

**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**

L'anno 2020, il giorno 22 del mese di luglio, alle ore 19:00, presso la sede della società in via delle Baracche n. 6, a Lovere (Bg), presso il Porto turistico del Lido di Cornasola, si è riunita in seconda convocazione l'Assemblea ordinaria dei soci della società L'ORA S.r.l.

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

- la presenza del socio Comune di Lovere rappresentato dal Sindaco Pennacchio prof. Alex;
- la presenza del socio Comunità Montana dei Laghi Bergamaschi rappresentato dalla Presidente Bellini geom. Adriana;
- 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, nonché, su invito del C.d.A., i sigg.ri Nodari Nicolas e Negrinelli Daniela.

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 del Bilancio di esercizio 2019 e delibere inerenti e conseguenti;
- 2) Nomina dell'Organo Amministrativo per gli esercizi 2020-2023;
- 3) Nomina dell'Organo di Controllo per il triennio 2020-2021-2022;
- 4) Varie ed eventuali.

\*\*\*\*

- 1) Approvazione del Bilancio di esercizio 2019 e delibere inerenti e conseguenti

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione Bani Marco ringrazia anzitutto i membri del C.d.A. per il lavoro svolto ed i Soci per il loro supporto nel corso dell'esercizio appena chiuso; da quindi lettura del Bilancio e della Nota integrativa inerenti all'esercizio chiuso al 31.12.2019, dando atto di come la perdita dell'esercizio, pari a Euro \*259.906\*, sia in diminuzione rispetto all'esercizio precedente. Sul risultato pesa negativamente l'impatto dei maggiori costi del personale legato alla diversa formula contrattuale che, per legge, si è dovuto applicare agli stagionali delle piscine.

Il Presidente ricorda che questo esercizio chiude l'esperienza del C.d.A. e, pur non raggiungendo il pareggio di bilancio, conferma la tendenza al consolidamento e progressivo miglioramento, grazie alle scelte operate in tema di riorganizzazione aziendale, del personale, dei servizi offerti.

Si conferma la suddivisione della Società in quattro settori: amministrativo, piscine, porto, sportivo già introdotta nel precedente esercizio.

L'esercizio 2019 è stato un anno importante per il settore Porto: ha visto l'attuazione completa delle nuove tariffe, parametrize sui servizi offerti e finalizzate alla fidelizzazione del cliente e in applicazione delle sinergie che si sono sviluppate sull'intero comparto. Si segnala ad esempio l'incremento delle attività sull'acqua, grazie alla maggiore apertura ai non agonisti da parte della Canottieri Sebino e dell'Avas – su sollecito della Società –, il che porta molte più persone a vivere il Porto durante il giorno.

Si è installato l'accesso elettronico a tutti i pontili, che consente il controllo, anche ai fini di sicurezza, degli accessi agli ormeggi, grazie ad una tessera che peraltro consente anche la fruizione di altri servizi, quali ad esempio l'accesso al parcheggio coperto.

La stagione estiva 2019 ha segnato l'incremento dei ricavi portuali su tutti i fronti, dalla vendita carburante ai lavori del cantiere. L'organizzazione rivista del personale ha consentito poi di gestire internamente tutte le manutenzioni, con notevole risparmio rispetto all'appalto esterno.

Nel periodo covid la Piscina è stata chiusa da fine febbraio 2020 ma è stata subito positiva la risposta del personale che si è prestato ad operare sul porto, così da recuperare diversi lavori arretrati. Il personale ha così dimostrato abnegazione e lodevole attaccamento alla Società.

Per quanto riguarda il settore sportivo ha visto l'incremento importante (35-36%) degli accessi da parte dell'utenza pagante. Lieve flessione per i ricavi del parcheggio, sostanzialmente in linea con l'esercizio 2018. Si sta poi valutando di concedere ai residenti l'uso del parcheggio in orario notturno, aumentando così i ricavi del settore.

Sul settore immobiliare i ricavi sono in linea con l'esercizio precedente. Si segnala la nuova locazione di spazi all'associazione arbitri che costituisce una potenziale sinergia rispetto all'attività del settore sportivo.

Sul settore piscine, si consolidano scelte di politica commerciale già introdotte alla fine dell'esercizio 2018. Ad esempio la vendita degli abbonamenti, fatta con modalità differenti, ha permesso di raccogliere circa 12.000 euro in un solo giorno, quasi decuplicando l'incasso tradizionale. L'aspetto pubblicitario sta poi avendo riscontri positivi, grazie ai maggiori investimenti – pur ancora contenuti in senso assoluto - sui social, settore tradizionalmente trascurato.

Il 2019 è stato poi il primo anno post-dimissioni della storica team manager delle Piscine. La Società ha investito sul personale già dipendente, ridistribuendo incarichi e ruoli senza assumere un nuovo team manager.

L'aumento di costi del personale del comparto è dunque legato agli stagionali: selezionati per concorso, ad essi è stato applicato il contratto di lavoro a tempo intermittente (artt. 33-40 D.Lgs. 276/2003) che è più oneroso, specie a livello di contributi, rispetto al contratto a tempo determinato storicamente in uso, che tuttavia non poteva esser replicato stante il superamento dei limiti imposti dalla Legge.

Il risultato finale dell'esercizio, pur considerati tali costi, ha visto un miglioramento di circa 30.000 euro rispetto all'esercizio 2018, confermando il trend di progressiva riduzione del disavanzo.

È chiaro che su questa gestione ordinaria è intervenuto il fatto straordinario costituito dalla pandemia.

La Società ha quindi tutelato la liquidità di cassa congelando le scadenze per mutui e sfruttando gli ammortizzatori sociali, pur scegliendo di anticipare la cassa integrazione ai lavoratori, senza attendere i versamenti statali. Ulteriore risparmio deriva dai ridotti consumi energetici, tanto che ad un esame preliminare il primo semestre 2020 appare quasi in linea con il 2019. Dalla riapertura di maggio, la risposta del pubblico appare positiva.

L'attività di noleggio delle barche, elettriche e a motore, sta viaggiando quasi a copertura totale della disponibilità, tanto che entro fine luglio potrebbe già coprire interamente i costi di competenza 2020.

Il Presidente cede quindi la parola al rag. Baldassari il quale illustra i dettagli del bilancio, anche mediante confronti con l'andamento storico di investimenti, mutui e flusso di cassa, a dimostrazione della capacità della Società di operare senza necessità di interventi da parte dei Soci. Evidenzia poi l'ampiezza dei risvolti sociali dell'attività della Società.

Il Consigliere Barcellini chiede il dettaglio dell'andamento del cash flow nel corso dell'ultimo triennio. Il Rag. Baldassari segnala che è in progressivo peggioramento, passando da 236.000€ del 2016, a 142.000€ del 2017, a 85.000€ del 2018 e 102.000€ del 2019.

Il Consigliere Barcellini afferma poi che, come possiamo vedere dai numeri di questo bilancio, i problemi fondamentali sono due:

- Problemi finanziari per liquidità insufficiente, i flussi di cassa degli ultimi 3 anni sono passati da 236.000,00€ a 102.000,00€ nel bilancio 2019.
- Problema economico per ammortamenti troppo elevati, 350.000,00€ nel bilancio 2019.

I problemi di liquidità della Società sono dovuti fondamentalmente al peso eccessivo delle rate dei mutui che a questo punto dovranno inevitabilmente essere rinegoziati con i vari Istituti di Credito per quanto riguarda il tasso ma soprattutto con la richiesta di allungamento del piano di ammortamento. Idea peraltro condivisa, prosegue Barcellini, da parte di tutto il CDA per la quale si rende disponibile da subito a supportarlo anche dopo la scadenza del proprio mandato.

In merito ai mutui in carico alla Società ribadisce ancora una volta quanto detto a suo tempo e cioè che l'operazione di prendersi in carico il cosiddetto mutuo RESIDER è stata a tutti gli effetti una manovra economicamente svantaggiosa perché ha costretti gli amministratori ad accendere un mutuo con un tasso ed una rata superiore rispetto alla condizione precedente nella quale la Società restituiva al Comune di Lovere la rata del suo mutuo RESIDER che aveva un tasso ma soprattutto un importo inferiore.

A tale proposito il Consigliere Barcellini sottolinea: *“vorrei fare una considerazione che ho già espresso più volte in CDA, peraltro condivisa da tutti i componenti dello stesso, non capisco come mai ci siamo presi in carico il mutuo RESIDER in quanto a tutti gli effetti un nostro debito, mentre si continui ad avere in carico il mutuo della biblioteca per il quale il Comune di Lovere ci restituisce puntualmente la rata da noi sostenuta. Ritengo che questa cosa debba essere risolta nel più breve tempo possibile con il trasferimento di questo mutuo al Comune di Lovere in modo tale da epurare il nostro Bilancio da questa posta che non è di nostra competenza.*

*Altra problematica portata da me all'attenzione del CDA e condivisa da tutti è quella relativa al ristoro dei costi sostenuti dalla nostra Società per il rifacimento del tetto delle piscine. Intervento sostenuto dall'Ora per motivi di somma urgenza ma che, in quanto spesa straordinaria competeva al Comune di Lovere, come espressamente riportato nella convenzione relativa alle aree ex-Solicor in essere. (Riferimento: Verbale CDA del 14/07/2013).*

*La restituzione di tale importo da parte del Comune di Lovere, onnicomprensivo dei costi sostenuti per l'istruzione della pratica di mutuo, degli interessi sino ad oggi pagati, della penale che dovremo corrispondere all'Istituto di credito per l'estinzione anticipata del mutuo, ecc. dovranno essere utilizzati dalla Società L'Ora proprio per estinguere parte dei mutui in essere e quindi per dare ossigeno alle casse e risolvere o quantomeno migliorare notevolmente i problemi di scarsa liquidità. Questa strategia è stata più volte discussa e condivisa da parte di tutto il CDA ed approfitto di questa sede per dare la mia disponibilità a supportarlo nella gestione di questa pratica anche dopo la scadenza del mio mandato.*

*Per quanto riguarda gli ammortamenti che ammontano a circa 350.000,00€ ritengo che non ci siano molte cose da fare dato anche il fatto che la nostra Società ammortizza i beni immobili all'1%. L'unica cosa che penso si potrebbe fare è quella di verificare se sia opportuno avere a bilancio l'ammortamento relativo ad alcune strutture delle piscine dato che la proprietà del bene non è ancora stata trasferita all'Ora tramite conferimento. Un esempio su tutti il costo del rifacimento del tetto".*

Terminato l'intervento del Consigliere Barcellini, il Presidente dà la parola al Collegio Sindacale che dà lettura della propria relazione all'uopo predisposta, che è agli atti della Società, ed esprime parere favorevole a coprire la perdita dell'esercizio mediante utilizzo del fondo di riserva.

Il Dott. Bettoni, a margine della relazione, sottolinea che le attività della Società sono coerenti con lo Statuto e la Legge, il patrimonio è solido ed è

fisiologico per una società di gestione immobiliare avere tendenzialmente perdite di bilancio qualora la redditività degli immobili non sia in linea con i valori degli stessi posti a bilancio – valori che, nel caso della Società, sono stati confermati come congrui dall’Impairment Test svolto lo scorso anno e dati per verificati dagli Amministratori nel bilancio di esercizio 2019.

La vera criticità della Società è la cassa.

Risulta che nell’ultimo triennio la Società si stia sempre più indebitando per saldare le rate dei mutui in scadenza, data l’impossibilità di provvedervi con risorse proprie. Il problema sarà senz’altro aggravato dalla pandemia, pur se con effetti che il Collegio Sindacale non conosce, non essendo neppure gli Amministratori in grado di determinarlo. Ciò comporta l’impossibilità di dare, allo stato, un giudizio prognostico sulla continuità aziendale.

A parte un miglioramento della redditività, oggettivamente ristretto perché da un lato i costi sono già molto ridotti e dall’altro non appaiono ampi i margini di aumento dei ricavi, per porre rimedio a questa situazione occorre una iniezione di liquidità da parte dei Soci, anche eventualmente rinunciando al conferimento della proprietà degli immobili su cui insistono le Piscine ed adottare accordi che sarà compito del C.d.A. proporre e perfezionare, ovvero procedere a vendere parte del patrimonio.

Senza simili interventi, la Società nel medio termine non sarà in grado di adempiere regolarmente alle proprie obbligazioni.

Prende la parola il Comune di Lovere che esprime il proprio apprezzamento per l’attività del C.d.A. e per la relazione svolta dal Presidente. L’impegno degli amministratori mostra i suoi frutti sia in termini di servizio sia di apprezzamento da parte della collettività.

La gestione è certamente complessa, valendo su una struttura nata per promuovere sport e turismo su tutto il territorio del Sebino e con una valenza sociale importantissima, prima e più che per business.

Il pareggio di bilancio è obiettivo ambizioso ma la Società ha ancora del potenziale di sviluppo che verrà seguito attentamente e con la massima collaborazione da parte del Socio.

Prende quindi la parola il Socio Comunità Montana dei Laghi Bergamaschi che condivide in pieno quanto affermato dal Comune di Lovere, seppur sottolineando che nella propria assemblea la questione del pareggio di bilancio è oggetto di ampia discussione e a volte anche preoccupazione. I risultati si vedono, ma sicuramente ci sono questioni da attenzionare. Ciò non significa certo che l'Organo Amministrativo non abbia svolto un buon lavoro, anzi.

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

#### D E L I B E R A

- di approvare il bilancio relativo all'esercizio 2019 predisposto dall'Organo Amministrativo;
- di coprire la perdita d'esercizio mediante utilizzo del capiente fondo di riserva ex art. 13 Legge 80/1991.

2. Nomina dell'Organo Amministrativo per gli esercizi 2020-2023.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione riepiloga brevemente il lavoro svolto nel quinquennio 2015-2019, ringraziando tutti i componenti dell'Organo Amministrativo; ricorda poi come il mandato dell'attuale consiliatura fosse previsto in scadenza al 31.07.2019, per cui si è agito in regime di prorogatio ai sensi dell'art. 2385 cod. civ.

Ciò comporta la necessità di procedere, nella presente Assemblea, al



rinnovo delle cariche sociali, tenendo peraltro presente quanto deliberato dai Soci in data 22.05.2019 ovvero *“di ridurre il numero degli amministratori da cinque a quattro [...] ma con l’accordo tra i Soci di riportare il numero degli Amministratori a cinque a partire dalla prossima nomina”*.

I Soci dichiarano concordemente di voler ripristinare in numero di cinque i componenti del Consiglio di Amministrazione.

Ai sensi dell’art. 13 ultimo comma dello Statuto Sociale il Presidente comunica che spetta al socio di maggioranza relativa (Comune di Lovere) la nomina della maggioranza dei componenti del Consiglio di Amministrazione, mentre per i residui componenti la nomina è di competenza dei socio di minoranza (Comunità Montana).

Viene aperta la discussione.

Il Socio Comune di Lovere, come da decreto sindacale n. 15 del 20.09.2019, segnala la nomina dei consiglieri di sua spettanza nei signori:

- BANI MARCO, nato a Lovere il 09.06.1978 e ivi residente in via XXV Aprile n. 10 (C.F.: BNAMRC78H09E704Z);
- CATALINI DARIO, nato a Lovere il 25.08.1952 e ivi residente in via Dei Mori n. 12 (C.F.: CTLDRA52M25E704N);
- SANDRI MARTA, nata a Lovere il 28.11.1983 ivi residente in via San Francesco 10 (C.F.: SNDMRT83S68E704E).

Il Socio Comunità Montana dei Laghi Bergamaschi, visto il decreto n. 5 del 26.02.2020 effettua a sua volta la nomina nei signori:

- NEGRINELLI DANIELA, nata a Lovere il 08.04.1977 e residente a Riva di Solto, via Baruc n. 4 (C.F.: NGRDNL77D48E704W);
- NODARI NICOLAS, nato a Lovere il 30.07.1998 e residente a Rogno, via

Giovanni Falcone n. 12 (C.F.: NDRNLS98L30E704D).

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

**D E L I B E R A**

- di deliberare la nomina di un Consiglio di Amministrazione composto da cinque componenti;

- di nominare i predetti Bani Marco, Catalini Dario, Sandri Marta, Negrinelli Daniela e Nodari Nicolas alla carica di Consiglieri di Amministrazione della Società con durata dell'incarico fino all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2024.

Tutti i nominati Consiglieri, presenti all'Assemblea, dichiarano di accettare la nomina.

3. Passando all'esame del terzo 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.

I Soci informano la Società di voler rinviare la nomina ad altra data.

I membri del Collegio Sindacale, all'unanimità, si dichiarano disponibili a proseguire l'incarico in regime di prorogatio.

L'assemblea pertanto, all'unanimità,

**DELIBERA**

Di rinviare la nomina del Collegio Sindacale ad altra data.

**4. Varie ed Eventuali**

Il Presidente Bani precisa la necessità di adempiere con sollecitudine agli adempimenti camerali e fiscali onde rendere operativo il Consiglio di Amministrazione per la successiva nomina del Presidente e relative incombenze di tipo bancario.

Invita quindi i nuovi amministratori a riunirsi in Consiglio di Amministrazione al termine dell'Assemblea.

I Soci, condividendo la necessità di provvedere quanto prima al passaggio di consegne, concordano con l'auspicio del Presidente.

Tutti gli amministratori ed il Collegio Sindacale si dicono disponibili a tenere la suddetta seduta del C.d.A. in data odierna.

Alle ore 20:37, null'altro essendovi da deliberare e nessun altro avendo chiesto la parola, la seduta è tolta previa redazione, lettura e approvazione del presente verbale.

Il Segretario

*Avv. Bonomelli Aristide*

Il Presidente

*Geom. Bani Marco*

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