utile. Il calcolo del valore d’uso comprende le seguenti fasi: (a) stimare i flussi finanziari futuri in entrata e in uscita che derivano dall’uso continuativo dell’attività e della sua dismissione finale e, (b) applicare il tasso di attualizzazione appropriato a quei flussi finanziari futuri. Nel caso non sia possibile stimare il valore recuperabile della singola immobilizzazione, la società determina il valore recuperabile dell’unità generatrice di flussi di cassa (cash Generation Unit o CGU) alla quale immobilizzazione appartiene. Normalmente ciò si verifica quando le singole immobilizzazioni non generano flussi di cassa in via autonoma rispetto alle altre immobilizzazioni oppure, tipicamente, nei casi di aziende di piccole dimensioni, quando la CGU tende a coincidere con l’intera società”*

Approccio semplificato alla determinazione delle perdite durevoli di valore

L’OIC 9 prevede, inoltre, la possibilità di ricorrere all’applicazione di un approccio semplificato per *“le società che per due esercizi consecutivi non superino due dei tre seguenti limiti:*

- *Numero medio dei dipendenti durante l’esercizio di 50 unità,*
- *Totale attivo di bilancio 4,4 milioni di euro,*
- *Ricavi delle vendite e delle prestazioni 8,8 milioni di Euro.”*

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. Infatti, come accennato in precedenza, nelle società di minori dimensioni la CGU tende a coincidere con l’intera società ed i flussi di reddito, se la dinamica del circolante si mantiene stabile, approssimano i flussi di cassa. Per cui, quando ricorrono tali condizioni, i risultati ottenuti tramite l’applicazione del metodo semplificato divergono in misura non rilevante da quelli che si sarebbero ottenuti usando il metodo di base (o principale).

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.

In conclusione, secondo quanto disposto dall’OIC 9, *“il test di verifica della recuperabilità delle immobilizzazioni si intende superato quando la prospettazione degli esiti della gestione future indica che, il linea tendenziale, la capacità di ammortamento (relativa all’orizzonte temporale preso a riferimento) è sufficiente a garantire la copertura degli ammortamenti”*.

Applicazione dell'Impairment Test alle immobilizzazioni materiali

Nel caso di L'Ora, ricorrendo due (delle tre) condizioni previste dall'OIC 9 per l'utilizzo dell'approccio semplificato – in specie, la Società per due esercizi consecutivi (2023 e 2024) ha avuto un numero medio di dipendenti inferiore alle 50 unità, inoltre, i ricavi delle vendite e delle prestazioni sono stati di entità inferiore a 8,8 milioni -, pertanto la società ha ritenuto di applicare il metodo semplificato.

Si è ritenuto ragionevole identificare un'unica CGU, riferita all'intera attività sociale svolta, in ragione di quanto segue:

- Gran parte del fatturato della Società deriva dalle attività connesse alla gestione del Porto Turistico, a cui fanno riferimento la pressoché totalità degli *asset* di proprietà della società,
- Gli altri beni immobili (p.es. il parcheggio e le altre strutture ricettive, in generale) sono complementari all'attività diportistica e sono strettamente dipendenti da quest'ultima in termini di generazione di reddito (e di cassa),
- Gli oneri amministrativi che dovrebbe sostenere L'Ora per poter effettuare *l'impairment test* su ciascun bene mobile ed immobile (si pensi, nello specifico, alla necessità di organizzare un sistema di reporting interno per *business unit* o CGU) sarebbero incoerenti con il principio di semplificazione che permea l'OIC 9.

Per quanto riguarda l'ordine temporale di riferimento, ai fini dell'*impairment test* si è ritenuto di considerare un periodo pari a 6 anni, vale a dire il periodo di vigenza dell'attuale Convenzione (che, in assenza di proroga e/o di rinnovi scadrà in data 8 gennaio 2031).

Inoltre si formulano le seguenti ulteriori ipotesi in merito al Piano predisposto:

- Indicizzazione dei ricavi, tenuto conto del recente adeguamento dei prezzi, prudenzialmente all'2%, dei costi operativi del Piano sulla base di un tasso di inflazione medio stimato per i prossimi esercizi del 3%,
- Stima puntuale degli oneri finanziari, sulla base delle condizioni applicate attualmente ai mutui e agli affidamenti attualmente in essere,
- Calcolo delle imposte figurative sulla base delle aliquote fiscali vigenti alla data del presente Report (IRAP 3,9%, IRES 24%) tenendo in considerazione, altresì, i possibili benefici derivanti dalla compensazione dei crediti fiscali relativi alle perdite pregresse della Società.

Considerando quanto fin qui illustrato, è stata determinata la capacità di ammortamento (così come definita dall'OIC 9) dalla differenza tra i ricavi e i costi della gestione e gli oneri finanziari, come riportato nella seguente tabella:

€/000	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totale 2025-30
Ricavi	1.540	1.571	1.602	1.634	1.667	1.701	9.716
Costi	- 1.139	- 1.173	- 1.209	- 1.245	- 1.282	- 1.321	- 7.369
- consumo materiali	- 113	- 117	- 120	- 124	- 128	- 131	- 733
- costi e servizi di produzione	- 474	- 488	- 503	- 518	- 533	- 549	- 3.065
- costi del personale	- 484	- 499	- 514	- 529	- 545	- 561	- 3.131
- altri oneri	- 68	- 70	- 72	- 74	- 77	- 79	- 440
Capacità di ammortamento	401	398	394	390	385	380	2.347
Ammortamenti	- 281	- 263	- 263	- 263	- 263	- 263	- 1.596
Oneri finanziari	- 85	- 70	- 55	- 40	- 25	- 10	- 285
Risultato ante imposte	35	65	76	87	97	107	466
Imposte figurative	-10	-12	-14	-16	-18	-20	- 90
Risultato netto	25	53	62	71	79	87	376

La tabella evidenzia i seguenti aspetti:

- E' atteso un risultato netto positivo della gestione in continuità con gli esercizi 2021, 2022, 2023 e 2024, in relazione all'effetto combinato (I) del miglioramento del margine della gestione operativa e finanziaria della Società (e dunque della capacità di ammortamento) e (II) la progressiva riduzione del valore degli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali di proprietà della società,
- I flussi di reddito relativi al periodo 2025-2030 evidenziano che, in linea tendenziale, la capacità di ammortamento complessiva della Società in relazione all'orizzonte temporale a riferimento (2.347 mila) è sufficiente a garantire la copertura degli ammortamenti (1.596 mila), degli oneri finanziari (285 mila) e del relativo carico fiscale (90 mila) riferiti allo stesso periodo di riferimento (la cui differenza è pari a € 376 mila).

CONCLUSIONI

Esito dell'Impairment Test

Tenuto conto di tutto quanto precedentemente illustrato, **il test di verifica sulla recuperabilità delle immobilizzazioni si intende superato.**

Più precisamente, sulla base dei valori contabili al 31 dicembre 2024, in ipotesi di vigenza della Convenzione sino alla sua attuale scadenza (8 gennaio 2031) e fermo restando, altresì, il conseguimento degli obiettivi di miglioramento dell'efficienza della gestione prospettati, si ritiene che, allo stato attuale, non vi siano delle motivazioni tali da suggerire una svalutazione delle immobilizzazioni materiali.

Ulteriori considerazioni

E' utile rilevare che, sulla base delle ipotesi del Piano precedentemente illustrate, al termine del periodo di riferimento utilizzato per l'*impairment test* (pressoché coincidente con la scadenza della Convenzione in essere) il valore contabile delle immobilizzazioni materiali ammonterà a €.13,5 mln circa, che include, altresì, l'importo attribuibile ai terreni su cui insistono anche le aree comuni (p.es. la piazza) che non sono assoggettati ad ammortamento.

Sia in ragione della natura della società, il cui capitale è interamente pubblico e il maggiore azionista coincide con il Comune di Lovere nel quale è ubicato il Porto Turistico, sia considerando l'utilizzo di parte delle strutture di proprietà (o comunque concesse in uso a L'Ora) insistenti nel perimetro del Porto Turistico, è ragionevole ipotizzare che alla scadenza la Convenzione si rinnovi e che, conseguentemente, non muti, almeno in modo significativo, il contesto nel quale si inquadra l'attuale assetto produttivo che connota l'attività caratteristica svolta dalla Società. Tuttavia, va altresì rilevato che – in tale scenario – il rinnovo della Convenzione potrebbe comportare, almeno in linea teorica, degli ulteriori investimenti a carico della Società, che non si è in grado né di prevedere né di quantificare, che potrebbe incidere sulla capacità di ammortamento della Società e, dunque, rendere necessaria una nuova valutazione circa l'identificazione di eventuali perdite di valore.

Diversamente – è possibile supporre che la Società possa decidere di procedere alla dismissione, anche parziale, del patrimonio immobiliare in favore di terzi soggetti a cui sarà affidata la gestione di taluni servizi.

In conclusione la Società è tenuta – stante quanto previsto dall'OIC 16 – a monitorare la presenza di indicatori di perdite di valore delle immobilizzazioni materiali effettuando l'*impairment test* sulle stesse.

Lo strumento più idoneo per consentire il monitoraggio costante di eventuali perdite di valore è, senza dubbio, il piano economico e finanziario, attraverso il quale è possibile determinare ogni eventuale diminuzione di valore che rende il valore recuperabile di un'immobilizzazione infezione rispetto al suo valore netto contabile, sulla base del valore attuale dei flussi finanziari futuri che si prevede abbia origine lungo la vita utile dei beni immobili.

Lovere, 21 marzo 2025

Il Presidente
(Ing. Valerio Maussier)

L'ORA SRL

**Relazione Unitaria del Collegio Sindacale incaricato della Revisione Legale
sul bilancio al 31 dicembre 2024**

Relazione unitaria del Collegio Sindacale ai soci

Ai soci della società L'ORA SRL

Premessa

Il collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, 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 del bilancio d'esercizio della Società L'ORA SRL, redatto in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435-bis c.c., costituito dallo Stato patrimoniale al 31 dicembre 2024, dal Conto economico e 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 2024, 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.

Il Consiglio di Amministrazione, come attestato nel Bilancio di Esercizio, ha effettuato la verifica del valore delle attività mediante impairment test.

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.

Sulla continuità aziendale

La documentazione di supporto relativa al Bilancio di Esercizio 2024 e l'informativa risultano adeguate ad una valutazione della sussistenza del postulato di continuità aziendale che può concludersi con esito positivo.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori della Società L'ORA SRL sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione al 31 dicembre 2024, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Società L'ORA SRL al 31 dicembre 2024 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2024.

Inoltre, a nostro giudizio la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

B1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società e sul suo concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione e, 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 dall'organo amministrativo anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione in particolare sull'impatto prodotto dall'emergenza della guerra Russo-Ucraina, sui fattori di rischio e sulle incertezze significative relative

alla continuità aziendale, sui piani aziendali predisposti per far fronte a tali rischi ed incertezze, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento e in ordine alle misure adottate dall'organo amministrativo per fronteggiare la situazione emergenziale derivante dalla guerra in Ucraina, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo poi acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, sui sistemi informatici e telematici, 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.

Non sono state presentate denunce al Tribunale ex art. 2409 c.c.

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

Nel corso dell'esercizio non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 e non sono pervenute segnalazioni da parte dei creditori pubblici qualificati ex art. 25-novies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

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, co. 5, c.c.

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

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

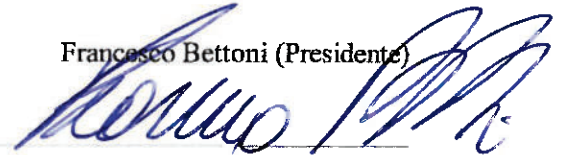
Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta, non rileviamo [rilevo] motivi ostativi all'approvazione, da parte dei Soci, del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, così come redatto dagli amministratori.

Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli Amministratori in nota integrativa.

Lovere (BG), 10 aprile 2025

Il collegio sindacale

Francesco Bettoni (Presidente)



Elio Macario (Sindaco effettivo)



Laura Stoppani (Sindaco effettivo)





CAMERA DI COMMERCIO
BERGAMO



registroimprese.it
I dati ufficiali delle Camere di Commercio

N. PRA/87560/2025/CBGAUTO

BERGAMO, 26/06/2025

RICEVUTA DELL'AVVENUTA PRESENTAZIONE VIA TELEMATICA ALL'UFFICIO
REGISTRO IMPRESE DI BERGAMO
DEI SEGUENTI ATTI E DOMANDE:

RELATIVAMENTE ALL'IMPRESA:
L'ORA S.R.L.

FORMA GIURIDICA: SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE: 02685750164
DEL REGISTRO IMPRESE DI BERGAMO

SIGLA PROVINCIA E N. REA: BG-314793

ELENCO DEGLI ATTI PRESENTATI:

1) 712 BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO

DT. ATTO: 31/12/2024

ELENCO DEI MODELLI PRESENTATI:

B DEPOSITO BILANCIO

DATA DOMANDA: 26/06/2025 DATA PROTOCOLLO: 26/06/2025

INDIRIZZO DI RIFERIMENTO: LMCNDR87A20E7040-ALMICI ANDREA-PPBGCCIAA0

Estremi di firma digitale

Digitally signed by Andrea Vendramin
Date: 26/06/2025 11:34:11 CEST
Reason: Conservatore Registro Imprese
Location: C.C.I.A.A. di BERGAMO

Sei un imprenditore?

Scarica l'APP **impresa italia** o vai su impresa.italia.it
per ritrovare questa ricevuta o accedere gratuitamente
a visure, pratiche e bilanci della tua impresa



impresa italia
la tua azienda sempre con te



UNIONCAMERE



BGRIpra



0000875602025



CAMERA DI COMMERCIO
BERGAMO



registroimprese.it
I dati ufficiali delle Camere di Commercio

N. PRA/87560/2025/CBGAUTO

BERGAMO, 26/06/2025

DETTAGLIO DI TUTTE LE OPERAZIONI EFFETTUATE SUGLI IMPORTI			
VOCE PAG.	MODALITA' PAG.	IMPORTO	DATA/ORA
DIRITTI DI SEGRETERIA	CASSA AUTOMATICA	**62,40**	26/06/2025 11:34:06
IMPOSTA DI BOLLO	CASSA AUTOMATICA	**65,00**	26/06/2025 11:34:06

RISULTANTI ESATTI PER:

BOLLI	**65,00**	CASSA AUTOMATICA
DIRITTI	**62,40**	CASSA AUTOMATICA
TOTALE	EURO **127,40**	

*** Pagamento effettuato in Euro ***

FIRMA DELL'ADDETTO
PROTOCOLLAZIONE AUTOMATICA

IL CONSERVATORE DEL REGISTRO IMPRESE
ANDREA VENDRAMIN

Controversia? Risolvila con il nostro servizio di mediazione.
Tempi brevi, costi contenuti, riservatezza, professionalità.
www.bg.camcom.gov.it/mediazione

Data e ora di protocollo: 26/06/2025 11:34:06

Data e ora di stampa della presente ricevuta: 26/06/2025 11:34:06

Sei un imprenditore?

Scarica l'APP **impresa italia** o vai su impresa.italia.it
per ritrovare questa ricevuta o accedere gratuitamente
a visure, pratiche e bilanci della tua impresa.



impresa italia
la tua azienda sempre con te



UNIONCAMERE



BGRI PRA



0000875602025