

**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 2017, il giorno 4 del mese di maggio, alle ore 19:30, 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 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 e il Direttore del Porto p.n. Alessandro Nicoli, nonché, su invito del C.d.A., la dott.ssa Marta Sandri e il dott. Francesco Bettoni.

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 2016;
- 2) Nomina nuovi membri Collegio Sindacale;
- 3) Accettazione dimissioni del Consigliere Mario Giudici e nomina nuovo Consigliere;
- 4) Varie ed eventuali.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione Bianchi Francesco da quindi lettura del Bilancio e della Nota integrativa inerenti all'esercizio chiuso al 31.12.2016, evidenziando in particolare come si sia avuta una ulteriore riduzione delle perdite, persistendo una evoluzione positiva verso il pareggio di bilancio che permette di garantire gli attuali livelli occupazionali senza in alcun modo gravare sui Soci.

Le attività si sono concentrate sull'incremento degli introiti delle Piscine e sugli investimenti nel settore immobiliare e portuale: sul pontile 5 sono completati gli interventi sui fingers ed entro la stagione estiva si completeranno gli altri interventi manutentivi.

Sensibili effetti positivi sul bilancio derivano dagli incassi del parcheggio coperto i cui introiti sono stabilmente in crescita: gli abbonamenti offerti ai dipendenti Lucchini sono stabili e non sono stati aumentati per non andare in overbooking, ma la situazione è costantemente monitorata per una gestione il più efficiente possibile.

Nel corso dell'esercizio sono state svolte svariate manutenzioni su immobili: presso lo Spirito divino si è provveduto al rifacimento del tetto e delle facciate, mentre è attualmente in corso l'intervento sulla terrazza che aumenta il valore dell'immobile a patrimonio ed ha permesso di rinnovare il contratto di locazione, che prima dei lavori stava per esser disdetto dal conduttore, con un aumento del canone del 20%.

Sul settore Piscine si rileva un incremento degli incassi nella stagione invernale, dovuto soprattutto alle scuole. Causa maltempo, la stagione estiva

risulta invece in perdita rispetto all'esercizio precedente, anche se il buon risultato del mese di agosto ha permesso di recuperare in parte il divario accumulato nei mesi precedenti, specie in giugno.

Ottima la stagione autunnale / invernale con un incremento continuo degli introiti che riduce l'incidenza negativa del comparto sul bilancio della Società.

Il Presidente sottolinea che con l'esercizio attuale si dovrebbe chiudere la fase emergenziale di interventi straordinari sulle strutture, salvo imprevisti. L'esercizio 2017 consentirà una svolta per permettere di concentrarsi su altri investimenti di ampio respiro quali ad es. impianto di cogenerazione delle Piscine - con risparmio stimato annuo di circa 30.000 euro sulle utenze (a fronte di una perdita a bilancio del comparto di circa 30.000 euro, al netto degli ammortamenti, sui 120.000 complessivi).

Ad ogni modo, e nonostante la generale crisi della nautica che ha colpito anche il settore portuale della Società, L'Ora S.r.l. riesce ad autofinanziarsi ed elidere la perdita di bilancio.

La continua riduzione delle perdite e la capacità di mettere in campo investimenti consentono di affermare che la Società è sulla strada giusta del risanamento, per poter dispiegare il grande potenziale de L'Ora Srl.

Prende la parola il Consigliere Giudici il quale evidenzia gli interventi sul settore immobiliare e in particolare la vendita della casa del Custode, per un introito di 130.000 euro che andranno ad estinguere il mutuo acceso per il parcheggio, con conseguente liberazione di liquidità.

Si è poi locato l'ex centro per l'impiego, da tempo sfitto, a Fineco; per l'area Ex Tipitinas a breve verrà sottoscritto contratto di locazione con canone di 24.000 euro annui ove verrà realizzata palestra ex novo.

Altro aspetto da sottolineare, con la Canottieri Sebino e l'Avas si è provveduto a normare i contributi versati alle associazioni in linea con la normativa vigente, pur mantenendo gli obiettivi sociali. Riguardo Avas, si

stanno ridefinendo gli utilizzi degli spazi per rendere il Porto Cornasola sempre più vivo, aperto e attrattivo.

Chiusa questa fase, si potrà agire con un respiro pluriennale nel definire gli obiettivi di lungo periodo della Società e del Porto.

Il Presidente cede quindi la parola al Rag. Baldassari il quale illustra i dettagli tecnici del Bilancio, unitamente alla nota integrativa, sottoposto all'approvazione dei Soci, evidenziandone i punti salienti.

Prima di procedere, il rag. Baldassari ringrazia il Collegio Sindacale per il supporto e la collaborazione prestata nel corso dell'esercizio.

Illustra quindi il bilancio 2016, evidenziando come i criteri per la redazione siano invariati rispetto all'esercizio precedente, in modo da facilitare il raffronto tra le diverse annualità, raffronto agevolato anche dai vari specchietti illustrativi e grafici contenuti nella Nota integrativa di cui dà dettagliata spiegazione.

Sottolinea, in particolare, la perfetta autonomia della Società dal punto di vista finanziario, che mantiene una forte capacità di investimento, senza bisogno di alcun intervento diretto da parte dei Soci, né nell'esercizio appena chiuso, né nei precedenti.

Si evidenzia, anzitutto, che la perdita dell'esercizio pari a Euro \*129.626\* è originata principalmente, anche per l'esercizio 2016 dagli ammortamenti dei beni materiali e immateriali, leggermente inferiore rispetto alla perdita dell'esercizio precedente. Il flusso finanziario di risorse generato dalla gestione è, inoltre, ampiamente positivo ed ammonta a Euro \*236.808\* a fronte di \*360.516\* euro complessivi di ammortamenti e di \*233.215\* euro versati per rimborsare i mutui in corso.

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.

Prende la parola il Socio Comunità Montana dei Laghi Bergamaschi il quale chiede notizie sul mutuo in corso di definizione e sul costo del prefinanziamento.

Il Presidente riferisce che verrà preso in carico con Banca Popolare di Sondrio, con un tasso di 1,55% come riferimento sullo spread che, al netto del parametro di indicizzazione corrente, pari al -0,372%, porta il tasso netto corrente all'1,178%. Inoltre il tasso di interesse applicato alle rate non potrà comunque mai essere inferiore allo 0,75%.

Il Socio chiede quindi informazioni sul valore degli ammortamenti e degli immobili a bilancio, soprattutto alla luce della legislazione vigente in tema di società partecipate e della sostenibilità come Enti Pubblici di una società in perdita.

Il rag. Baldassari sottolinea anzitutto che la Società è oggettivamente autonoma e non ha richiesto contributi ai Soci, ergo non grava sul loro bilancio e non rientra tra le partecipate per cui il Decreto Madia e ss.mm. richiedono la chiusura. Per quanto riguarda la riduzione della riserva, essa venne costituita con il contributo a suo tempo erogato dall'Unione Europea, non con versamenti diretti degli Enti che ne divennero soci. Solo successivamente vennero conferiti in Società i vari immobili, con i relativi mutui, valutati all'incirca € 1.500,00 a mq, in linea con i valori di mercato dell'epoca.

Gli Amministratori ed il Collegio Sindacale discutono quindi i pro e contro dell'eventuale operazione di svalutazione degli immobili a bilancio, finalizzata alla riduzione degli ammortamenti e quindi della perdita contabile che grava anno dopo anno sul Bilancio.

La dott.ssa Ziboni sottolinea che ridurre il valore degli immobili non avrebbe effetti risolutivi: si avrebbe una forte perdita concentrata in un esercizio, seguita da bilanci in pareggio, ma contabilmente la riduzione del valore sociale sarebbe la stessa.

Il dott. Macario evidenzia che ciò che genera perdita a Bilancio è il settore Piscine, non il comparto immobiliare che invece è in attivo, nonostante gli ammortamenti. Ma le Piscine sono innanzitutto un servizio che viene reso alla comunità, e non una fonte di reddito, per cui occorre scegliere se la Società agisce per creare utili o per rendere un servizio alla cittadinanza.

Il Presidente ricorda che, al netto degli ammortamenti, il comparto Piscine perde attualmente circa 30.000 euro; dato che la gestione è vicina alla saturazione sul lato delle entrate (i dipendenti attuali non potrebbero sostenere altri corsi senza aumentare anche i costi), per sanare la perdita occorre intervenire sul lato dei costi e quindi ridurre le spese o il personale. Licenziare dei dipendenti resta comunque l'extrema ratio.

Interviene il dott. Bettoni, secondo il quale la svalutazione di cui si discute – se farla in un anno ovvero gradualmente – sarebbe un falso problema, perché colpirebbe il medesimo patrimonio, come indicato dalla dott.ssa Ziboni. È infatti normale che una società prevalentemente immobiliare chiuda in passivo e che, specie visti gli immobili a bilancio, il loro valore sia valutato non rispetto al mercato – inesistente – ma rispetto al reale valore di utilizzo; è poi necessario leggere attentamente il conto economico per comprendere l'effettiva capacità della Società di funzionare sul mercato e, in proposito, appare rilevante la situazione di cash flow, sul quale chiede lumi al rag. Baldassari in vista della ridefinizione dei mutui che risulta dagli specchietti illustrativi prodotti.

Il rag. Baldassari sottolinea come non siano in programma nuovi mutui, ma semplicemente la loro sostituzione, sicché non si aggrava la situazione di quote capitale da rimborsare.

Il dott. Bettoni si complimenta per l'ottimo tasso ottenuto per il mutuo di cui si è riferito poc'anzi.

Prende la parola il Consigliere Bonadei il quale chiede al rag. Baldassari, per le future Assemblee, di allegare un prospetto ad hoc sui mutui.

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 per aver acconsentito allo slittamento della data dell'odierna Assemblea.

Sottolinea che, non solo dal Bilancio, appare chiaro come l'area gestita dalla Società sia da sempre risorsa non solo di Lovere ma di tutto l'Alto Sebino e l'opera di rinnovamento prosegue e migliora, tanto che un'area fino a 7-8 anni fa ignorata e bistrattata ora è centrale e ben tenuta. Siamo quindi di fronte ad un Bilancio non solo finanziario ma anche gestionale importante.

Il Socio esprime parere positivo sulla gestione e sul relativo Bilancio, che ha imboccato la strada di risanamento effettivo con le sue forze, senza che i Soci vi abbiano messo un euro; anzi, a tal proposito, ricorda la vicenda del parcheggio che, a fronte dell'iniziale rinuncia del Comune di Lovere alla gestione, con conseguente sacrificio economico, ha visto un forte investimento da parte della Società per la sua riqualificazione, che ne ha consentito l'effettiva messa a reddito e i cui effetti sono visibili non solo sul Bilancio attuale, ma soprattutto su quelli futuri.

Da notare la forte differenza con altre piscine, note alle cronache giornalistiche, che sono fallite con milioni di euro di debiti da rimborsare da parte dei Comuni.

Tutte circostanze che provano la corretta e sana gestione della Società per cui, a parere del Socio Comune di Lovere, la Società non rientra tra quelle che il Decreto Madia chiede di chiudere.

Rinnova quindi l'invito al Socio Comunità Montana dei Laghi Bergamaschi affinché si presti ad un percorso condiviso per una ricognizione della Società ai sensi di legge, cogliendo l'occasione per conoscere appieno il suo funzionamento e anche formulare proposte per il futuro.

Prende la parola il Socio Comunità Montana il quale ribadisce che anche la Comunità ha versato una quota del proprio patrimonio nella Società, non

solo il Comune di Lovere. Accoglie comunque in senso positivo l'invito ad una ricognizione congiunta.

Per quanto riguarda il tema del conferimento delle aree su cui insiste il comparto Piscine, evidenzia che occorre ancora valutare a fondo i pro e contro dell'operazione, onde evitare di affossare il Bilancio della Società.

Chiede infine lumi agli Amministratori per quanto al calo di fatturato del comparto Portuale, valutabile nell'ordine del 10% negli ultimi cinque anni.

Il Presidente ed il Direttore del Porto sottolineano che la tematica del calo degli introiti delle stallie è ben nota al C.d.A., ma è legata alla generale crisi della nautica. A riprova, viene citato il fatto che nei porti gestiti dall'Autorità di Bacino il calo del fatturato vada dal 20% in su, per cui il Porto Cornasola dimostra una performance migliore rispetto al mercato.

Da ultimo, il Socio Comunità Montana ricorda le proprie perplessità sull'operazione pre-finanziamento di cui si è discusso negli ultimi mesi, la cui incidenza a bilancio è stata inferiore al temuto, per cui il giudizio complessivo è positivo. La circostanza, tuttavia, valga da monito per il futuro affinché vi sia maggiore trasparenza verso i Soci, pur comprendendo le difficoltà contingenti. Quanto al tema svalutazione del valore degli immobili, attende indicazioni e cifre chiare dal C.d.A.

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 2016 predisposto dall'Organo Amministrativo;

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

2. Posticipato l'esame del secondo punto e passando prima all'esame del terzo punto all'ordine del giorno, il Presidente del Consiglio di Amministrazione ricorda che le dimissioni del Consigliere Giudici Mario sono state motivate dalla necessità di rispettare il D.P.R. 30.11.2012, n. 251, e cede quindi la parola al Socio Comune di Lovere, cui spetta per Statuto l'indicazione della persona da nominare.

Il Socio esprime anzitutto il proprio ringraziamento nei confronti del sig. Giudici per il forte impegno, motivazione e contributo positivo prestati in questi anni in favore della Società. Il Presidente si unisce ai ringraziamenti in favore del Consigliere dimissionario.

Il Socio propone quindi di nominare la dott.ssa Marta Sandri, nata a Lovere il 28/11/1983 quale amministratrice della Società, a completamento del Consiglio di Amministrazione, alla quale augura buon lavoro.

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

#### DELIBERA

di nominare la dott.ssa Marta Sandri, nata a Lovere il 28/11/1983 ivi residente in via San Francesco 10, Codice fiscale SND MRT 83S68 E704E, con la carica di Consigliere di Amministrazione della Società.

La dott.ssa Sandri, presente all'Assemblea, dichiara di accettare la nomina.

3. Passando all'esame del secondo punto all'ordine del giorno, il Presidente comunica all'assemblea l'avvenuta scadenza naturale del mandato inerente i membri del Collegio Sindacale e cede la parola ai Soci per la formulazione delle nuove proposte di nomina.

Il Collegio Sindacale presente si congeda dall'Assemblea alle ore 21:00.

Prende la parola il Socio Comune di Lovere, il quale come da decreto n. 3 del 04.05.2017, nel rispetto dello Statuto e delle vigenti normative di legge, propone quale componenti effettivi del Collegio Sindacale il Dott. Macario Elio e la Dott.ssa Ziboni Asmara e quale membro supplente il Rag. Terzi Tullio, lasciando la parola al Socio Comunità Montana per l'espressione del Presidente del Collegio Sindacale.

Il Presidente delle Comunità Montana propone quale componente effettivo del Collegio Sindacale in qualità di Presidente il dott. Francesco Bettoni e quale membro supplente la dott.ssa Laura Stoppani.

L'assemblea procede pertanto alla valutazione delle cariche da conferire e, dopo discussione in merito, nel rispetto della previsione statutaria,

#### DELIBERA

la nomina dei seguenti membri del collegio sindacale:

- Dott. Bettoni Francesco nato a Iseo (BS) il 25/10/1971 e residente in Costa Volpino (BG) in via Nazionale n. 301, Codice fiscale BTTFNC71R25E333S, con la carica di Presidente del Collegio Sindacale;
- Dott. Macario Elio nato a Lovere (BG) il 27.06.1944 e residente in Lovere (BG) in via Santa Maria n. 43, Codice fiscale MCRLEI44H27E704F, con la carica di Sindaco Effettivo;
- Dott.ssa Ziboni Asmara nata a Bergamo (BG) il 27.11.1956 e residente in Solto Collina (BG) in via Monte Adamello n. 12/A, Codice fiscale ZBNSMR56S57A794D, con la carica di Sindaco Effettivo;
- Rag. Terzi Tullio Manfredo nato a Lovere (BG) il 12.11.1962 e residente

in Lovere (BG) in via Brighenti n. 1, Codice fiscale TRZTLM62S12E704Y, con la carica di Sindaco Supplente;

- Dott.ssa Stoppani Laura nata a Lovere (BG il 14/09/1971 e residente in Lovere (BG) in via Giacomo Matteotti n. 15, Codice fiscale STPLRA71P54E704O, con la carica di Sindaco Supplente.

Le cariche sociali sopra attribuite hanno validità 3 anni, con decorrenza immediata dall'accettazione della carica, per terminare in sede di approvazione del bilancio d'esercizio al 31.12.2019.

L'assemblea

#### DELIBERA

di corrispondere ai membri del collegio sindacale un compenso annuo di Euro \*2.000,00\* (\*duemila/00\*), maggiorato del 50% per la carica di Presidente.

Il dott. Francesco Bettoni, presente all'Assemblea, dichiara di accettare la nomina.

#### 4. Varie ed Eventuali

Nessuno prende la parola.

Alle ore 21.25, 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. Aristide Bonomelli*

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

(Bianchi Francesco)