

L'ORA S.R.L.

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

Capitale Sociale Euro 2.037.400,00 i.v.

Codice Fiscale Nr. Registro Imprese 02685750164

Iscritta al Registro delle Imprese di Bergamo

R.E.A. Nr. 314793

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

.*.*..

VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA

L'anno 2018, il giorno 26 del mese di aprile, alle ore 18:30, presso la sede della società in via delle Baracche n. 6, a Lovere (Bg), presso il Porto turistico del Lido di Cornasola, si è riunita l'Assemblea ordinaria dei soci della società L'ORA S.r.l.

Assume la presidenza ai sensi dello statuto societario il Presidente del Consiglio di Amministrazione Bianchi avv. Francesco che constata:

- la presenza del socio Comune di Lovere rappresentato dal dott. Vice Sindaco dott. Macario Nicola per delega del Sindaco Guizzetti Dott. Giovanni;
- la presenza del socio Comunità Montana dei Laghi Bergamaschi rappresentato dal Presidente Bigoni avv. Alessandro;
- la presenza di tutti i componenti dell'Organo Amministrativo;
- la presenza di tutti i componenti del Collegio Sindacale.

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

Viene successivamente nominato segretario della presente Assemblea l'avv. Bonomelli, che constatata la regolare convocazione dell'Assemblea e la presenza dei quorum necessari per deliberare, dichiara aperta la seduta e dà lettura dell'ordine del giorno che reca:

1) Approvazione Bilancio 2017;

2) Varie ed eventuali.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione Bianchi Francesco ringrazia anzitutto i membri del C.d.A. per il lavoro svolto ed i Soci per il loro supporto nel corso dell'esercizio appena chiuso; da quindi lettura del Bilancio e della Nota integrativa inerenti all'esercizio chiuso al 31.12.2017, evidenziando in particolare come purtroppo la perdita dell'esercizio, pari a Euro *236.101,78*, non sia in diminuzione rispetto al precedente, come per gli ultimi tre bilanci, ma vede un incremento a fronte di ricavi sostanzialmente invariati (diminuiti di soli 4.000 euro pur a fronte delle molte disdette di corsi scuola giunte a inizio anno in Piscina, tamponate nei mesi seguenti grazie al grande lavoro dei dipendenti). La differenza rispetto all'esercizio precedente è data sostanzialmente da tre voci, vale a dire la minusvalenza della casa del custode, ceduta per un prezzo inferiore di 37.000 euro rispetto al valore iscritto a bilancio, dai contributi erogati a Avas e Canottieri per chiudere il pregresso, che vanno letti anche alla luce della delibera del Comune che si è fatto carico per il futuro del sostegno a tali società, ed infine dalle maggiori manutenzioni eseguite, pari a circa 25.000 euro. Al netto di tali voci, il dato finale di bilancio risulta in linea con la decrescita degli anni precedenti.

Gravano quindi negativamente sull'esercizio 2017 la chiusura delle partite per contributi a Avas e Canottieri (€ 47.500) con peggioramento di circa 30.000 rispetto a bilancio 2016 (trattasi di oneri dovuti ma non liquidati nel 2016).

L'operato del C.d.A. nel corso dell'anno si è concentrato anzitutto sul cantiere nautico, analizzandone le modalità di funzionamento, l'organizzazione dei lavori, le potenzialità di mercato, ed in seguito implementando una riorganizzazione a 360°, grazie all'opera del Consigliere Bani, i cui effetti si stanno facendo sentire nel 2018. Vi è infatti

forte soddisfazione sia in termini di cassa, con netto aumento dei ricavi, che di riscontro positivo dagli armatori.

Per quanto al ramo immobili si è conclusa la ristrutturazione dell'edificio dello Spirito DiVino consentendo di proseguirne la locazione, che gli affittuari intendevano risolvere. Si sta inoltre raggiungendo la piena occupazione degli immobili di proprietà – sono in corso trattative per il locale a rustico, tasto dolente da anni. Si è poi rilocato l'ex centro impiego ad una società che fornisce servizi di vigilanza con conseguente positivo effetto sul Porto, sia in termini di occupazione che di presidio del territorio.

Il Presidente riepiloga quindi gli interventi manutentivi straordinari svolti sulle strutture portuali, specie sul pontile 5 e per il rifacimento dei fingers. Tale azione è importante non solo per il decoro del Porto e per il gradimento dell'utenza, ma anche per poter chiedere il rinnovo della concessione a Regione Lombardia (in scadenza 2030). Sebbene sembri una data lontana, è necessario attivarsi per tempo, data l'importanza che la concessione ha per la Società e per il Porto.

A fine anno la Società ha iniziato a gestire direttamente i campi da tennis, dato che l'associazione che se ne occupava non ne era più in grado ed aveva accumulato un forte insoluto (limato con cessione beni e piano di rientro); già dai primi mesi la struttura sta dando riscontri positivi grazie anche alle sinergie che la Società può offrire con tessere uniche tennis-piscine etc. Ad oggi la gestione porta un utile di circa 1.300 – 1.500 euro al mese (ricavi si attestano sui 4.000 euro circa, cui vanno dedotte le spese); tali introiti, ben superiori al canone prima dovuto (e non versato) alleggeriscono il peso a bilancio del mutuo acceso per la struttura.

Infine, il Presidente sottolinea come si sia finalmente locato l'ex Tipitinas ad una attività sportiva di palestra che, oltre a portare nuovi ricavi, ben si inserisce in quello che il Porto deve essere, ovvero il centro delle attività sportive dell'Alto Sebino.

Passando al ramo Piscine il Presidente ribadisce come storicamente costituisca un peso sul bilancio, ma tutto sta nell'aumentare la redditività invernale attraverso i corsi scolastici (dato che l'estate è troppo dipendente da fattori esterni quale il meteo). Si sono interpellati tutti i sindaci dell'Alto Sebino per far promozione mirata e sono in corso contatti con le amministrazioni che hanno dato riscontro (es Fonteno, Sovere).

Quanto al ramo rimessaggio, il C.d.A. ha avviato, secondo il regolamento interno e previa informativa ai Soci, la procedura per assunzione di un operaio di cantiere; trattasi di operazione senza aggravio di costi storici perché consentirà di non ricorrere all'assunzione di stagionali, con conseguente risparmio, ed anzi si ritiene porterà un aumento della redditività della zona portuale. A marzo, in tema occupazionale, è venuto meno il contratto a tempo determinato con la persona che seguiva soprattutto i giardini.

Il bando, redatto con la collaborazione del Direttore del Porto, che il Presidente ringrazia, è già stato pubblicato ai sensi del regolamento interno. Ora è il momento di chiudere la fase emergenziale e, rodato il meccanismo, mettere in sinergia tutti i comparti della Società portando a compimento uno dei principali obiettivi dello Statuto, ovvero la promozione turistica che sarà un lascito per il futuro Organo Amministrativo.

Il Presidente sottolinea ai Soci la necessità di modificare lo Statuto circa la gestione della Società, che oggi grava su 5 Consiglieri interamente volontari che, per quanto preparati ed entusiasti, non possono adeguatamente farsi carico dell'onere di gestire la Società. Il volontariato, nel 2018, non può esser il modo migliore di gestire una Società così eterogenea, con un così alto capitale, con responsabilità e sfide così complesse da affrontare, sia gestionali sia economiche sia legali; appare fondamentale trovare una figura professionale che si assuma l'onere di portare a compimento il lavoro di questo C.d.A. e del precedente, e riceva il necessario riconoscimento del proprio lavoro.

Ai Soci la scelta della forma migliore per raggiungere lo scopo.

Infine, il Presidente ricorda che, su indicazione del Socio Comune di Lovere, nell'autunno si è svolto l'impairment test sui beni immobiliari da parte di Audirevi, il cui esito è agli atti della Società. Il Presidente esprime forte soddisfazione per i risultati del test che, negando la necessità di svalutare gli immobili a bilancio, costituisce un riconoscimento del lavoro svolto in questi anni nell'opera di risanamento intrapresa dalla Società.

Sulla base anche delle indicazioni fornite dal test, il C.d.A sta procedendo alla scrittura di un nuovo piano industriale: tutti i conteggi si basano su solidi presupposti (rendite immobiliari, ricavi stallie etc) e adeguati coefficienti di rischio, anche se permane la grande incognita sul comparto piscine, fortemente soggetto alla stagionalità.

Il Presidente invita quindi i Consiglieri presenti ad esprimere le proprie valutazioni.

Prende la parola il Consigliere Bani il quale sottolinea come il 2017 sia stato un anno impegnativo, in cui si è entrati nel merito di diverse attività, focalizzando per primo il Porto, che è il core business. Il potenziale è altissimo e largamente inespresso; da qui la rivisitazione delle competenze e dell'organizzazione del personale tra cui la scelta di portare all'interno le manutenzioni generali delle strutture. Si è calcolato, per esempio, che gli interventi svolti sul Porto tramite MPL (soc. partecipata dal consorzio dei laghi) costano il 40% in più rispetto all'esecuzione interna.

Nella riorganizzazione, si è mantenuto come primo obiettivo la soddisfazione del cliente. Secondo la cura dei servizi portuali, vale a dire far capire all'armatore che qui può ottenere qualcosa che negli altri porti sul lago d'Iseo non può avere. A questo punto è stato possibile individuare le attività peculiari per valutare aumenti o anche diminuzioni delle tariffe. Fondamentale, per il funzionamento del Porto, è il rapporto con il circolo velico, perché un circolo ben strutturato, che funziona, porta chiaramente lavoro e attività su tutto il Porto, con immediate ricadute positive anche sul

bilancio della Società. Ecco perché l'attività fatta lo scorso anno, anche se non emerge dai numeri del bilancio 2017, è stata importante: nel I quadrimestre 2017 il solo fatturato delle manutenzioni è stato di 8.000 euro, mentre nel medesimo periodo 2018 è già di 23.000. Parte dell'aumento è certamente dovuto alla ripresa economica generale, ma è evidente il positivo effetto della nuova organizzazione del personale. Parimenti il Tennis, che nel 2017 è stato solo un costo, ora copre i costi di gestione e, in proiezione, porterà un utile sul bilancio 2018 di circa 4-5000 euro.

La scelta locatizia sull'immobile a rustico deve quindi esser fatta non unicamente con riferimento al bilancio immediato, ma invece all'attività generale del Porto.

Nessun altro dei Consiglieri prende la parola.

Il Presidente cede quindi la parola al Rag. Baldassari il quale prima di procedere, ringrazia il Collegio Sindacale per il supporto e la collaborazione prestata nella redazione del bilancio e quindi ne illustra i dettagli tecnici, unitamente alla nota integrativa, evidenziandone i punti salienti e dandone sintetica spiegazione, fermo che i criteri per la redazione sono invariati rispetto all'esercizio precedente, così da facilitare il raffronto tra le diverse annualità, agevolato anche dai vari specchietti illustrativi che riguardano nei raffronti storici il triennio e non solo l'esercizio precedente.

Continua regolarmente l'attività di rimborso delle quote di mutui che, diminuendo, progressivamente riducono la propria incidenza a bilancio.

L'Organo Amministrativo propone quindi di coprire la perdita dell'esercizio tramite il capiente fondo di riserva.

Il Collegio Sindacale, presente al completo, dà lettura della propria relazione all'uopo predisposta ed esprime parere favorevole a coprire la perdita dell'esercizio mediante utilizzo del fondo di riserva.

Il Dott. Bettoni, a margine della relazione, auspica che l'Organo Amministrativo convochi una seduta ad hoc per discutere il nuovo Piano Industriale, di cui è stata fatta menzione ma che non è ancora stato

formalmente approvato, in modo che se ne possa prendere piena conoscenza.

Il Collegio Sindacale ha inoltre verificato la convenzione stipulata con il Comune di Lovere per il rifacimento del campo sportivo e i suoi effetti sul bilancio. Essa riguarda il mutuo contratto a tasso zero con il credito sportivo, grazie all'intervento comunale, che copre però solo parte dei lavori: la restante parte verrà contabilizzata negli anni a venire e compensata con il canone che il Comune di Lovere si è impegnato a versare per l'uso del campo, per cui l'effetto sul bilancio è del tutto neutro.

Prende la parola il Socio Comune di Lovere il quale esprime innanzitutto il ringraziamento dell'Amministrazione Comunale rivolto al Consiglio di Amministrazione per l'impegno e l'opera svolti nella gestione della Società e al Collegio Sindacale per il proprio supporto.

Sottolinea che il Socio non è preoccupato dal peggioramento del risultato dell'esercizio, essendo dato da poste straordinarie che non incidono rispetto al percorso costante tenuto da questo e dal precedente C.d.A.

Il Socio esprime poi la sua soddisfazione per l'esito dell'impairment test e per la concreta possibilità, che il test conferma, che la Società raggiunga a breve il pareggio di bilancio pur continuando a fornire servizi essenziali per la collettività, tra cui il sostegno allo sport e la promozione turistica dell'Alto Sebino.

Plaude quindi all'idea del C.d.A., pienamente in linea con gli scopi sociali, di affiancare al bilancio civilistico un bilancio sociale, che dimostri ed espliciti l'effetto delle attività della Società sul territorio, al di là dei numeri. Attività per le quali il Socio esprime il proprio pieno apprezzamento.

Prende la parola il Socio Comunità Montana dei Laghi Bergamaschi il quale si associa nei ringraziamenti e complimenti all'Organo Amministrativo e aggiunge, in merito a gli input venuti dai Soci (in particolare la delibera n. 194 del Comune di Lovere cui si è associata la Comunità Montana), che questi non volevano essere un diktat verso il C.d.A. ma, visti i rapporti che

all'epoca si erano cristallizzati verso un'evoluzione non positiva, si è trattato di un elemento di chiarezza nei rapporti reciproci tra i Soci.

È chiaro che si possono elaborare obiettivi e criteri di verifica del raggiungimento degli stessi quando si conoscono gli obiettivi di ciascuno, al di là del fatto che entrambi hanno anche una loro dialettica interna.

Sotto questo profilo ricorda che sarebbe gradito un report da presentare all'Assemblea di Comunità con gli sviluppi e gli obiettivi raggiunti, dato che ampio è l'interesse tra i Comuni soci della stessa.

Per quanto allo Statuto, se ne è già discusso e si tratta di punti chiave per i quali entrambi i Soci si attendono novità che andranno discusse approfonditamente. Servirà senz'altro una struttura snella, che lasci alle spalle l'elemento volontaristico, non perché non serva, ma perché occorre trovare una soluzione dando il giusto riconoscimento a chi si impegna quotidianamente per la Società.

Anche qui serve maggiore attenzione agli eventi, alle collaborazioni, al bilancio sociale, che conta tanto quanto quello economico.

Invita quindi il C.d.A. a valutare, sull'esempio del progetto free ski pass, un progetto free Piscina o simili, da adottare subito così da sfruttare i fondi BIM.

Chiede quindi se esistono contenziosi in essere o altre criticità e sottolinea, chiaro essendo che la Società deve rendere al Comune l'importo mutuato tramite il credito sportivo, il che è senz'altro positivo, che occorre risolvere la questione piscine dove la Società ha investito su beni di proprietà del Socio, che questi non sta rimborsando. Il tema dell'incorporazione del complesso Piscine nella Società va valutato rispetto a quale sia l'opzione meno gravosa per la Società stessa: invita quindi tutti a ragionare senza vincoli di soluzioni valutate in passato. Se il conferimento si rivelasse, conti alla mano, un problema e non un vantaggio, lo si rivaluti.

Prende la parola il Socio Comune di Lovero il quale ringrazia la Comunità Montana per aver sollevato il tema: il conferimento non è stato sinora

implementato anche per l'attesa della modifica dello statuto della Comunità a tutela della posizione dei Comuni dell'Alto Sebino e inoltre perché si è valutato il potenziale impatto negativo dell'operazione sul bilancio della Società. Massima disponibilità a valutare altre soluzioni.

Per quanto alla presenza di contenziosi, il Presidente invita l'avv. Bonomelli a relazionare l'Assemblea. L'avv. Bonomelli riferisce che allo stato vi è un solo procedimento che potrebbe causare una passività per la Società: trattasi della causa promossa dal sig. Maffi e dalla moglie sig.ra Speranza, avanti il Tribunale di Bergamo (RG. 12049/2014), per ottenere il risarcimento dei danni subiti dal loro natante, asseritamente danneggiatosi a causa dell'immissione di carburante misto ad acqua fornito dal distributore de L'Ora S.r.l. Gli attori hanno quantificato la propria pretesa in € 12.951,50, di cui € 5.500 a titolo di danno esistenziale ed il resto a titolo di danno patrimoniale. La causa è stata istruita mediante CTU e escussione di n. 7 testi ed è attualmente rinviata all'udienza del 19.06.2018 per la precisazione delle conclusioni. Vi sono poi altri procedimenti in corso per recuperi crediti: il primo riguarda il sig. Esposito, conduttore del bar delle Piscine al quale è stato intimato sfratto per morosità con citazione per l'udienza del 03.04.2018 in cui il Giudice si è riservato circa la convalida; il secondo riguarda Il Birrino Srls, ex conduttore, contro il quale la Società ha ottenuto titolo esecutivo e promosso pignoramento mobiliare. L'asta doveva tenersi in febbraio ma il debitore ha sottratto i beni per cui ora si procederà a denuncia penale. Vi sono poi altri procedimenti di valore inferiore a 5.000 euro cad, tutti in fase di esecuzione o di asta di natante.

Il Presidente menziona la situazione dell'affittuario Croce Blu e del suo arretrato, saldato per circa la metà dopo numerose lettere e la diffida del legale.

Il Socio Comunità Montana sottolinea in proposito la propria disponibilità a affrontare la questione per sostenere la Croce Blu, data la meritoria attività svolta dalla stessa.

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

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

DELIBERA

- di approvare il bilancio relativo all'esercizio 2017 predisposto dall'Organo Amministrativo;
- di coprire la perdita d'esercizio mediante utilizzo del capiente fondo di riserva ex art. 13 Legge 80/1991.

2. Varie ed Eventuali

Nessuno prende la parola.

Alle ore 20.05, null'altro essendovi da deliberare e nessun altro avendo chiesto la parola, la seduta è tolta previa redazione, lettura e approvazione del presente verbale.

Il Segretario

Avv. Bonomelli Aristide

Il Presidente

Avv. Bianchi Francesco

Il sottoscritto Bianchi Francesco, nato a Lovere il 05.10.1984 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 analogico e che ha effettuato con esito positivo il raffronto tra lo stesso e il documento originale.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

(Avv. Bianchi Francesco)