

VERBALE N. 2/2024

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO S.p.A.

SEDE LEGALE: ISEO (BS) - VIA COLOMBERA, N° 2

CAPITALE SOCIALE Euro 1.616.298,00.

P. I.V.A.: 00451610174

REGISTRO IMPRESE DI BRESCIA N° 00451610174 (ex 8922)

ISCRIZIONE R.E.A. N° 181062

VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA

Il giorno mercoledì 24 aprile 2024 alle ore 16,00 in Iseo, via Colombera 2, presso la sede legale della società si è riunita in seconda convocazione, essendo andata deserta la prima convocazione, l'assemblea generale ordinaria degli azionisti, come da avviso pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana sul foglio dell'inserzione n° 41 del 6 aprile 2024 pag. 14, pubblicazione a norma Art. 8 Statuto Sociale.

Ai sensi dell'Art. 11 dello Statuto Sociale assume la presidenza dell'assemblea l'Amministratore Unico sig. Fabio Losio, che propone come segretario l'avv. Nicola Perrotti, nomina che viene approvata all'unanimità dai presenti.

L'Amministratore Unico constata e fa constatare che sono presenti in sala in proprio o per delega i seguenti azionisti pubblici: il Comune di Iseo per n.147.637 azioni pari al 54,81% del capitale sociale e per delega, la Provincia di Brescia per un numero 54.074 di azioni, pari al 20,07% del capitale sociale, Comune di Provaglio d'Iseo per n. 1854

azioni, pari al 0,69% per un totale di n. 203.565 azioni di tipologia A e che sono presenti in proprio o per delega i rappresentanti di n. 23.768 azioni di tipologia B per un totale di n. 227.333 azioni su un capitale sociale di n. 269.383, azioni pari al 84,40 % del Capitale Sociale.

Constata infine la presenza in assemblea dei Dottori Guido Foresti e Paola Corniani, rispettivamente Presidente del Collegio Sindacale e membro effettivo del Collegio Sindacale.

E' assente l'avv. Marcello Ferrari Chazelat, dello Studio Ferrari Pezzangora in qualità ODV Monocratico della Società.

È assente il Dott. Severino Gritti, Revisore Legale della Società.

Ai sensi dell'Art. 10 dello statuto sociale, il Presidente dichiara l'assemblea validamente costituita in seconda convocazione come da Statuto Sociale.

L'assemblea prende atto.

Di seguito l'Amministratore Unico dà lettura del seguente Ordine del Giorno:

1. Esame del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 (in formato XBRL), corredato dalla Nota Integrativa e dalle Relazioni del Collegio Sindacale e del Revisore incaricato, Relazione su governo societario: delibere conseguenti;
2. Nomina Revisore contabile - determina compenso;
3. Dimissioni amministratore Unico Fabio Losio e conseguente nomina organo amministrativo ex

art. 13 statuto società - determinazione emolumenti.

Il Presidente prende la parola sul primo punto all'ordine del giorno e chiede all'Assemblea di poter procedere con la lettura sintetica ed abbreviata del bilancio.

L'Assemblea consente all'unanimità conalzata di mano.

Ottenuta l'autorizzazione, l'Amministratore Unico procede a dare lettura sintetica del bilancio al 31 dicembre 2023 che si chiude con un risultato positivo di euro 13.134.

L'Amministratore Unico presenta i risultati dell'anno 2023 e riferisce quanto segue.

Ricorda come gli investimenti effettuati nel corso dell'ultimo anno siano stati pari ad € 100.218

La situazione economica presenta complessivamente aspetti positivi.

Il valore della produzione ammonta a euro 1.649.831, evidenziando rispetto al precedente esercizio una variazione incrementativa di euro 64.295.

Conseguire un margine operativo lordo positivo significa che la gestione operativa della società è in grado di generare ricchezza.

Questo dimostra che esistono buone prospettive per il futuro in quanto la società prova di essere in grado di crescere e far fronte alla concorrenza.

Tuttavia è prevedibile, almeno nel breve periodo, che il finanziamento degli investimenti determini un incremento degli oneri finanziari tale da far

diminuire la redditività netta della società, almeno nel periodo necessario per consolidare e migliorare la posizione sul mercato.

La situazione fiscale della Società, riporta l'Amministratore Unico, può dirsi regolare: risultano pagate le imposte a carico dell'esercizio ed il debito Irap risulta accantonato nell'apposita voce di bilancio relativa ai debiti tributari.

Risulta regolare il pagamento di IVA, ritenute, contributi ed altre imposte e tasse a carico della Società.

Non esistono contestazioni né contenziosi in atto, e nemmeno si è ravvisata l'opportunità di procedere ad accantonamenti al fondo imposte per eventuali imposte future, eccetto lo stanziamento del Fondo imposte differite, stanziato in bilancio in relazione agli ammortamenti in parte sospesi ma dedotti extra contabilmente come per gli anni precedenti ove consentito normativamente.

Ricorda l'Amministratore Unico come l'anno passato, nonostante una certa sfortuna con il clima avverso - soprattutto nei fine settimana - che hanno influito sulle presenze al Lido, i proventi relativi all'attività di campeggio siano comunque incrementati: le presenze complessive dell'anno 2023 sono pari a n. 51.887 di cui italiani n. 26.789 e stranieri n. 25.098.

L'Amministratore Unico passa ad un'analisi dettagliata dell'andamento della gestione dei singoli settori nei quali opera la Società.

In merito alla questione del rinnovo della concessione sull'area demaniale, l'Amministratore Unico riferisce che in data 16 aprile 2024, dopo il deposito del bilancio, è stata sottoscritta la nuova concessione con l'Autorità di Bacino Lacuale dei Laghi d'Iseo Endine e Moro per i prossimi 15 anni, con un canone annuo di Euro 70.684, (sebbene inizialmente fosse stati richiesti più di 150.000 euro).

Per quanto riguarda l'acquisto dell'area demaniale che richiede tempi abbastanza lunghi, sono stati effettuati diversi sopralluoghi da parte dell'UTR di Brescia, dall'Autorità di Bacino e dal Comune di Iseo insieme al nostro tecnico incaricato per chiarire la situazione e lo stato di fatto, per poter presentare una proposta di cessione totale o parziale dell'area alla nostra società. Oggi siamo in una fase di concertazione con UTR ed Autorità di Bacino e si sta valutando come sia possibile procedere ad un eventuale frazionamento dell'area cercando di mantenere un corretto equilibrio tra i rispettivi interessi.

L'Amministratore Unico spiega come, a fronte dell'incremento dei costi sia di approvvigionamento dell'energia che dello smaltimento dei rifiuti, si è resa necessaria una rettifica delle tariffe dell'Area Campeggio con un aumento del 5%, mantenendo al contrario invariato il costo di accesso al Lido, razionalizzando la scontistica.

Alla luce anche del trend positivo del fenomeno turistico che interessa anche il lago d'Iseo, abbiamo ritenuto di investire significativamente sui media generalisti presenti sul territorio ed attraverso le piattaforme social al fine di presentare più efficacemente la proposta di Sassabanek.

L'Amministratore Unico conferma che anche per il 2024 sono previsti i medesimi investimenti per continuare a migliorare il posizionamento della Società sul mercato.

L'Amministratore Unico concede la parola al dott. Guido Foresti, Presidente del Collegio Sindacale, il quale riporta sinteticamente il giudizio positivo dell'organo sul progetto di bilancio.

Il dott. Guido Foresti riporta altresì le conclusioni altrettanto positive della relazione del dott. Severino Gritti, revisore legale dei conti.

Ringraziati i professionisti, l'Amministratore Unico propone di approvare il progetto di bilancio al 31 dicembre 2023, la nota integrativa e di accantonare l'utile di esercizio pari ad € 13.134 interamente alla riserva legale.

A questo punto, l'Amministratore Unico apre la discussione.

Interviene il rappresentante del Circolo Lavoratori di Iseo, sig. Giuseppe Zani, il quale, pur apprezzando l'aumento registrato del flusso di cassa in corso anno 2023, rileva come la Società con un tale flusso non sia in grado di restare sul mercato

e non effettuati investimenti significativi da troppo tempo.

Lamenta come ultimamente si siano aumentati troppo i costi degli abbonamenti e degli ingressi al Lido per recuperare liquidità sebbene i servizi offerti restino sostanzialmente gli stessi.

Constata come la proprietà pubblica di Sassabaneq limiti la reattività sul mercato e chiede di intervenire in maniera più decisa sul debito finanziario che pesa sull'operatività della struttura e di chiarire meglio le linee di azione previste nel Business Plan 2024. Chiede altresì chiarimenti sulle operazioni di ammortamento ed una decisione sull'eventuale ampliamento serale dell'orario.

Replica l'Amministratore Unico chiarendo come il Business Plan 2024 riporti la conferma del cash-flow registrato nel 2023 (con una forte riduzione delle spese generali della Società ed un incremento delle entrate) e, in merito agli ammortamenti, spiegando come gli ammortamenti siano stati sempre effettuati in una misura coerente con quanto indicato nel Bilancio 2023 e descrivendo le ragioni per le quali nel 2022 non si sia operato con gli ammortamenti fondamentalmente alla luce della straordinaria crescita dei prezzi delle materie prime e della crisi energetica causata dalla crisi ucraina.

L'Amministratore Unico ricorda come, nel corso della sua gestione, il debito finanziario complessivo sia comunque passato dai 2,7 milioni agli attuali 2,2

euro con una riduzione del debito pari a circa 500 mila euro.

L'Amministratore Unico, infine, ricordando che l'area demaniale oggi in gestione alla Società è comunque sempre aperta al pubblico quando essa non gode dell'esclusiva commerciale, sul tema dell'ampliamento dell'orario serale, sottolinea come lo stesso sia da valutare con attenzione sia in ordine ai costi incrementali di personale e sorveglianza che di sicurezza del sito.

Prende la parola l'assessore al bilancio del Comune di Iseo, Barbara Pinzoni, la quale esprime parole di apprezzamento per l'opera compiuta nel 2023 da parte dell'Amministratore Unico e tutto lo staff e sottolinea come i ricavi dall'attività caratteristica siano aumentati nonostante il clima meteorologico avverso in molti fine settimana.

Interviene il socio Domenico Brevi il quale riconosce come la dipendenza dalle condizioni climatiche sia un fattore critico ed auspica che la società possa a breve riprendere ad investire in un generale ammodernamento delle strutture anche per competere più efficacemente con la concorrenza privata.

L'Amministratore Unico replica alle osservazioni che le spese sono già state comprese il più possibile e che ora la Società deve agire per aumentare il fatturato, individua nella moderna strategia di comunicazione adottata il mezzo per intercettare nuovi clienti ed allargare la stagione a Sassabanek.



Conclude, infine, sottolineando che alcune delle decisioni strategiche sollecitate competono ai soci ai quali l'Amministratore Unico rimanda l'onere di assumere le decisioni finali.

Prende la parola il socio dott. Giacomo Fogliata, presidente della società Cogeme S.p.A. il quale riconosce la necessità di incrementare gli investimenti ed esprime la disponibilità della sua società di contribuire.

Interviene il socio Comune di Iseo, nella persona del vicesindaco, dott. Cristian Quetti, il quale apprezza gli sforzi compiuti dall'Amministratore Unico e riconosce come Sassabanek abbia operato negli ultimi due anni senza richiedere alcun finanziamento pubblico ed abbia nel frattempo migliorato il proprio rating finanziario raggiungendo il livello di rischio medio.

Ritiene che il raggiunto equilibrio dei conti di Sassabanek possa oggi consentirle di accedere a nuova finanza senza che essa venga investita per coprire le spese correnti e manifesta una potenziale apertura a ragionare dell'acquisizione delle aree demaniali oggi oggetto di concessione pubblica.

Ricorda, infine, che l'apertura delle aree verdi di Sassabanek non è solo finalizzata alla riduzione del canone di concessione ma risponde anche all'esigenza, molto sentita dall'Amministrazione pubblica di garantire alla cittadinanza iseana uno spazio da poter fruire a costi contenuti, tanto

necessario in momenti di crisi generalizzate come questi.

La socia Provincia interviene per ribadire la disponibilità della stessa a contribuire al processo di elaborazione del piano di investimenti futuri.

Chiede la parola, che viene concessa, il socio Fabio Volpi il quale, ricordando i suoi 35 anni da direttore di Sassabanek, ringrazia pubblicamente gli ultimi due amministratori per aver saputo tenere in sicurezza la Società durante la crisi Covid-19.

Invita a tener presente il ruolo sociale che svolge Sassabanek come elemento di promozione del turismo sul lago di Iseo e riconosce che se esso è ancora sul mercato lo si deve a tutti gli amministratori che si sono succeduti al comando i quali, ciascuno per il suo, hanno contribuito a tenere attiva l'impresa.

Quanto alle difficoltà operative di Sassabanek, riassume brevemente i tanti sforzi compiuti negli anni per dare una progettualità all'attività di Sassabanek ma lamenta come l'incerta e mutevole volontà politica abbia più volte affossato i diversi progetti, scaricando sulla società i costi dei diversi progetti abortiti.

Apprezza il lavoro svolto da Losio e lo invita a ritirare le sue dimissioni restando fino al termine del suo mandato naturale anche per consentirgli di portare avanti il piano di investimenti che ha in mente.

Si alza il socio, dott. Pernigotto, il quale ringrazia il Comune di Iseo per aver difeso la Società Sassabanek conservandone lo spirito di azienda a servizio della comunità iseana.

Chiede la parola e gli viene concessa, il Comune di Iseo, il quale, ad integrazione del precedente intervento, rivendica la scelta di aver rigettato il prospettato progetto di Project Financing per l'inadeguatezza del canone concordato che non sarebbe stato sufficiente a coprire i costi del debito finanziario ed avrebbe messo seriamente a rischio la continuità aziendale.

Terminato il dibattito, l'Amministratore Unico ringrazia gli intervenuti e chiede all'assemblea di esprimersi per alzata di mano in merito alla proposta di approvazione del progetto di bilancio al 31 dicembre 2023 ed alla proposta di accantonare a riserva legale l'utile di esercizio pari ad € 13.134.

Il progetto di bilancio, la nota integrativa e la proposta di accantonare a riserva l'utile di esercizio vengono approvati a maggioranza (n. 225.398 azioni, pari al 96,5% del capitale sociale presente).

Non si registrano voti contrari.

Si astengono n. 1.935 azioni pari al 3,50% delle azioni presenti.

L'Amministratore prende atto della decisione assembleare.

Il Presidente/Amministratore Unico passa a trattare il secondo punto all'ordine del giorno ed invita i soci a provvedere alla nomina del revisore contabile per il triennio 2024-2026, determinandone il compenso.

Prende la parola il dott. Guido Foresti, il quale propone di confermare il dott. Severino Gritti, della società Brixia Revisione, per il triennio 2024-2026.

Il Presidente mette in votazione la proposta del dott Guido Foresti.

L'Assemblea, per alzata di mano, approva la proposta a maggioranza (non si registrano voti contrari, si astengono n. 58 azioni pari allo 0,03 % delle azioni presenti) e dunque procede a nominare la società Brixia Revisione, nella persona del dott. Severino Gritti, quale revisore contabile per la Società per il triennio 2024/2026, riconoscendo il seguente compenso annuo: € 6.500.

L'Amministratore Unico prende atto della decisione assembleare.

Passando al terzo ed ultimo punto all'ordine del giorno, l'Amministratore Unico rappresenta all'assemblea dei soci che, al contrario di quanto riportato dalla stampa, le ragioni delle sue dimissioni sono strettamente di natura personale.

Ripercorre la storia dei suoi anni di gestione della Società e rivendica di essere riuscito, nonostante i limiti operativi della Società, dovuti principalmente al debito finanziario a carico della

medesima, a generare costantemente utili, ad impostare un percorso moderno di promozione commerciale della medesima ed a ridurre sensibilmente i costi.

La complessità operativa di Sassabanek richiede, tuttavia, una figura che possa dedicarsi a tempo pieno affiancando la struttura in maniera costante, accompagnando la società verso una revisione dei mutui e finanziamenti con gli istituti di credito dandole quel margine finanziario che permetterà di proseguire nella sua attività senza grandi problemi e pregressi e nuovi impegni personali e professionali non consentono all'attuale Amministratore Unico di confermare la sua disponibilità a guidare la Società.

Conclude ringraziando il personale di Sassabanek, i collaboratori ed i soci che in questi anni hanno contribuito al percorso di crescita della Società.

Alla luce delle sue dimissioni, l'Amministratore Unico invita i soci a provvedere alla nomina del nuovo Amministratore Unico, determinandone il compenso.

Interviene il Comune di Iseo, ringraziando gli ultimi due amministratori nominati, Brenca e Losio, per il loro sforzo di mettere in sicurezza la Società.

Si dice convinto che, sotto la sua guida, la Società non potrà che migliorare ulteriormente i risultati economici con obiettivi precisi che comprendano

anche investimenti concreti di riqualificazione dell'intera area.

Ribadisce l'intenzione della presente amministrazione di sostenere la Società affinché questo bene e risorsa del territorio lacustre possa confermarsi come luogo di interesse sociale ed aggregativo e possa sviluppare ulteriormente una rete collaborativa con le realtà locali, supportando tutte le attività, pubbliche e private, il cui operato è riconducibile a quell'interesse pubblico del quale resta garante l'amministrazione comunale.

A questo punto, il vicesindaco Quetti propone quale prossimo Amministratore Unico per il triennio 2024-2026 il dott. Giampaolo Mantelli.

L'Amministratore Unico dimissionario chiede all'Assemblea di esprimersi e la stessa approva, con alzata di mano, a maggioranza (non si registrano voti contrari, si astengono n. 1.432 azioni pari allo 0,64% del capitale sociale presente) la proposta di nominare quale Amministratore Unico il dott. Giampaolo Mantelli, per il triennio 2024-2026 e determina il suo compenso in € 8.000 (euro ottomila/00) lordi annui onnicomprensivi.

L'Amministratore Unico invita il dott. Giampaolo Mantelli, presente in assemblea, ad intervenire.

Il dott. Giampaolo Mantelli, Amministratore Unico eletto, accetta con riserva, la nomina ed esprime gratitudine per la fiducia espressa dall'assemblea dei soci nella sua persona.

Non essendoci altre proposte e non essendoci altro da discutere, il Presidente ringrazia i Soci presenti e dichiara chiusa la seduta alle ore 19.00.

Il Segretario

L'Amministratore Unico