

## 712 - BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2017

**L'ORA S.R.L.**

### DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale: LOVERE BG VIA DELLE BARACCHE  
6

Codice fiscale: 02685750164

Forma giuridica: SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

### Indice

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL .....	2
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA .....	30
Capitolo 3 - RELAZIONE SINDACI .....	41

## L'ORA S.r.l.

### Bilancio di esercizio al 31-12-2017

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

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali	1.685.343	1.825.128
II - Immobilizzazioni materiali	16.302.884	16.581.144
III - Immobilizzazioni finanziarie	741	1.017
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>17.988.968</b>	<b>18.407.289</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze	22.041	21.394
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	923.391	852.655
<b>Totale crediti</b>	<b>923.391</b>	<b>852.655</b>
IV - Disponibilità liquide	4.538	3.348
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>949.970</b>	<b>877.397</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>8.058</b>	<b>15.858</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>18.946.996</b>	<b>19.300.544</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	10.494.779	10.624.405
IV - Riserva legale	2.793	2.793
VI - Altre riserve	29.586	29.585
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(236.102)	(129.626)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>13.014.897</b>	<b>13.250.998</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>221.144</b>	<b>202.591</b>
<b>D) Debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	665.937	1.200.146
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.377.971	3.024.474
<b>Totale debiti</b>	<b>4.043.908</b>	<b>4.224.620</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>1.667.047</b>	<b>1.622.335</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>18.946.996</b>	<b>19.300.544</b>

## Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.245.823	1.222.715
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	0	10.500
altri	76.009	92.583
Totale altri ricavi e proventi	76.009	103.083
Totale valore della produzione	1.321.832	1.325.798
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	117.388	116.314
7) per servizi	378.511	341.234
8) per godimento di beni di terzi	4.073	4.276
9) per il personale		
a) salari e stipendi	363.824	350.456
b) oneri sociali	104.076	100.062
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	29.847	28.419
c) trattamento di fine rapporto	29.847	28.419
Totale costi per il personale	497.747	478.937
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	358.512	360.513
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	153.981	155.628
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	204.531	204.885
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	1.260	0
Totale ammortamenti e svalutazioni	359.772	360.513
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(646)	(6.186)
14) oneri diversi di gestione	152.637	90.896
Totale costi della produzione	1.509.482	1.385.984
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(187.650)	(60.186)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	1.713	2.066
Totale proventi diversi dai precedenti	1.713	2.066
Totale altri proventi finanziari	1.713	2.066
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	50.165	70.506
Totale interessi e altri oneri finanziari	50.165	70.506
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(48.452)	(68.440)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(236.102)	(128.626)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	0	1.000
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	0	1.000
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(236.102)	(129.626)

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	(236.102)	(129.626)
Imposte sul reddito	0	1.000
Interessi passivi/(attivi)	48.452	68.440
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(187.650)	(60.186)
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Accantonamenti ai fondi	29.847	28.419
Ammortamenti delle immobilizzazioni	358.512	360.513
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	388.359	388.932
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	200.709	328.746
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(646)	(6.186)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(107.161)	66.964
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(2.498)	(41.866)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	7.800	(7.572)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	44.712	50.806
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	34.255	64.937
Totale variazioni del capitale circolante netto	(23.538)	127.083
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	177.171	455.829
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	(48.452)	(68.440)
(Imposte sul reddito pagate)	-	(1.000)
Altri incassi/(pagamenti)	(11.294)	(7.976)
Totale altre rettifiche	(59.746)	(77.416)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	117.425	378.413
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	(94.896)	(134.017)
Disinvestimenti	168.625	-
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
(Investimenti)	(14.196)	(37.656)
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>		
Disinvestimenti	276	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	59.809	(171.673)
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(677.943)	7.134
Accensione finanziamenti	2.150.000	-
(Rimborso finanziamenti)	(1.648.102)	(217.870)
<b>Mezzi propri</b>		
Aumento di capitale a pagamento	2	(1)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(176.043)	(210.737)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	1.191	(3.997)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		

v.2.6.2

L'ORA S.r.l.

---

Depositi bancari e postali	497	5.215
Danaro e valori in cassa	2.851	2.131
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	3.348	7.346
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.383	497
Danaro e valori in cassa	3.156	2.851
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	4.538	3.348

## Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

### Nota integrativa, parte iniziale

L'ORA S.R.L.

#### NOTA DEL PRESIDENTE - BILANCIO 2017

##### *Introduzione*

Il bilancio 2017 si chiude con un risultato di - 236.101,78.

I ricavi della società si sono mantenuti costanti subendo una diminuzione di circa € 5.000,00 (€ 1.328.005,49 nel 2016 ed € 1.323.702,33 nel 2017)

Confrontando il bilancio dell'esercizio 2017 rispetto a quello del 2016 è evidente che il dato finale si discosta dalla progressiva diminuzione delle perdite messa in atto negli ultimi anni dal Cda in carica.

Tuttavia tale dato deve essere letto tenendo in considerazione le seguenti tre attività che hanno inciso negativamente sul risultato finale:

- . La minusvalenza generata dalla vendita dell'immobile c.d. "Casa del Custode" pari ad € 37.625,00.
  - l. La definizione dei rapporti con le società sportive Canottieri Sebino ed A.V.A.S. in tema di contributi erogati dalla società che ha inciso per € 46.760,00.
  - l. Le maggiori manutenzioni svolte dalla società nei vari settori di competenza al fine di mantenere e preservare il proprio patrimonio. Tali manutenzioni hanno avuto un incremento pari a circa € 21.000,00 rispetto allo scorso anno.
- Il dato finale, se depurato dai sopra indicati elementi, risulta essere in linea con la progressiva diminuzione delle perdite messa in atto negli ultimi anni dal Cda.

Inoltre le voci sopra riportate sono di natura straordinaria e non si ripeteranno negli anni successivi sia in forza del fatto che L'Ora S.r.l. non prevede, nel breve periodo, altre cessioni immobiliari sia per il fatto che il Comune di Lovere si è preso carico la gestione dei contributi/sponsorizzazioni riconosciuti alle associazioni sportive Canottieri Sebino e A.V.A.S. (obblighi contrattualmente in capo a L'Ora S.r.l. e che l'attuale Cda ha rinegoziato per quanto concerne la posizione Canottieri Sebino e sta rinegoziando con A.V.A.S.).

Pertanto l'andamento della società nei prossimi anni risulterà in linea con la progressiva riduzione delle perdite impostata dal Cda.

L'attività svolta dal Cda durante l'anno 2017, al pari degli anni precedenti e meglio descritta nei paragrafi seguenti, si è concretizzata nella gestione ordinaria della società in tutti i suoi eterogenei

aspetti, nel controllo dell'andamento dei vari settori di competenza (porto, immobiliare, piscine), nel cercare di implementare al massimo l'occupazione dei propri immobili e nel predisporre le basi per la promozione del Porto Turistico di Lovere.

Nel corso dell'anno 2017 è stato effettuato il c.d. "impariment test" sui beni immobiliari della società al fine di valutare la sostenibilità degli ammortamenti così come contabilizzati e la necessità o meno di effettuare una svalutazione del patrimonio immobiliare de L'Ora S.r.l. .

Tale test ha evidenziato la sostenibilità degli ammortamenti e la congruità del patrimonio sociale al perseguimento degli obiettivi statuari de L'Ora S.r.l. .

Nel corso dell'anno 2017 i soci hanno fornito al Cda delle linee operative da seguire al fine di uniformare le modalità di azione della società alla normativa vigente nonché hanno indicato azioni concrete da perseguire (delibera di Giunta Comune di Lovere n. 194/2017 sui contributi alle associazioni sportive, modalità di reclutamento del personale, revisione dello Statuto e monitoraggio costante dell'andamento economico).

Segue ora l'analisi per comparti dell'attività svolta dal Cda.

#### ***Le Piscine di Lovere***

E' noto che la gestione delle Piscine di Lovere richiede un grande impegno economico da parte de L'Ora S.r.l., così come è noto che l'offerta delle strutture da noi gestite costituisce una ricchezza per gli abitanti del territorio che possono praticare sport acquatici 365 giorni l'anno mantenendosi in salute ed acquisendo quelle conoscenze motorie necessarie a chi vive vicino a bacini idrici importanti come il Lago d'Iseo.

L'attività delle Piscine di Lovere è gravata inoltre dall'incognita rappresentata dalle condizioni meteo della stagione estiva. L'incidenza di tale elemento di incertezza deve essere limitato il più possibile attraverso l'incremento del fatturato nella stagione invernale.

Il C.d.a. è convinto dell'importanza strategica e sociale di tale impianto, il quale da lavoro a circa 10 persone e contribuisce in maniera fondamentale all'offerta turistico-sportiva del Porto Turistico di Lovere e di tutto il territorio circostante, e persegue con determinazione l'obiettivo del pareggio di gestione dell'attività.

Il monitoraggio costante dell'andamento delle Piscine di Lovere da parte del Cda e del Presidente, attraverso il contatto continuo con il personale e la responsabile della struttura, permette di intervenire nel mettere in campo attività volte all'incremento del fatturato, in particolare per quanto concerne la stagione invernale.

Sono in essere alcuni contatti con i Sindaci dei comuni dell'alto Sebino al fine di promuovere l'utilizzo della struttura da parte del maggior numero possibile di utenti e di scolaresche.

A tal proposito, nel mese di dicembre 2017, è stata inviata una pec a circa 10 comuni al fine di concordare incontri volti alla promozione della struttura delle Piscine di Lovere.

Tali incontri sono in corso di svolgimento.

### ***Il Porto***

Il porto rappresenta, come più volte ribadito, il *core business* de L'Ora S.r.l. .

L'Ora S.r.l., nel corso del 2017, ha provveduto ad effettuare numerose manutenzioni sia sui pontili sia sugli spazi a terra.

Si è provveduto principalmente al rifacimento ed alla messa in sicurezza dei pontili attraverso la sostituzione del legname e dei supporti sottostanti.

Per tali lavorazioni sono stati impiegati i dipendenti de L'Ora S.r.l. in modo da ridurre i costi di tali lavorazioni.

Il monitoraggio costante di questo settore ha permesso di evidenziare come, nel corso di un decennio, si sia perso un fatturato pari a circa € 50.000,00 annui relativo alle manutenzioni svolte dal cantiere presente all'interno del Porto Turistico di Lovere.

L'attività del Cda ed in particolare del Consigliere Bani, negli ultimi mesi del 2017, ha permesso una completa riorganizzazione delle modalità di presa in carico ed esecuzione delle commesse in modo da rendere più efficace ed efficiente il lavoro degli operai addetti alle lavorazioni nautiche.

I risultati dell'opera di organizzazione del cantiere nautico hanno dato dei risultati concreti già nei primi mesi del 2018.

La manutenzione delle strutture portuali e la nuova organizzazione del cantiere nautico sono necessarie, non solo al fine di migliorare il servizio ai clienti del Porto Turistico di Lovere e di incrementare il fatturato, ma permetteranno alla nostra società di ottenere il rinnovo della concessione degli spazi d'acqua da parte della Regione Lombardia, concessione che risulta essere in scadenza alla fine dell'anno 2030.

### ***Il settore immobiliare***

Per quanto concerne il settore immobiliare, nel corso del 2017 l'attività svolta dal Cda si è concretizzata nel perseguire la completa occupazione degli spazi non ancora locati ed il mantenimento in buono stato delle strutture esistenti.

Il continuo interesse del Presidente e dei consiglieri ha permesso di locare tutto il patrimonio immobiliare ad eccezione del locale c.d. "rustico" che nessuna amministrazione, fino ad ora, è riuscita a mettere a reddito. Sono tuttavia in corso interessanti trattative al fine di locare anche questo ultimo spazio suddividendo l'immobile in più porzioni.

Il settore immobiliare richiede costanti investimenti volti alla manutenzione ma così come il porto rappresenta una fondamentale voce di reddito per la società.

Nel corso del 2017 è terminata la completa ristrutturazione dell'immobile c.d. "trattoria" attualmente occupato dal ristorante "Spirito Divino" il quale ha subito una radicale ristrutturazione e conseguente incremento di valore.

I lavori sopra indicati hanno permesso il rinnovo contrattuale con l'attuale gestione ed un incremento del canone di locazione annuo.

Il Cda, grazie al lavoro degli uffici amministrativi, monitora costantemente il patrimonio immobiliare ed interviene tempestivamente per mantenere i beni in buono stato e per ottenere il massimo profitto da ogni stabile nei limiti delle attuali condizioni di mercato.

#### ***La rilevanza sociale dell'attività de L'Ora S.r.l.***

Il Cda evidenzia la necessità di redigere, parallelamente al bilancio economico anche un bilancio sociale della società.

Il presente paragrafo ne costituisce un primo embrione.

L'attività de L'Ora S.r.l., oltre che nella ripartizione operativa tra i settori porto, immobiliare e piscine, deve essere necessariamente suddivisa in due grandi categorie: le attività che generano reddito e le attività supportate da L'Ora S.r.l. che hanno un importante risvolto sociale ma che non hanno redditività.

Le attività sociali de L'Ora S.r.l. sono rappresentate dal sostegno, diretto ed indiretto, che la società fornisce nel settore degli sport, siano essi di acqua o no.

L'utilizzo delle strutture di proprietà de L'Ora S.r.l. a titolo gratuito (si veda il campo di calcio oggetto di un importante investimento per il suo rifacimento) o a prezzi contenuti (campi da tennis sino al 2017 ora in gestione diretta alla società) costituiscono il contributo della nostra società alla pratica sportiva dei cittadini dell'alto sebino.

Si può dire che l'attività economica de L'Ora S.r.l., al netto del rimborso dei mutui, del pagamento dei salari dei dipendenti e degli investimenti messi in campo nel corso degli anni, è di sostegno alla pratica sportiva.

Tale sostegno alla pratica sportiva.

Tale sostegno alla pratica sportiva, oltre che ad essere previsto dallo statuto della società, è il vero scopo per cui il progetto "Resider" è stato finanziato dall'Unione Europea.

Pertanto sia i soci che gli amministratori de L'Ora S.r.l. non devono mai dimenticare i veri scopi per cui L'Ora S.r.l. è stata costituita.

Il numero di bambini, ragazzi ed adulti che frequenta con cadenza giornaliera le strutture sportive che insistono sul Porto Turistico di Lovere (Piscine di Lovere, Palestra nei locali ex Tipitinas, Canottieri Sebino, Campo da basket aperto al pubblico, A.V.A.S., Campo di Calcio e Campi da Tennis) supera le mille persone.

Lavorare per creare le migliori condizioni per lo svolgimento dell'attività sportiva ed offrire i servizi correlati deve essere l'obiettivo della nostra società.

### ***Conclusioni***

Dall'analisi dei dati del bilancio 2017 emerge sicuramente un incremento delle perdite rispetto all'anno 2016.

Tuttavia, come sopra meglio evidenziato, il dato finale risulta gravato da elementi che rivestono il carattere dell'eccezionalità e pertanto nel 2018 il bilancio de L'Ora S.r.l. si indirizzerà nel percorso di costante riduzione delle perdite.

L'attività di costante monitoraggio dell'andamento sociale e le strategie operative del Cda permetteranno di continuare non solo a ridurre le perdite della società ma a metter in campo investimenti sia per la manutenzione dei beni sia per la creazione di nuove entrate.

Il lavoro del Cda, in continuità con l'attività svolta da quello precedente, ha permesso di uscire dalla fase emergenziale in cui versava la società per poter programmare le attività dei prossimi anni in ottica di sviluppo turistico di tutta l'area del Porto Turistico di Lovere.

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**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al 31/12/2017 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 (31/12/2017), 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.

Le attività materiali sono sottoposte ad *impairment test* per determinare il relativo *fair value secondo quanto stabilito dallo OIC 9*.

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 per complessivi euro 741,33.

**\* 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 ammontano a euro 4.538,40 per 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.

#### \* **Criteri applicati nelle rettifiche di valore**

Non sono presenti in Bilancio valori rettificativi delle poste dell'attivo dello Stato Patrimoniale.

## **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>	3.692.668	18.781.480	-	22.474.148
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	1.867.540	2.200.334		4.067.874
<b>Valore di bilancio</b>	1.825.128	16.581.144	1.017	18.407.289
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	14.196	104.775	-	118.971
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	-	178.504	-	178.504
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	153.981	204.531		358.512
<b>Totale variazioni</b>	(139.785)	(278.260)	-	(418.045)

v.2.6.2

L'ORA S.r.l.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
<b>Valore di fine esercizio</b>				
<b>Costo</b>	3.706.864	18.707.230	-	22.414.094
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	2.021.521	2.404.345		4.425.866
<b>Valore di bilancio</b>	1.685.343	16.302.884	741	17.988.968

### 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

La composizione e i movimenti di sintesi delle immobilizzazioni immateriali sono dettagliati nella seguente tabella.

	Avviamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
<b>Costo</b>	286.333	3.406.335	3.692.668
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	286.333	1.581.207	1.867.540
<b>Valore di bilancio</b>	-	1.825.128	1.825.128
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	-	14.196	14.196

	Avviamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	-	153.981	153.981
<b>Totale variazioni</b>	-	(139.785)	(139.785)
<b>Valore di fine esercizio</b>			
<b>Costo</b>	286.333	3.420.531	3.706.864
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	286.333	1.735.188	2.021.521
<b>Valore di bilancio</b>	-	1.685.343	1.685.343

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali" è stata ridotta per effetto della quota di ammortamento di competenza dell'esercizio.

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 in commento, avvalendosi, a tale scopo, dell'assistenza supporto di Audirevi S.r.l., società di revisione contabile.

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

Ricorrendone le condizioni previste dall'OIC 9, si è ritenuto di applicare l'approccio semplificato per l'*impairment test*. L'adozione di tale approccio basa la verifica della recuperabilità delle immobilizzazioni sui flussi di reddito prodotti dall'intera società, senza imporre la segmentazione di tali flussi per singola immobilizzazione. In particolare, secondo l'approccio semplificato, ai fini della recuperabilità delle immobilizzazioni, si confronta il loro valore recuperabile - determinato sulla base

della capacità di ammortamento dei futuri esercizi -, con il loro valore netto contabile iscritto in bilancio.

Nell'ambito di tale approccio, si è ritenuto ragionevole identificare un'unica "Cash Generation Unit" riferita all'intera attività sociale svolta dalla Società, ciò in ragione del fatto che gran parte del fatturato deriva dalle attività connesse alla gestione del porto turistico, a cui fanno riferimento la pressoché totalità degli assets di proprietà della Società, considerato, altresì, che gli altri beni immobili e mobili sono da ritenersi complementari all'attività diportistica.

L'orizzonte temporale che è stato considerato ai fini dell'*impairment test* è pari a 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:

Cespite	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 cespite viene acquisito l'ammortamento viene ridotto forfettariamente alla metà, nella convinzione che ciò rappresenti una ragionevole approssimazione della distribuzione temporale degli acquisti nel corso dell'esercizio.

#### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Il prospetto delle variazioni intervenute nell'esercizio relativamente alla classe delle immobilizzazioni materiali e relativi ammortamenti è di seguito riportato.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
<b>Costo</b>	17.825.327	233.450	293.011	429.692	18.781.480
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	1.674.122	66.557	194.658	264.997	2.200.334
<b>Valore di bilancio</b>	16.151.205	166.893	98.353	164.695	16.581.144
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	82.373	8.490	13.262	650	104.775
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	178.504	-	-	-	178.504
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	141.044	9.179	22.620	31.688	204.531
<b>Totale variazioni</b>	(237.175)	(689)	(9.358)	(31.038)	(278.260)
<b>Valore di fine esercizio</b>					
<b>Costo</b>	17.728.675	241.940	306.273	430.342	18.707.230
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	1.814.646	75.736	217.278	296.685	2.404.345
<b>Valore di bilancio</b>	15.914.030	166.204	88.995	133.657	16.302.884

Nel corso dell'esercizio è stata alienata l'unità immobiliare denominata "casa del custode", operazione che ha evidenziato una minusvalenza a carico dell'esercizio.

Sono stati capitalizzati gli interventi di ristrutturazione nell'edificio adibito a ristorante "Spirito di vino" con rifacimento della veranda ed altri lavori.

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

#### Immobilizzazioni finanziarie

Riguardano esclusivamente depositi cauzionali per complessivi Euro 741,33.

#### **Attivo circolante**

#### Rimanenze

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Materie prime, sussidiarie e di consumo</b>	7.982	575	8.557
<b>Prodotti finiti e merci</b>	13.412	71	13.483
<b>Totale rimanenze</b>	21.394	646	22.041

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti sono iscritti al loro valore numerario.

Da rilevare un incremento dei crediti verso clienti per prestazioni da incassare per euro 107.161, una riduzione dei crediti verso altri per euro 37.609, riferita principalmente al credito verso il Comune di Lovere per il mutuo contratto per la biblioteca, di loro competenza.

	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>	147.643	107.161	254.804	254.804
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	-	1.184	1.184	1.184
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	705.012	(37.609)	667.403	667.403
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	852.655	70.736	923.391	923.391

### 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>	497	885	1.383
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	2.851	305	3.156
<b>Totale disponibilità liquide</b>	3.348	1.190	4.538

### **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>	15.858	(7.800)	8.058
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	15.858	(7.800)	8.058

## 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	10.624.405	-	129.626		10.494.779
Riserva legale	2.793	-	-		2.793
Altre riserve					
Riserva straordinaria	29.586	-	-		29.586
Varie altre riserve	(2)	-	-		(2)
Totale altre riserve	29.585	-	-		29.586
Utile (perdita) dell'esercizio	(129.626)	129.626	-	(236.102)	(236.102)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>13.250.998</b>	<b>129.626</b>	<b>129.626</b>	<b>(236.102)</b>	<b>13.014.897</b>

#### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	2.037.400	
Riserva da soprapprezzo delle azioni	686.441	A B
Riserve di rivalutazione	10.494.779	A B
Riserva legale	2.793	A B
Altre riserve		
Riserva straordinaria	29.586	A B
Varie altre riserve	(2)	
Totale altre riserve	29.586	
<b>Totale</b>	<b>13.250.999</b>	

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

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo corrisponde al debito della Vostra società verso il personale dipendente in forza alla chiusura dell'esercizio, determinato a norma dell'articolo 2120 C.C., dei contratti collettivi di lavoro e dei rapporti aziendali. L'andamento registrato nel fondo presenta la seguente dinamica:

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	202.591
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	18.553
Totale variazioni	18.553
Valore di fine esercizio	221.144

L'accantonamento effettuato nell'esercizio risulta al netto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del TFR pari a euro 720,09.

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 8.128,36;

l'azienda ha sostenuto oneri aggiuntivi per contribuzione ai fondi pensione pari a Euro 4.646,17.

## Debiti

### Variazioni e scadenza dei debiti

Il totale dei debiti, espressi al loro valore nominale, ammonta a Euro 4.043.908 e risulta così composto:

Debiti v/banche: ammontano a Euro 3.798.957. Rispetto all'esercizio precedente si è verificato un decremento di Euro 176.044, 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	3.975.002	(176.044)	3.798.958	420.987	3.377.971
Debiti verso fornitori	147.059	(2.498)	144.561	144.561	-
Debiti tributari	19.785	(4.292)	15.493	15.493	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	26.831	(246)	26.585	26.585	-
Altri debiti	55.943	2.368	58.311	58.311	-
<b>Totale debiti</b>	<b>4.224.620</b>	<b>(180.712)</b>	<b>4.043.908</b>	<b>665.937</b>	<b>3.377.971</b>

### 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.

v.2.6.2

L'ORA S.r.l.

	Debiti di durata residua superiore a cinque anni	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
		Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
<b>Ammontare</b>	3.612.007	3.612.007	3.612.007	431.901	4.043.908

## Ratei e risconti passivi

I ratei passivi ammontano ad euro 55.945 con un incremento di euro 23.606 rispetto al precedente esercizio e si riferiscono ad interessi passivi su mutui ed alle varie utenze.

I risconti passivi ammontano ad euro 1.611.101 e, rispetto all'esercizio precedente, hanno subito un incremento di euro 21.105 e sono così distinti:

- Risconti passivi diversi per euro 49.727, con un incremento di euro 5.296 rispetto al precedente esercizio;
- Risconto passivo diritto d'uso centro culturale biblioteca di euro 478.788, con un incremento di euro 39.899 per la quota incassata dal Comune di Lovere ma non di competenza dell'esercizio;
- Risconto passivo contributo biblioteca di euro 924.799, con un decremento di euro 20.689, quota di competenza dell'esercizio;
- Risconto passivo contributo per campi da tennis di euro 149.929, con un decremento di euro 1.761, quota di competenza dell'esercizio;
- Risconto passivo contributo CCIAA di euro 7.857, 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>	32.339	23.606	55.945
<b>Risconti passivi</b>	1.589.996	21.106	1.611.102
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	1.622.335	44.712	1.667.047

## Nota integrativa abbreviata, conto economico

### Valore della produzione

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

- ricavi delle vendite e delle prestazioni euro 1.245.823 con un incremento di euro 23.108;
- altri ricavi e proventi euro 76.009 con un decremento di euro 27.074.

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

I ricavi per servizi prestati si riferiscono al complesso delle attività.

Per maggiore informazione, di seguito i ricavi vengono suddivisi per comparto di attività: piscine, porto e immobiliare.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
COMPARTO PISCINE	475.419
COMPARTO PORTO	463.009
COMPARTO IMMOBILIARE	307.395
<b>Totale</b>	<b>1.245.823</b>

### Costi della produzione

Il dettaglio presenta i seguenti costi:

- acquisto di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci euro 117.387;
- costi per servizi euro 378.511;
- costi per godimento beni di terzi euro 4.073,32;
- costi per il personale dipendente euro 497.747;
- ammortamenti e svalutazioni euro 359.772;
- variazioni delle rimanenze euro - 646;
- oneri diversi di gestione euro 152.635, comprensivi della minusvalenza subita per la vendita dell'unità immobiliare "casa del custode".

### Proventi e oneri finanziari

Gli oneri finanziari ammontano a complessivi euro 50.165 con un decremento di euro 20.340 rispetto al precedente esercizio.

La riduzione è stata possibile grazie alla sostituzione di due precedenti mutui con uno nuovo, negoziando condizioni contrattuali più favorevoli per la società.

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

### **Dati sull'occupazione**

Nel seguente prospetto viene riepilogata la situazione occupazionale della società:

	Numero medio
Impiegati	8
Operai	10
Totale Dipendenti	18

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

### **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 2016**

Fondo cassa al 31.12.2016 euro 1.174.097

Residui attivi al 31.12.2016 euro 4.364.249

Residui passivi al 31.12.2016 euro 2.114.750

Fondo pluriennale vincolato per spese correnti euro 307.812

Fondo pluriennale vincolato per spese in conto capitale euro 451.366

Avanzo di amministrazione al 31.12.2016 euro 2.664.417

COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO NETTO (a seguito riclassificazione)

Fondo di dotazione al 31.12.2016 euro 15.371.307

v.2.6.2

L'ORA S.r.l.

---

Riserve da capitale e permessi di costruire al 31.12.2016 euro 7.019.071

Risultato economico anno 2016 avanzo euro 326.449

Patrimonio netto al 31.12.2016 euro 22.716.828

## **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 31/12/2017 costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla presente Nota Integrativa, ringraziando per la fiducia fin qui accordata

Lovere (Bg), 10 aprile 2018  
Il Consiglio di Amministrazione  
Bianchi Francesco - Presidente  
Sandri Marta  
Bani Marco  
Barcellini Fabio  
Bonadei Andrea

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

Il sottoscritto Bianchi Francesco, Presidente del Consiglio di Amministrazione della società L'Ora S.r.l., consapevole delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, attesta, ai sensi dell'art. 47 D.P.R. 445/2000, la corrispondenza del presente documento a quello conservato agli atti della Società.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione  
(Bianchi Francesco)

**L'ORA S.R.L.**

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

Capitale Sociale Euro 2.037.400,00 i.v.

Codice Fiscale Nr. Registro Imprese 02685750164

Iscritta al Registro delle Imprese di Bergamo  
R.E.A. Nr. 314793

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

\*\*\*

**VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA**

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

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

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

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

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

1) Approvazione Bilancio 2017;

2) Varie ed eventuali.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nessun altro dei Consiglieri prende la parola.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### DELIBERA

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

#### 2. Varie ed Eventuali

Nessuno prende la parola.

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

Il Segretario

*Avv. Bonomelli Aristide*

Il Presidente

*Avv. Bianchi Francesco*

Il sottoscritto Bianchi Francesco, nato a Lovere il 05.10.1984 dichiara, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del DPR 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, che il presente documento è stato prodotto mediante copia informatica del documento in origine analogico e che ha effettuato con esito positivo il raffronto tra lo stesso e il documento originale.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

(Avv. Bianchi Francesco)

## RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI

All'Assemblea dei Soci della società L'Ora s.r.l.

### **Premessa**

Il collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la “*Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.39*” e nella sezione B) la “*Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.*”.

### **A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39**

#### **Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

##### **Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della società L' Ora s.r.l., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

##### ***Elementi alla base del giudizio***

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio

##### ***Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio***

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta

necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

***Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio.***

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, abbiamo esercitato il giudizio professionale ed abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;

- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

#### **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

Gli amministratori dell'Ora s.r.l. si sono avvalsi della facoltà di redigere il bilancio d'esercizio in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis del Codice Civile, pertanto non è stata predisposta la relazione sulla gestione. Per tale motivo, non sono state svolte le procedure indicate nel principio di revisione SA Italia n.720B per verificarne la conformità alle norme di legge e la coerenza con il bilancio d'esercizio.

#### **B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.**

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente del collegio sindacale.

#### **B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. c.c.**

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello

statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dal Consigliere delegato, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci *ex art.* 2408 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

## **B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

Il Collegio prende atto delle analisi effettuate dal consiglio d'amministrazione nella valutazione degli assets attraverso il metodo dell'impairment test commissionato alla società di revisione Audirevi s.r.l.

Tuttavia, poiché l'analisi è stata condotta sulla base di un piano industriale mai oggetto di approvazione formale del consiglio, si raccomanda di monitorare costantemente gli eventuali scostamenti rispetto al piano indicato, al fine di verificare la sostenibilità nel tempo dei valori esposti, così come raccomandato dalla medesima società di revisione.

### **B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio**

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone alla assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, così come redatto dagli amministratori.

*Lovere , 10/04/2018*

Il collegio sindacale

*Dott. Bettoni Francesco* (Presidente)

*Dott. Macario Elio* (Sindaco effettivo)

*Dott.ssa Ziboni Asmara* (Sindaco effettivo)

Il sottoscritto Bianchi Francesco, nato a Lovere il 05.10.1984 dichiara, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del DPR 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, che il presente documento è stato prodotto mediante copia informatica del documento in origine analogico e che ha effettuato con esito positivo il raffronto tra lo stesso e il documento originale.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

(Avv. Bianchi Francesco)