

# L'ORA S.r.l.

## Bilancio di esercizio al 31-12-2022

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

# Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali	1.140.876	1.273.447
II - Immobilizzazioni materiali	15.754.512	15.928.639
III - Immobilizzazioni finanziarie	771	771
Totale immobilizzazioni (B)	16.896.159	17.202.857
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze	31.810	23.789
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	758.659	789.253
Totale crediti	758.659	789.253
IV - Disponibilità liquide	15.559	25.291
Totale attivo circolante (C)	806.028	838.333
D) Ratei e risconti	18.619	28.931
Totale attivo	17.720.806	18.070.121
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
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	4.061	2.793
VI - Altre riserve	389.117	365.024
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	15.003	25.362
Totale patrimonio netto	12.390.553	12.375.551
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	208.295	273.194
<b>D) Debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	647.845	653.654
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.767.143	3.042.185
Totale debiti	3.414.988	3.695.839
E) Ratei e risconti	1.706.970	1.725.537
Totale passivo	17.720.806	18.070.121

## Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.461.743	1.117.938
5) altri ricavi e proventi		
altri	101.403	228.343
Totale altri ricavi e proventi	101.403	228.343
Totale valore della produzione	1.563.146	1.346.281
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	156.693	120.237
7) per servizi	352.419	283.086
8) per godimento di beni di terzi	34.082	33.457
9) per il personale		
a) salari e stipendi	369.645	289.526
b) oneri sociali	124.922	96.197
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	50.201	35.541
c) trattamento di fine rapporto	46.753	35.541
e) altri costi	3.448	0
Totale costi per il personale	544.768	421.264
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	317.538	326.291
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	132.571	141.741
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	184.967	184.550
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	6.834	2.892
Totale ammortamenti e svalutazioni	324.372	329.183
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(8.021)	6.851
14) oneri diversi di gestione	108.846	94.704
Totale costi della produzione	1.513.159	1.288.782
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	49.987	57.499
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	3.514	3.676
Totale proventi diversi dai precedenti	3.514	3.676
Totale altri proventi finanziari	3.514	3.676
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	32.178	35.813
Totale interessi e altri oneri finanziari	32.178	35.813
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(28.664)	(32.137)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	21.323	25.362
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	6.320	0
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	6.320	0
21) Utile (perdita) dell'esercizio	15.003	25.362

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2022	31-12-2021
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	15.003	25.362
Imposte sul reddito	6.320	0
Interessi passivi/(attivi)	28.664	32.137
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	49.987	57.499
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	46.753	35.541
Ammortamenti delle immobilizzazioni	317.538	326.291
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	364.291	361.832
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	414.278	419.331
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(8.021)	6.851
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	13.652	21.659
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	24.998	12.389
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	10.312	(12.012)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(18.567)	59.738
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	3.983	(282.825)
Totale variazioni del capitale circolante netto	26.357	(194.200)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	440.635	225.131
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(28.664)	(32.137)
(Imposte sul reddito pagate)	(6.320)	-
Altri incassi/(pagamenti)	(111.652)	(23.169)
Totale altre rettifiche	(146.636)	(55.306)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	293.999	169.825
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(10.841)	(21.287)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(10.841)	(21.287)
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(17.848)	(129.979)
(Rimborso finanziamenti)	(275.042)	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(292.890)	(129.979)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(9.732)	18.559
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	20.154	5.178
Danaro e valori in cassa	5.137	1.557
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	25.291	6.735
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	11.698	20.154
Danaro e valori in cassa	3.861	5.137
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	15.559	25.291

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

presentiamo per la vostra approvazione il bilancio dell'esercizio al 31/12/2022, di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante, che evidenzia un utile d'esercizio di Euro 15.003, dopo aver stanziato ammortamenti per Euro 317.537.

L'anno 2022, superato il periodo di pandemia, ha ripreso 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 638.590 con un incremento dell'6%.

In termini percentuali i miglioramenti conseguiti possono essere così riassunti:

- |                              |      |
|------------------------------|------|
| – gestione spazi a terra     | +6%; |
| – manutenzione e riparazione | +6%; |
| - stallie in acqua           | +2%  |
| - noleggio barche            | +85% |
| - carburante                 | +28% |

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 41.974 contro euro 25.374 del precedente esercizio.

In termini percentuali l'incremento può essere così riassunto:

- |                                       |       |
|---------------------------------------|-------|
| – gestione tennis/calciotto e servizi | +65%; |
|---------------------------------------|-------|

### **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 2022 i ricavi derivanti dalla locazione degli immobili ammontano ad euro 249.620 con una variazione positiva pari al 12% rispetto all'anno precedente.

Il parcheggio coperto ha portato i ricavi a 76.266 con un incremento di circa il 10% 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 2022 è quella che, dopo il periodo di pandemia, è stata oggetto di particolare attenzione e riorganizzazione.

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 455.292 che, rispetto ai ricavi di euro 199.710 dell'anno 2021, però condizionato dalla pandemia, presenta un incremento in termini percentuali del 128%.

### 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 la crescita di fatturato per quanto riguarda le stallie.

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	1.563.145
Costi	1.195.621
<b>EBITDA</b>	367.524
Ammortamenti	317.537
Oneri finanziari	28.664
Imposte	6.320
Totale	15.003

### 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 un massa di ricavi, in situazione di gestione ordinaria, cioè non condizionata dalla pandemia Covid-19, di circa 1,4 / 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 2022 l'ammontare degli scaduti si è ridotto grazie ai flussi generati dall'attività caratteristica.

L'anno 2022, ha visto una ripresa del fatturato delle piscine di circa il 128%, del comparto porto /cantiere del 6%, del comparto sportivo del 65% e mentre i ricavi per canoni di locazione del 12%.

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 13 mila.

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 286 mila in quota capitale, una riduzione del Fondo Trattamento di fine rapporto per euro 65 mila, contenere l'utilizzo degli affidamenti bancari in euro 120 mila rispetto ai fidi di cassa in essere per complessivi euro 300 mila. Nella parte iniziale del nuovo esercizio è stato estinto il c/c presso la BPM, rinunciando al fido in essere in quanto inutilizzato.

La ripresa di tutte le attività con tariffe aggiornate, la riduzione del costo del personale dipendente, la riduzione dell'importo delle rate riferite ad accertamenti ora sgravati, un'attenta gestione dei costi, pur in presenza di costi energetici particolarmente 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 2023-24.**

Alla luce dei risultati del 2021 e 2022 e coerentemente con le strategie fin qui intraprese e miranti ad ottenere il riequilibrio della Società in tempi brevi unitamente alla sua capacità di garantire consistentemente ritorni positivi per il futuro; si vogliono qui evidenziare le linee strategiche e programmi decisi dal CDA per garantire l'ulteriore miglioramento della gestione e dei risultati. Tali programmi e lo sforzo per la loro puntuale implementazione, costituiranno il focus principale del CDA e del management della società per i prossimi 2 anni. I punti seguenti sono presentati senza nessun particolare ordine di priorità o importanza.

**Ottimizzazione dell'organico e riduzione costi del personale.** Coerentemente con lo sforzo operato dal management per la riduzione dei costi e ottimizzazione della produzione in generale, il 2022 è stato caratterizzato dalla riduzione di 3 persone rispetto all' organico del 2021. Nel dettaglio si è trattato della riduzione di una persona per il comparto delle piscine e due per il cantiere. La riduzione è stata ottenuta senza particolari conseguenze o strascichi legali per la società a parte i pagamenti dei TFR per totali euro 100644 e qualche modesto bonus di buonuscita. La razionalizzazione del personale genera una riduzione dei costi annui di circa 86,000 euro, il cui impatto sarà maggiore e totale a partire dal 2023. Si ricorda che la maggior riduzione dell'organico ha riguardato il comparto del cantiere nautico (-2 persone nel 22), settore particolarmente inefficiente e in perdita cronica, per il quale le uniche scelte gestionali possibili risultano oggi essere la chiusura dell'attività oppure l'affidamento a terzi. Lo sforzo per la ottimizzazione e razionalizzazione dell'organico di tutti gli altri comparti proseguirà nel corso del prossimo anno. Nel corso del 2022 si è anche proceduto a promuovere a Direttore Operativo dell'Ora il Sig. Gianluigi Macario con responsabilità gerarchica totale sia sul personale che per quanto concerne la gestione e amministrazione di tutti i comparti dell'Ora con reporting diretto al Presidente dell'Ora.

**Gestione Cantiere Nautico.** Il comparto costituito dal cantiere nautico, benché in teoria e nelle intenzioni, rappresentasse un elemento di servizio strategico per gli armatori, è sempre stato invece caratterizzato da importanti perdite economiche, inefficienze gestionali, continui reclami da parte di clienti scontenti, richieste di risarcimenti e lavori da rifare. Non esistono dubbi sul fatto che questo comparto registrerebbe anche in futuro perdite sempre maggiori, visti l'aumento esponenziale degli standards tecnici richiesti a questo settore, l'impossibilità per L'Ora di formare e ritenere personale specializzato e/o assumere un valido direttore di cantiere. Per conseguenza risulta evidente che per L'Ora è impossibile gestire direttamente un settore non solo complesso e competitivo, ma anche potenzialmente foriero di perdite e responsabilità dirette per il CDA della società. Si è deciso quindi, nel corso del 2022, di affidare a terzi previo bando pubblico, il servizio di cantiere e la gestione dei rimessaggi al coperto. I dettagli relativi allo stato di avanzamento dei negoziati contrattuali, attualmente in corso (aprile '23) con un importante operatore del settore, potranno essere spiegati e aggiornati verbalmente nel corso della riunione di CDA o dell'Assemblea dei Soci. Le alternative possibili alla decisione di affidare il cantiere a terzi sarebbero state da un lato la chiusura dell'attività e comparto, dall'altro la riduzione del tipo di attività e impegno, mantenendo un minimo di servizi nautici (invernaggi, piccola manutenzione, preparazione delle barche per la stagione nautica, interventi puntuali, alaggi e vari), ma eliminando nel contempo, tutti quei lavori specializzati di natura squisitamente cantieristica, meccanica ed elettronica (es.: refitting, tappezzerie, restauri, motori entro bordo, falegnameria, riparazioni vetroresina e maestria d'ascia , etc) .

**Ristorante/Pizzeria/Bar Marina del Porto.** Nel corso del 2022 si è proceduto ad una complessa riscrittura e firma del contratto in corso con l'Ora del Bingo, separando il Bingo propriamente detto, dal Ristorante. Questo ha favorito l'interesse da parte di un operatore esterno per l'attività del ristorante che riprenderà a breve le sue operazioni, dopo circa 2 anni di interruzione e chiusura. Questo risultato è maggiormente rilevante se si considerano tutti i tentativi fatti (circa 10 potenziali gestori intervistati purtroppo senza successo) dal CDA prima dell'estate del 2022. Il nuovo gestore sta già investendo notevoli risorse (circa 300,000 euro) nel revamping quasi totale del ristorante con una inaugurazione prevista per l'inizio di maggio 2023. Risulta superfluo enfatizzare il ritorno diretto sia economico che d'immagine, che tale attività apporterà all'Ora, da un lato la "messa in sicurezza" degli affitti dell'immobile a lungo termine, dall'altro l'aumento della frequentazione del porto e della qualità dei servizi offerti dall'area, della maggior presenza di armatori, famiglie, turisti e comitive non solo durante la bella stagione, ma per tutto l'anno.

**Bar delle Piscine e nuova gestione.** Durante il corso del 2022 si è proceduto ad assegnare in affitto il bar delle piscine ad un nuovo e capace operatore, già gestore in passato di analoga struttura presso le piscine di Darfo, su base annua e non saltuaria o stagionale. Questa operazione ha incluso anche un notevole aumento del canone di affitto

mensile della struttura, nonché della possibilità contrattuale dell'utilizzo del bar e del lido prospiciente alle piscine per circa 25 eventi speciali annui, che assicurino maggiori ritorni sia economici che di immagine per le Piscine di Lovere e attraggano un sempre maggior numero di persone, turisti e residenti, in direzione delle piscine.

**Bar Artour.** Anche per il piccolo Bar, intensamente frequentato durante la buona stagione, presente sotto i portici della Piazza del Porto, abbiamo in corso una trattativa con il presente gestore per passare da un affitto stagionale ad uno annuale. Anche questa iniziativa dovrebbe concorrere, assieme a quella del Ristorante Marina del Porto, all'aumento della frequenza di visitatori della zona, della vitalità della Piazza del Porto, e di aggregazione sociale. L'accordo prevede anche un'opportuna disciplina e cooperazione per quanto concerne l'uso di spazi sotto ai portici per i tavoli, nonché il possibile affitto giornaliero della Piazza del Porto in base ad un programma annuale di eventi (feste, street food, concerti, etc) gestito dall'Ora.

**Ottimizzazione ed efficientamento del comparto delle Piscine.** Nel corso del 2022 le piscine hanno registrato un risultato francamente eccezionale, caratterizzato da una perdita di soli 60,000 euro. Va ricordato che la media normale (ossia in anni non-Covid) della perdita registrata dalle sole piscine ha sempre oscillato tra i 150 e i 180,000 euro annui. Sempre nel corso del 2022, il lavoro congiunto dell'Ora e del Comune di Lovere ha assicurato con successo un finanziamento della Regione Lombardia mirante all'efficientamento energetico e possibilità di cogenerazione del valore totale di circa 440,000 euro. Inoltre, è attualmente allo studio un progetto per assegnare in gestione a terzi specializzati, tutta la porzione relativa alle attività di aquafitness. Con queste iniziative si potrebbe prevedere per il futuro (il condizionale è d'obbligo) se non proprio un pareggio, almeno un risultato di perdita molto contenuta. A scanso di facili ottimismo, va comunque ricordato che le piscine oltre all'efficientamento energetico e alla razionalizzazione commerciale sopra menzionate in corso di implementazione, hanno urgente bisogno di importanti lavori di manutenzione straordinaria che saranno francamente inevitabili nel breve-medio termine e che potranno essere coperti solamente attraverso nuovi finanziamenti di lungo termine (es.: mutui), sussidi da parte degli azionisti o finanziamenti statali a fondo perduto dei quali però non abbiamo ancora evidenza.

**Nuovo Contratto per l'utilizzazione del Campo Sportivo.** Durante le prossime settimane (aprile 2023) si discuterà un possibile nuovo contratto per la utilizzazione del campo sportivo da parte di una Società sportiva di recente formazione (la Due Laghi) che, secondo le discussioni preliminari assorbirebbe l'ASD Sebino, allargandone lo scopo geografico ed ereditando, entro certi limiti, il contratto esistente tra l'Ora e quest'ultima. Abbiamo quindi l'opportunità di rinegoziare il contratto in corso imponendo come contropartita del possibile trasferimento dello stesso alla Due Laghi, una maggiore disponibilità del campo per l'Ora in maniera tale da poter essere affittato anche ad altre associazioni sportive e generare così un ritorno economico per la nostra società.

**Progetto di Manutenzione ed Espansione del Porto.** Senza dubbio si tratta il progetto più vasto e strategico per il futuro dell'Ora. Al momento siamo a livello di ipotesi e studio delle alternative. Il Comune ha comunque già stanziato e deliberato un contributo speciale di € 125,000 per questo comparto. Le difficoltà oggettive create dalla Legge Madia hanno imposto al Comune determinati adempimenti concernenti il Piano Industriale con conseguente necessità di presentare e depositare quest'ultimo in Corte dei Conti. Si sta attualmente lavorando per adattare il Piano Industriale corrente dell'Ora ai requisiti della Corte dei Conti al fine di rendere possibile il versamento del contributo suddetto da parte del Comune di Lovere.

**Disciplinare e pianificazione per l'uso della Piazza del Porto.** Gli ottimi risultati relativi all'affitto della Piazza del Porto per le iniziative implementate nel 2022 ci incoraggiano alla creazione e razionalizzazione di un ulteriore comparto di attività costituito dalla opportunità di affittare attivamente in forma temporanea, la Piazza del Porto per iniziative ed eventi. Nel 2022 la Piazza è stata infatti fonte di interessanti ritorni economici per l'Ora costituiti dalla presenza della troupe cinematografica della Netflix per una settimana, spettacoli, ruota panoramica, pattinaggio sul ghiaccio, street food ed altro.

**Altre iniziative e Programmi.** Oltre ai punti sopra menzionati, l'agenda dell'Ora include anche altri progetti e impegni programmatici di pari importanza e priorità dei primi. Fra questi progetti aggiuntivi, c'è certamente il noto problema del Conferimento delle Piscine, del progetto di ristrutturazione dei campi da tennis, e della complessa situazione esistente attualmente tra la Palestra e i Canottieri che rischia di sfociare in una vertenza legale tra le parti. Nelle ultime settimane si è inoltre aggiunta una richiesta per una parziale rinegoziazione del contratto di Concessione ad AVAS in vista di una riduzione (a loro richiesta) degli spazi precedentemente concessi.



Si segnala che, al fine di intercettare tempestivamente eventuali segnali di crisi, la società ha continuato, anche nel corso dell'esercizio in commento, a perfezionare i propri assetti organizzativi, amministrativi e contabili che hanno altresì permesso di implementare, affiancando all'analisi storica dei risultati l'esame dei piani futuri, un modello di gestione aziendale che consente di valutare anticipatamente gli effetti economici, patrimoniali e finanziari delle scelte gestionali in un'ottica di salvaguardia del patrimonio aziendale.

**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.

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

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

## **Nota integrativa abbreviata, attivo**

Anche per l'esercizio 2022, non si è proceduto all'iscrizione in Bilancio della fiscalità differita, poiché non esiste materia imponibile la cui tassazione sia stata rinviata al futuro, mentre per quanto riguarda la fiscalità anticipata, poiché non vi sono certezze in merito al suo assorbimento futuro, la stessa non è stata prudentemente rilevata.

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

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

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

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

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

### **1. CRITERI APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DELLE VOCI DI BILANCIO**

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

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

#### **\* Crediti e debiti in valuta**

Al 31/12/2022 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 (31/12/2022), 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 loro costo d'acquisto o di produzione.

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

**\* Disponibilità liquide**

Sono valutate al valore nominale e 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

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

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
Costo	3.472.812	18.895.620	-	22.368.432
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.199.366	2.966.982		5.166.348
Valore di bilancio	1.273.447	15.928.639	771	17.202.857
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
Incrementi per acquisizioni	-	10.840	-	10.840
Ammortamento dell'esercizio	132.571	184.966		317.537
Totale variazioni	(132.571)	(174.126)	-	(306.697)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
Costo	3.184.548	18.756.220	-	21.940.768
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.043.672	3.001.947		5.045.619
Valore di bilancio	1.140.876	15.754.512	771	16.896.159

### Immobilizzazioni immateriali

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

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

### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
Costo	3.900	3.468.912	3.472.812
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.900	2.195.466	2.199.366
Valore di bilancio	-	1.273.446	1.273.447
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Ammortamento dell'esercizio	-	132.571	132.571
Totale variazioni	-	(132.571)	(132.571)
<b>Valore di fine esercizio</b>			
Costo	-	3.184.548	3.184.548
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	2.043.672	2.043.672
Valore di bilancio	-	1.140.875	1.140.876

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

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

## Immobilizzazioni materiali

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

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 sulla situazione contabile pre-consuntiva al 31 dicembre 2022 e le proiezioni economiche relative al periodo 2023-2030 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 8 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 dell'1%, e dei costi operativi previsti nel piano economico sulla base di un tasso di inflazione del 5%, 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 2023 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

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
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
<b>Costo</b>	17.789.568	249.821	421.148	435.083	18.895.620
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	2.204.505	105.494	279.996	376.987	2.966.982
<b>Valore di bilancio</b>	15.585.063	144.327	141.152	58.096	15.928.639
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	-	-	10.840	-	10.840
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	129.827	9.368	21.228	24.543	184.966
<b>Totale variazioni</b>	(129.827)	(9.368)	(10.388)	(24.543)	(174.126)
<b>Valore di fine esercizio</b>					
<b>Costo</b>	17.639.328	249.821	431.988	435.083	18.756.220
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	2.184.331	114.862	301.224	401.530	3.001.947
<b>Valore di bilancio</b>	15.455.236	134.959	130.764	33.553	15.754.512

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

### Immobilizzazioni finanziarie

Riguardano esclusivamente depositi cauzionali per complessivi euro 771,33.

## Attivo circolante

### Rimanenze

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	15.489	1.921	17.410
Prodotti finiti e merci	8.300	6.100	14.400
Totale rimanenze	23.789	8.021	31.810

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti sono iscritti al loro valore numerario.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	194.620	(13.652)	180.968	180.968
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	(665)	9.360	8.695	8.695
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	595.298	(26.303)	568.995	568.995
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	789.253	(30.595)	758.659	758.658

I Crediti verso clienti hanno subito una diminuzione di euro 13.652 rispetto al recedente esercizio.

I crediti verso altri sono diminuiti di euro 26.303. Comprendono il credito verso il Comune di Lovere di euro 387.826, 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 il versamento/caparra effettuato al demanio per l'acquisto dell'area demaniale.

### 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	20.154	(8.456)	11.698
Denaro e altri valori in cassa	5.137	(1.276)	3.861
Totale disponibilità liquide	25.291	(9.732)	15.559

### **Ratei e risconti attivi**

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

## Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

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

### **Patrimonio netto**

Il Patrimonio Netto risulta così composto:

#### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	2.037.400	-	-		2.037.400
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	686.441	-	-		686.441
Riserve di rivalutazione	9.258.531	-	-		9.258.531
Riserva legale	2.793	1.268	-		4.061
Altre riserve					
Riserva straordinaria	29.586	24.094	-		53.680
Varie altre riserve	335.438	-	-		335.436
Totale altre riserve	365.024	24.094	-		389.117
Utile (perdita) dell'esercizio	25.362	-	25.362	15.003	15.003
Totale patrimonio netto	12.375.551	25.362	25.362	15.003	12.390.553

Il totale del patrimonio netto è aumentato rispetto all'anno precedente passando da euro 12.375.551 a euro 12.390.553 per effetto dell'utile conseguito. La riserva indisponibile ai sensi della L.26/2020, per ammortamenti non effettuati, ammonta ad euro 335.438.

#### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione
Capitale	2.037.400	Capitale	
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	686.441	Capitale	
Riserve di rivalutazione	9.258.531	Rivalutazione	A B C
Riserva legale	4.061	Utili	A B
Altre riserve			
Riserva straordinaria	53.680	Utili	A B C
Varie altre riserve	335.436	Deroga L.26/2020	E amm.ti
Totale altre riserve	389.117		
Totale	12.375.549		

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

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	273.194
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	35.745
Utilizzo nell'esercizio	100.644
Totale variazioni	(64.899)
Valore di fine esercizio	208.295

L'accantonamento effettuato nell'esercizio risulta al netto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del TFR pari a euro 3.713,17.

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 4.602,04.

## Debiti

### Variazioni e scadenza dei debiti

Il totale dei debiti, espressi al loro valore nominale, ammonta a Euro 3.409.776 e risulta così composto:

Debiti v/banche: ammontano a Euro 2.973.986. Rispetto all'esercizio precedente si è verificato un decremento di Euro 292.890, che si riferisce quasi totalmente alle rate dei mutui regolarmente pagate.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	3.266.877	(292.890)	2.973.987	206.844	2.767.143
Debiti verso altri finanziatori	50.039	(12.589)	37.450	37.450	-
Debiti verso fornitori	143.071	24.998	168.069	168.069	-
Debiti tributari	51.339	(16.561)	34.778	34.778	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	26.990	3.282	30.272	30.272	-
Altri debiti	157.524	12.908	170.432	170.432	-
Totale debiti	3.695.839	(280.852)	3.414.988	647.845	2.767.143

La voce Debiti tributari comprende il residuo debito per l'accertamento ai fini TARI per il periodo dal 2014 al 2019, e residuo di IVA al 31 dicembre 2022.

La voce Debiti diversi comprende la quota sospesa di IMU e TARI 2020 e residuo di IVA 2018 rateizzata.

## 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 31.12.2021	Saldo al 31.12.2022	Rimborsi 2022
Mutuo BPB n. 52819/ex 202482	99.111,94	87.297,53	11.814,41
Mutuo BPB n. 28030/ex 203471	273.977,58	242.948,69	31.028,89
Mutuo BPS n. 055/1203305	1.792.289,27	1.658.388,13	133.901,14
Mutuo BPB n. 2900/ex 203570	107.977,30	102.508,60	5.468,70
Mutuo Cariparma n. 00645699	330.024,31	293.968,02	36.056,29
Finanziamento chirografario BPS n. 0005	111.519,59	86.334,38	25.185,21
<b>TOTALI</b>	<b>2.714.899,99</b>	<b>2.471.445,35</b>	<b>243.454,64</b>
Mutuo BPB n. 2888/ex 203410	426.397,35	382.994,76	43.402,59
<b>TOTALI</b>	<b>3.141.297,34</b>	<b>2.854.440,11</b>	<b>286.857,23</b>

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 2.471.445,35.

## **Ratei e risconti passivi**

I ratei passivi ammontano ad euro 10.007 si riferiscono alle utenze di gas ed energia elettrica, alla taxa rifiuti residua del 2022.

I risconti passivi ammontano ad euro 1.696.962 e, rispetto all'esercizio precedente, hanno avuto un incremento di euro 21.812 e sono così distinti:

- Risconti passivi diversi per euro 48.123, con un incremento di euro 4.856 rispetto al precedente esercizio;
- Risconto passivo diritto d'uso centro culturale biblioteca di euro 686.363, con un incremento di euro 40.909 per la parte di quota incassata dal Comune di Lovere nell'esercizio ma di competenza di quelli futuri;
- Risconto passivo contributo biblioteca di euro 821.354, con un decremento di euro 20.689, quota di competenza dell'esercizio;
- Risconto passivo contributo per campi da tennis di euro 141.121, 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 1.461.742 con un incremento di euro 343.805, per la maggiore parte relativo alla gestione delle piscine, grazie alla loro apertura per l'intero esercizio;
- altri ricavi e proventi euro 101.402, 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, il credito d'imposta per costi di energia e gas.

### **Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per comparto di attività**

Categoria di attività	esercizio 2021	esercizio 2022	scostamento	
<b>Comparto Piscine</b>	199.971,68	455.292,64	255.320,96	128%
<b>Comparto Porto</b>	601.957,97	638.590,08	36.632,11	6%
<b>Comparto Immobiliare</b>	290.634,64	325.886,06	35.251,42	12%
<b>Comparto Sportivo</b>	25.374,53	41.974,05	16.599,52	65%
<b>Totale</b>	<b>1.117.938,82</b>	<b>1.461.742,83</b>	<b>343.804,01</b>	<b>31%</b>

### **Costi della produzione**

Il dettaglio presenta i seguenti costi:

- acquisto di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci euro 156.693 con un incremento del 30% rispetto al precedente esercizio;
- costi per servizi euro 352.419, con un incremento del 24% rispetto al precedente esercizio;
- costi per godimento beni di terzi euro 34.082, incremento del 2%;
- costi per il personale dipendente euro 544.387, con un incremento del 29% rispetto al precedente esercizio;
- Gli ammortamenti ammontano complessivamente ad euro 317.537;
- variazioni delle rimanenze con un incremento di euro 8.020;
- oneri diversi di gestione euro 108.846.

## **Nota integrativa abbreviata, altre informazioni**

### **Dati sull'occupazione**

Nel seguente prospetto viene riepilogata la situazione occupazionale della società:

Piscine	In forza al 31/12 /2021	Assunti anno 2022	Dimessi anno 2022	In forza al 31/12 /2022
Impiegati	3	0	0	3
Operai/equiparati	5	10	8	7
Totale	8	10	8	10

Direzione / Porto	In forza al 31/12 /2021	Assunti anno 2022	Dimessi anno 2022	In forza al 31/12 /2022
Impiegati	2	0	0	2
Operai/equiparati	5	2	4	3
Totale	7	2	4	5

Nel corso dell'esercizio sono stati assunti 12 dipendenti per le necessità della stagione estiva, è cessato il rapporto di lavoro per 4 dipendenti che erano assunti a tempo indeterminato e per 8 dipendenti stagionali.

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

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

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

Calcolo del risultato di amministrazione (Estratto dall'allegato "a" al Rendiconto, prima parte)	Rendiconto 2021		Totale
	Residui	Competenza	
Fondo di cassa iniziale	(+) 4.204.863,86	-	4.204.863,86
Riscossioni	(+) 1.638.561,93	6.663.054,50	8.301.616,43
Pagamenti	(-) 1.666.531,98	6.862.874,65	8.529.406,63
Situazione contabile di cassa			3.977.073,66
Pagamenti per azioni esecutive non regolarizzate	(-) 0,00		0,00
Fondo di cassa finale			<b>3.977.073,66</b>
Residui attivi	(+) 5.134.387,80	3.219.864,65	8.354.252,45
Residui passivi	(-) 519.709,36	1.779.008,28	2.298.717,64
Risultato contabile (al lordo FPV/U)			<b>10.032.608,47</b>
FPV per spese correnti (FPV/U)	(-) 165.371,46		165.371,46
FPV per spese in C/capitale (FPV/U)	(-) 1.504.384,90		1.504.384,90
<b>Risultato effettivo</b>			<b>8.362.852,11</b>

Attivo	2021	Passivo	2021
Crediti verso P.A. fondo di dotazione	0,00	Fondo di dotazione	583.354,92
Immobilizzazioni immateriali	735.912,42	Riserve	29.463.197,64
Immobilizzazioni materiali	24.543.146,99	Risultato economico d'esercizio	83.619,76
Immobilizzazioni finanziarie	9.424.740,79	Risultato economico esercizi precedenti	-244.426,22
Rimanenze	0,00	Riserve negative per beni indisponibili	-6.307.395,96
Crediti	3.357.257,17	Patrimonio netto	23.578.350,14
Attività finanziarie non immobilizzate	0,00	Fondo per rischi ed oneri	332.074,94
Disponibilità liquide	4.025.264,07	Trattamento di fine rapporto	0,00
Ratei e risconti attivi	1.604,60	Debiti	6.716.608,34
		Ratei e risconti passivi	11.460.892,62
		Passivo (al netto PN)	18.509.575,90
<b>Totale</b>	<b>42.087.926,04</b>	<b>Totale</b>	<b>42.087.926,04</b>

## 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).

Nel corso dell'esercizio la società ha beneficiato del credito d'imposta a sostegno dei costi di energia e gas per complessivi euro 23.877,75.

## **Nota integrativa, parte finale**

### **22-bis. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non sono presenti strumenti finanziari derivati.

#### **DOCUMENTO PROGRAMMATICO SULLA SICUREZZA**

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

\* \* \*

Per quanto riguarda la destinazione dell'utile di esercizio, pari ad euro 15.003, l'Organo Amministrativo propone quanto segue:

- quanto ad euro 750, pari al 5%, alla riserva legale;
- in residuo di euro 14.253 alle 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 31/12/2022 costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla presente Nota Integrativa, ringraziando per la fiducia fin qui accordata.

Lovere (Bg), 31 marzo 2023

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)