

# L'ORA S.r.l.

## Bilancio di esercizio al 31-12-2019

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

## Stato patrimoniale

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali	1.415.188	1.574.558
II - Immobilizzazioni materiali	16.083.472	16.140.420
III - Immobilizzazioni finanziarie	771	741
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>17.499.431</b>	<b>17.715.719</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze	37.040	22.546
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	803.803	886.516
<b>Totale crediti</b>	<b>803.803</b>	<b>886.516</b>
IV - Disponibilità liquide	3.666	3.382
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>844.509</b>	<b>912.444</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>20.253</b>	<b>15.620</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>18.364.193</b>	<b>18.643.783</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	2.037.400	2.037.400
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	686.441	686.441
III - Riserve di rivalutazione	9.968.965	10.258.677
IV - Riserva legale	2.793	2.793
VI - Altre riserve	29.585	29.585
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(259.906)	(289.712)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>12.465.278</b>	<b>12.725.184</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>250.101</b>	<b>239.658</b>
<b>D) Debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	913.754	975.348
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.095.847	3.083.327
<b>Totale debiti</b>	<b>4.009.601</b>	<b>4.058.675</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>1.639.213</b>	<b>1.620.266</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>18.364.193</b>	<b>18.643.783</b>

## Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.362.517	1.304.708
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	5.795	48.381
<b>5) altri ricavi e proventi</b>		
contributi in conto esercizio	25.000	18.000
altri	74.345	72.292
Totale altri ricavi e proventi	99.345	90.292
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>1.467.657</b>	<b>1.443.381</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	173.841	144.820
7) per servizi	431.129	400.186
8) per godimento di beni di terzi	45.706	5.756
<b>9) per il personale</b>		
a) salari e stipendi	426.535	405.864
b) oneri sociali	144.221	133.579
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	33.726	32.897
c) trattamento di fine rapporto	33.726	32.897
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>604.482</b>	<b>572.340</b>
<b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	350.802	356.544
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	159.370	163.066
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	191.432	193.478
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	816	0
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>351.618</b>	<b>356.544</b>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(14.494)	(505)
14) oneri diversi di gestione	94.743	212.005
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>1.687.025</b>	<b>1.691.146</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>(219.368)</b>	<b>(247.765)</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
<b>16) altri proventi finanziari</b>		
<b>d) proventi diversi dai precedenti</b>		
altri	658	13
<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	<b>658</b>	<b>13</b>
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>658</b>	<b>13</b>
<b>17) interessi e altri oneri finanziari</b>		
altri	41.196	41.960
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>41.196</b>	<b>41.960</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>(40.538)</b>	<b>(41.947)</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>(259.906)</b>	<b>(289.712)</b>
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(259.906)</b>	<b>(289.712)</b>

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	(259.906)	(289.712)
Interessi passivi/(attivi)	40.538	41.947
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(219.368)	(247.765)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	33.726	32.897
Ammortamenti delle immobilizzazioni	350.802	356.544
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	384.528	389.441
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	165.160	141.676
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(14.494)	(506)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	59.460	19.604
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	44.948	(42.517)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(4.633)	(7.562)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	18.947	(46.781)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	56.060	212.701
Totale variazioni del capitale circolante netto	160.288	134.939
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	325.448	276.615
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(40.538)	(41.947)
Altri incassi/(pagamenti)	(23.283)	(14.383)
Totale altre rettifiche	(63.821)	(56.330)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	261.627	220.285
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(134.483)	(31.015)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-	(43.196)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(30)	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(134.513)	(74.211)
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	32.966	132.585
(Rimborso finanziamenti)	(159.794)	(270.731)
Mezzi propri		
(Rimborso di capitale)	(2)	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(126.830)	(138.146)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	284	7.928
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	253	1.383
Danaro e valori in cassa	3.129	3.156
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	3.382	4.539
Disponibilità liquide a fine esercizio		

---

Depositi bancari e postali	584	253
Danaro e valori in cassa	3.082	3.129
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	3.666	3.382

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2019

## Nota integrativa, parte iniziale

### NOTA DEL PRESIDENTE - BILANCIO 2019

Signori Soci,

Per l'approvazione del presente bilancio si è fatto ricorso al maggior termine di 180 gg previsto dall'articolo 106 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18 (in Gazzetta Ufficiale - Serie generale - Edizione Straordinaria n. 70 del 17 marzo 2020), coordinato con la legge di conversione 24 aprile 2020, n. 27 denominata «Misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19. Proroga dei termini per l'adozione di decreti legislativi.»

Il 2019 ha sostanzialmente consolidato il trend degli ultimi anni relativamente all'andamento generale della società in termini di gestione generale, aumento del fatturato, servizi offerti, gradimento per gli utenti delle strutture e in relazione agli investimenti patrimoniali.

Nel periodo estivo, sono stati introdotti nuovi servizi di noleggio imbarcazioni e biciclette che hanno finalmente aperto le nostre strutture a quella funzione "turistica" che è cardine portante della nostra società.

Contestualmente è proseguita l'azione di avviamento di nuove attività nell'edificio porticato con la realizzazione di uno spazio destinato alla sezione loverese dell'Associazione Italiana Arbitri, realtà storica che nel nostro comparto potrà sicuramente trovare un importante impulso di sviluppo.

Di seguito viene presentata l'analisi specifica per comparto.

#### PORTO E CANTIERE

L'attività di gestione dei posti barca, unitamente ai servizi portuali e di cantiere effettuati, continua la sua crescita segnando un risultato positivo rispetto al passato, con ricavi complessivi che si attestano a 532.583,16 euro

In termini percentuali i miglioramenti conseguiti possono essere così riassunti:

- gestione delle stallie in acqua +21,79%;
- vendita di carburante +9,56%;
- manutenzione e riparazione +8,70%;
- vendite +8,35%;

Unico dato in controtendenza è stata la concessione degli spazi a terra che ha segnato -26,27%;

E' proseguita in maniera puntuale 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 comportato anche per quest'anno risultati positivi: si registrano ricavi per 128.333,88 con un aumento di circa 11.000,00 euro. Sono stati effettuati importanti interventi di efficientamento energetico sull'impianto di riscaldamento del campo polivalente al fine di migliorare la gestione del calore in considerazione dell'utilizzo della struttura.

Il parcheggio coperto, ha subito un leggero calo di ricavi ma rimane contributo importante per i ricavi del comparto: anche in questo caso gestione e manutenzione sono interamente affidate al personale dipendente.

In termini percentuali i miglioramenti e le flessioni possono essere così riassunti:

- gestione tennis/calciotto e servizi +36,40%;
- gestione parcheggio -3,94%;

## 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 2019 i ricavi derivanti dalla locazione degli immobili ammontano ad euro 238.480,77 con una variazione positiva pari a 1,40% rispetto all'anno precedente: tale dato sostanzialmente conferma il trend altalenante degli ultimi anni.

In particolare si fa riferimento all'investimento per la realizzazione e la locazione della sede per la sezione loverese dell'Associazione Italiana Arbitri legata alla Federazione Italiana Giuoco Calcio, storica realtà loverese che nel complesso portuale potrà sicuramente ambire ad un aumento della propria attività.

## PISCINE

La gestione delle piscine nel 2019 è stata caratterizzata da un importante cambiamento nell'assetto del personale e nelle scelte strategiche di promozione delle attività della struttura.

Le dimissioni della team manager in servizio da molti anni in piscina, hanno indotto il Consiglio di Amministrazione a verificare se, nel personale dipendente, era possibile individuare delle figure di riferimento con le competenze necessarie alla gestione dell'impianto.

A seguito di questo lavoro, svolto in collaborazione con tutto il personale delle piscine, si è presa la decisione di rivedere l'organigramma utilizzando il personale già in servizio con l'aggiunta di una nuova figura con specifica mansione di comunicazione e marketing.

Questa scelta, unitamente ad un'azione mirata ad identificare nuovi target di potenziali clienti, ha prodotto risultati positivi in termini di risposta da parte dei clienti che complessivamente hanno portato ricavi per € 493.003,44 con un incremento percentuale di +3,24%; grande successo hanno avuto iniziative aggressive come il "blue friday" con sconti del 50% sulle tariffe ordinarie degli abbonamenti estivi e una nuova proposta di corsi fitness.

Restano le criticità strutturali delle spese fisse per energia elettrica e gas metano e gli elevati costi del personale dipendente e stagionale. Si presume che dalla stagione 2020 questi costi possano rientrare in considerazione delle dimissioni della team manager e delle scelte adottate in relazione ai bagnini stagionali a chiamata.

## VALUTAZIONI CONCLUSIVE

Si conferma la situazione delineata lo scorso anno e si sottolinea che il Porto e il Centro Sportivo hanno generato gli incrementi maggiori, mentre la gestione delle Piscine e del Patrimonio Immobiliare della società ha penalizzato un risultato in termini di ricavi che, seppur positivo, avrebbe potuto essere molto più rilevante.

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

RICAVI	1.468.313,90
COSTI	1.336.221,49
<b>EBITDA</b>	<b>132.092,41</b>
AMMORTAMENTI	350.802,14
ONERI FINANZIARI	<b>41.195,94</b>
<b>TOTALE</b>	<b>-259.905,67</b>

### **Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art. 2427 c. 1 n. 22-quater C.C.): Emergenza epidemiologica Covid-19**

L'emergenza sanitaria derivante dalla diffusione del virus "Covid-19", dichiarata pandemia mondiale l'11 marzo scorso dall'OMS, in Italia come nel resto del mondo ha avuto ed avrà notevoli conseguenze anche a livello economico. Si ritiene di conseguenza opportuno fornire una adeguata informativa in relazione agli effetti patrimoniali economici e finanziari che la stessa potrà avere sull'andamento della nostra società.

Nello specifico, la nostra società, svolgendo l'attività di rimessaggio imbarcazioni, cantiere nautico e gestione di impianti sportivi tra cui le Piscine di Lovere, rientra fra quelle sospese dai provvedimenti emanati dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri con effetto dal 23 febbraio 2020.

Nel periodo di sospensione la società ha attivato i seguenti ammortizzatori sociali:

- Cassa Integrazione Ordinaria - FIS per la totalità dei dipendenti.

Contemporaneamente sono state avviate nuove procedure al fine di poter svolgere le attività consentite garantendo il rispetto delle misure volte al contenimento della diffusione del virus:

- introduzione del "lavoro agile" per l'area amministrativa;
- riorganizzazione dell'attività con diverse mansioni, su più turni e distanziando il più possibile le postazioni lavorative per le operazioni di cantiere e rimessaggio;

Con lo scopo di salvaguardare la salute e la sicurezza dei lavoratori, si segnala che la società ha posto in essere tutte le misure di prevenzione previste dal Protocollo condiviso del 14.03.2020 e successive modifiche e integrazioni, garantendo sempre adeguato distanziamento interpersonale e dotando tutti i dipendenti di idonei DPI.

La società ha fruito delle seguenti misure di sostegno specifiche previste dai decreti «Covid19» al fine di tutelare il proprio valore economico/patrimoniale e di far fronte agli effetti negativi che nel breve periodo potrebbero incidere sulla gestione della liquidità aziendale:

- differimento di versamenti fiscali, contributi;
- moratorie mutui ed altre misure di sostegno;

Si sottolinea come l'emergenza sanitaria in corso rappresenti "un fatto successivo che non evidenzia condizioni già esistenti alla data di riferimento del bilancio" al 31.12.2019, essendosi verificata a partire dalla metà di febbraio 2020 ed essendo tutti i conseguenti provvedimenti intervenuti nell'anno 2020.

La pandemia, quindi, costituisce un fatto successivo che non deve essere recepito nei valori del bilancio alla data del 31.12.2019 e non comporta la necessità di deroghe all'applicazione dei normali criteri di valutazione delle poste di bilancio che possono quindi continuare ad essere valutate nella prospettiva della normale continuazione dell'attività.

Sulla base delle evidenze attualmente disponibili ed alla luce degli scenari evolutivi prevedibili, si ritiene opportuno esporre gli effetti che tale situazione sta avendo e avrà sull'andamento societario.

Preliminarmente si osserva che fatti in oggetto, in quanto avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, non comportano la necessità di alcuna rettifica dei conti del bilancio chiuso al 31.12.2019, pertanto gli impatti negativi della pandemia non generano alcun effetto nei processi di valutazione, ivi inclusi quelli di impairment test, dei valori iscritti in bilancio al 31.12.2019. Ne consegue che le informazioni rese in questo contesto hanno natura prevalentemente qualitativa, considerata l'estrema difficoltà, nelle presenti condizioni di incertezza, di poter fornire anche una stima quantitativa attendibile degli effetti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della società.

Si segnala che, dall'osservazione dei dati relativi ai primi mesi dell'esercizio in corso, emerge una significativa riduzione del fatturato del comparto piscina e una conseguente riduzione delle ore lavorate.

Si osserva come le iniziative intraprese e volte al contenimento della diffusione del virus influenzano la normale operatività. In particolare, si ritiene che la necessaria riorganizzazione del comparto piscina abbia comportato una rilevante riduzione degli incassi previsti, con conseguente aggravio per i costi aziendali e correlata riduzione della marginalità relativa.

Nel merito si ritiene opportuno procedere adottando le seguenti contromisure:

- **Personale:** ottimizzare al massimo i turni lavorativi al fine di massimizzare la performance lavorativa senza aumentare i costi del personale evitando straordinari e sovrapposizioni di mansioni.
- **Impianti e manutenzioni:** limitare il funzionamento degli impianti soprattutto della piscina al fine di garantire il funzionamento ma contenendo al massimo i costi per le utenze;

- **Promozione:** predisporre un'adeguata campagna informativa sui servizi offerti proponendo offerte al fine di aumentare l'appetibilità della proposta.

Allo stato attuale, risulta impossibile produrre stime di natura quantitativa con riferimento alla situazione patrimoniale, economica e finanziaria.

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 2019, 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 scampo 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 31/12/2019 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 (31/12/2019), 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.

Gli ammortamenti sono stati calcolati sulla base della residua possibilità di utilizzazione e, in particolare, dell'utilizzo, della destinazione e della durata economico-tecnica dei cespiti.

Le aliquote di ammortamento sono rappresentative della partecipazione dei cespiti al processo produttivo e alla formazione dei ricavi e sono calcolate con metodo sistematico e razionale, in modo indipendente dai risultati conseguiti nell'esercizio.

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>				
<b>Costo</b>	3.472.812	18.738.244	-	22.211.056
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	1.898.254	2.597.824		4.496.078
<b>Valore di bilancio</b>	1.574.558	16.140.420	741	17.715.719
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	-	134.484	-	134.484
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	159.370	191.432		350.802
<b>Totale variazioni</b>	(159.370)	(56.948)	-	(216.318)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
<b>Costo</b>	3.472.812	18.866.779	-	22.339.591
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	2.057.624	2.783.305		4.840.929
<b>Valore di bilancio</b>	1.415.188	16.083.472	771	17.499.431

## 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.

I costi per licenze d'uso software in quanto aventi utilità pluriennale sono stati ammortizzati in relazione alla loro residua vita utile.

Coefficiente 50%.

I costi per la concessione di utilizzo del Porto della durata di ventotto anni, sono stati ammortizzati in relazione alla loro residua vita utile.

Coefficiente 3,57%.

Nella voce "altre immobilizzazioni immateriali" vi sono spese di allacciamento utenze acquedotto, nonché costi di realizzazione sito Internet i quali, aventi utilità pluriennale, sono stati ammortizzati in relazione alla loro residua vita utile.

Coefficiente 20%.

Vi sono altresì costi aventi utilità pluriennale per migliorie realizzate sulle Piscine che sono stati ammortizzati in relazione alla durata del loro utilizzo.

Coefficiente 10%

Per gli interventi strutturali effettuati nell'esercizio 2013, aventi utilità pluriennale (convenzione amministrazione comunale anni 30)

Coefficiente 5%

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>			
<b>Costo</b>	3.900	3.468.912	3.472.812
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	975	1.897.279	1.898.254
<b>Valore di bilancio</b>	2.925	1.571.633	1.574.558
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	1.950	157.420	159.370
<b>Totale variazioni</b>	(1.950)	(157.420)	(159.370)
<b>Valore di fine esercizio</b>			
<b>Costo</b>	3.900	3.468.912	3.472.812
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	2.925	2.054.699	2.057.624
<b>Valore di bilancio</b>	975	1.414.213	1.415.188

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.

Gli ammortamenti sono stati calcolati sulla base della loro residua possibilità di utilizzazione e, in particolare, dell'utilizzo, della destinazione e della durata economico-tecnica dei cespiti.

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 l'esercizio 2017, la società si era avvalsa dell'assistenza supporto di Audirevi S.r.l., società di revisione contabile.

Per determinare il *fair value* delle immobilizzazioni materiali erano stati utilizzati come base dati di partenza la sulla situazione contabile pre-consuntiva al 31 dicembre 2017 e le proiezioni economiche relative al periodo 2018-2050 predisposte dalla Società.

Per il presente bilancio è stata effettuata la verifica con riferimento alla situazione contabile al 31 dicembre 2019.

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 13 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 e dei costi operativi previsti nel piano economico sulla base di un tasso di inflazione pari a quello rilevato nel

2017 (1,2%), 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 2022 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,

. i flussi di reddito relativi al periodo 2018-2029 evidenziano che, in linea tendenziale, la capacità di ammortamento complessiva della Società in relazione all'orizzonte temporale preso a riferimento è sufficiente a garantire la copertura degli ammortamenti e del relativo carico fiscale riferiti allo stesso periodo di riferimento.

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.

Le aliquote di ammortamento utilizzate per le singole categorie di cespiti sono:

Cespiti	aliquota	aliquota ordinaria
Fabbricati	1%	3%
Impianti	3,75%	7,5%
Attrezzature	7,5%	15%
Mobili	7,5%	15%
Macchine d'ufficio elettroniche	10%	20%
Campo sintetico	7,7%	7,7%

Tali ammortamenti tengono conto dell'effettiva vita utile dei cespiti di proprietà, sulla base delle evidenze emerse da un esame che ha avuto riferimenti prospettici, valutando le effettive condizioni di impiego di questi beni nel processo produttivo, anche in ragione della loro base tecnologica e del logorio tecnico sotteso alla capacità produttiva sostenibile, che è risultata ai medesimi obiettivamente associabile.

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 cespiti 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>	17.728.675	249.821	321.817	437.931	18.738.244
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	1.944.290	85.734	239.254	328.546	2.597.824
<b>Valore di bilancio</b>	15.784.385	164.087	82.563	109.385	16.140.420
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	53.114	-	71.268	10.102	134.484
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	130.175	10.392	20.541	30.324	191.432
<b>Totale variazioni</b>	(77.061)	(10.392)	50.727	(20.222)	(56.948)
<b>Valore di fine esercizio</b>					
<b>Costo</b>	17.781.789	249.821	393.086	442.083	18.866.779
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	2.074.465	96.125	259.795	352.920	2.783.305
<b>Valore di bilancio</b>	15.707.324	153.695	133.290	89.163	16.083.472

Gli incrementi delle immobilizzazioni sono rappresentate principalmente dall'acquisto di n. 3 imbarcazioni elettriche Jeanneau Cap Camarat, un'autovettura ed attrezzature varie.

Le altre variazioni sono rappresentate dalle quote di ammortamento di competenza dell'esercizio.

### Immobilizzazioni finanziarie

Riguardano esclusivamente depositi cauzionali per complessivi Euro 771,33.

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Crediti verso altri	771

### **Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri**

Descrizione	Valore contabile
Depositi cauzionali	771
<b>Totale</b>	<b>771</b>

### **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
<b>Materie prime, sussidiarie e di consumo</b>	10.318	12.523	22.841
<b>Prodotti finiti e merci</b>	12.228	1.971	14.199
<b>Totale rimanenze</b>	22.546	14.494	37.040

## 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
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	235.200	(59.460)	175.740	175.740
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	1.210	10	1.220	1.220
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	650.106	(23.264)	626.842	626.842
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	886.516	(82.714)	803.803	803.802

I Crediti verso clienti hanno subito una variazione in diminuzione di euro 59.459,56.

I crediti verso altri comprendono per euro 442.865,34 il credito verso il Comune di Lovere per il residuo importo del mutuo acceso dalla società ma carico del Comune, per la realizzazione del Centro Culturale Biblioteca di originali euro 900.000, per euro 126.348,30 il versamento/caparra effettuato al demanio per l'acquisto dell'area demaniale, per euro 43.000,00 verso il Comune di Lovere per contributi calmierazione prezzi ingressi piscine anni 2017-2018-2019.

## 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
<b>Depositi bancari e postali</b>	253	331	584
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	3.129	(47)	3.082
<b>Totale disponibilità liquide</b>	3.382	284	3.666

## **Ratei e risconti attivi**

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei attivi</b>	15.620	4.633	20.253
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	15.620	4.633	20.253

## 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 soprapprezzo delle azioni	686.441	-	-		686.441
Riserve di rivalutazione	10.258.677	-	289.712		9.968.965
Riserva legale	2.793	-	-		2.793
Altre riserve					
Riserva straordinaria	29.586	-	-		29.586
Varie altre riserve	-	-	-		(2)
Totale altre riserve	29.585	-	-		29.585
Utile (perdita) dell'esercizio	(289.712)	289.712	-	(259.906)	(259.906)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>12.725.184</b>	<b>289.712</b>	<b>289.712</b>	<b>(259.906)</b>	<b>12.465.278</b>

#### 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		
Riserva da soprapprezzo delle azioni	686.441	capitale	A B
Riserve di rivalutazione	9.968.965	rivalutazione	A B
Riserva legale	2.793	utili	A B
Altre riserve			
Riserva straordinaria	29.586	utili	A B
Varie altre riserve	(2)		
Totale altre riserve	29.585		
<b>Totale</b>	<b>12.725.183</b>		

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

Il totale del patrimonio netto è diminuito rispetto all'anno precedente passando da euro 12.725.184 a euro 12.466.153 a causa della perdita subita.

## 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	239.658
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
Accantonamento nell'esercizio	25.175
Utilizzo nell'esercizio	14.733
<b>Totale variazioni</b>	10.442
Valore di fine esercizio	250.101

L'accantonamento effettuato nell'esercizio risulta al netto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del TFR pari a euro 694,68.

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 6.662,54.

## Debiti

### Variazioni e scadenza dei debiti

Il totale dei debiti, espressi al loro valore nominale, ammonta a Euro 4.008.727,04 (Euro 4.058.675 nel precedente esercizio) e risulta così composto:

Debiti v/banche: ammontano a Euro 3.533.981,38. Rispetto all'esercizio precedente si è verificato un decremento di Euro 126.830,58, corrispondente alla variazione dei saldi in c/c bancario e il rimborso delle rate pagate dei diversi mutui in corso.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	3.660.812	(126.828)	3.533.984	438.137	3.095.847
Debiti verso fornitori	102.044	44.948	146.992	146.992	-
Debiti tributari	161.093	(34.507)	126.586	126.586	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	33.509	(1.390)	32.119	32.119	-
Altri debiti	101.217	68.703	169.920	169.920	-
<b>Totale debiti</b>	<b>4.058.675</b>	<b>(49.074)</b>	<b>4.009.601</b>	<b>913.754</b>	<b>3.095.847</b>

La voce Debiti tributari comprende il valore del già citato accertamento ai fini IMU a carico dei posti barca del porto, periodo dal 2012 al 2017, oltre alla quota IMU, sempre riferita al porto per la quota a carico dell'esercizio 2018.

### 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 31.12.2019	Saldo al 31.12.2018	Rimborsi 2019
Mutuo BPB n. 52819/ex 202482	104.917,73	121.950,77	17.033,04
Mutuo BPB n. 28030/ex 203471	273.977,58	303.579,73	29.602,15
Mutuo BPS n. 055/1203305	1.814.405,17	1.945.908,24	131.503,07
Mutuo BPB n. 011/29788	7.697,86	30.471,77	22.773,91
Mutuo BPB n. 2900/ex 203570	113.266,26	123.469,56	10.203,30
Mutuo Cariparma n. 00645699	330.024,31	365.437,76	35.413,45
Finanziamento chirografario BPS n. 0005	117.718,22	0	0
<b>T O T A L I</b>	<b>2.762.007,13</b>	<b>2.890.817,83</b>	<b>246.528,92</b>
Mutuo BPB n. 2888/ex 203410	438.757,49	486.773,49	48.016,00
<b>T O T A L I</b>	<b>3.200.764,62</b>	<b>3.377.591,32</b>	<b>294.544,92</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, rispetto al 31/12/2018, l'effettiva esposizione della società si riduce ad euro 2.762.007,13. Ne consegue che l'uscita finanziaria per il rimborso quote capitale, relativa all'esercizio 2019 ammonta ad euro 246.528,92.

Nel corso dell'esercizio è stato acceso un nuovo finanziamento chirografario con Banca Popolare di Sondrio di originali euro 130.000, residuo a fine esercizio euro 117.718,22.

### **Ratei e risconti passivi**

I ratei passivi ammontano ad euro 8.585 con un decremento di euro 5.163 rispetto al precedente esercizio e si riferiscono ad interessi passivi su mutui ed alle varie utenze.

I risconti passivi ammontano ad euro 1.630.627 e, rispetto all'esercizio precedente, hanno avuto un incremento di euro 24.110 e sono così distinti:

- Risconti passivi diversi per euro 37.633, con un incremento di euro 8.300 rispetto al precedente esercizio;
- Risconto passivo diritto d'uso centro culturale biblioteca di euro 558.586, con un incremento di euro 39.899 per la parte di quota incassata dal Comune di Lovere nell'esercizio ma di competenza di quelli futuri;

- Risconto passivo contribuito biblioteca di euro 883.421, con un decremento di euro 20.689, quota di competenza dell'esercizio;
- Risconto passivo contribuito per campi da tennis di euro 146.406, con un decremento di euro 1.761, quota di competenza dell'esercizio;
- Risconto passivo contribuito CCIAA di euro 4.579, con un decremento di euro 1.638, quota di competenza dell'esercizio.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei passivi</b>	13.749	(5.163)	8.586
<b>Risconti passivi</b>	1.606.517	24.110	1.630.627
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	1.620.266	18.947	1.639.213

## **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.

### **Valore della produzione**

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

- ricavi delle vendite e delle prestazioni euro 1.362.516 con un incremento di euro 57.809;
- incrementi immobilizzazioni per lavori interni di euro 5.795;
- altri ricavi e proventi euro 99.342 con un incremento di euro 9.0510.

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
COMPARTO PISCINE	491.365
COMPARTO PORTO	532.583
COMPARTO IMMOBILIARE	211.996
COMPARTO SPORTIVO	126.573
<b>Totale</b>	<b>1.362.517</b>

### **Costi della produzione**

Il dettaglio presenta i seguenti costi:

- acquisto di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci euro 173.841;
- costi per servizi euro 431.129;
- costi per godimento beni di terzi euro 45.706;
- costi per il personale dipendente euro 604.482;
- ammortamenti e svalutazioni euro 350.802;
- variazioni delle rimanenze euro 14.494;
- oneri diversi di gestione euro 94.743.

### **Proventi e oneri finanziari**

Gli oneri finanziari ammontano a complessivi euro 41.196 con un decremento di euro 764 rispetto al precedente esercizio.

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

### **Dati sull'occupazione**

Nel seguente prospetto viene riepilogata la situazione occupazionale della società:

	Numero medio
Impiegati	7
Operai	10
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>17</b>

Fra il personale assunto alle dipendenze della società vi sono, fra gli impiegati tre a tempo parziale, tra gli operai sette a tempo parziale.

Nella stagione estiva sono stati utilizzati n. 9 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.

## **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:

### **QUADRO RIASSUNTIVO DELLA GESTIONE FINANZIARIA ANNO 2018**

Fondo cassa al 31.12.2018 euro 3.383.089,42

Residui attivi al 31.12.2018 euro 4.705.279,45

Residui passivi al 31.12.2018 euro 2.524.300,32

Fondo pluriennale vincolato per spese correnti euro 174.861,79

Fondo pluriennale vincolato per spese in conto capitale euro 1.238.342,70

Avanzo di amministrazione al 31.12.2018 euro 4.150.864,06

#### **COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO NETTO (a seguito riclassificazione)**

Fondo di dotazione al 31.12.2018 euro 583.354,92

Riserve al 31.12.2018 euro 23.378.185,32

Risultato economico anno 2018 avanzo euro 1.856.978,30

Patrimonio netto al 31.12.2018 euro 25.818.518,54

## **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 della perdita di esercizio, l'Organo Amministrativo ritiene di formulare una proposta basata sulla copertura della perdita d'esercizio mediante l'utilizzo del capiente fondo di riserva ex art. 13 Legge 80/1991.

\* \* \*

Sulla scorta delle indicazioni che Vi sono state fornite, lo scrivente Organo Amministrativo Vi invita ad approvare il Bilancio chiuso al 31/12/2019 costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla presente Nota Integrativa, ringraziando per la fiducia fin qui accordata

Love (Bg), 16 maggio 2020  
Il Consiglio di Amministrazione  
Bani Marco - Presidente  
Barcellini Fabio  
Sandri Marta  
Catalini Dario

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

Il sottoscritto Bani Marco 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.

Bani Marco