

SOCIETA' PATRIMONIALE DELLA PROVINCIA DI VARESE SRL

Sede legale: PIAZZA LIBERTA' 1 VARESE (VA)
Iscritta al Registro Imprese di CCIAA DI VARESE
C.F. e numero iscrizione: 00322250127
Iscritta al R.E.A. di CCIAA DI VARESE n. 123010
Capitale Sociale sottoscritto €13.661.263,00 Interamente versato
Partita IVA: 00322250127
Societa' unipersonale
Direzione e coordinamento: PROVINCIA DI VARESE

Relazione sulla gestione

Bilancio Ordinario al 31/12/2021

Signori Soci, nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2021; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice civile, Vi forniamo le notizie attinenti alla situazione della Vostra società e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di euro, viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

Considerazioni generali

Il bilancio al 31.12.2021 che sottopongo alla Vostra approvazione si è chiuso con un utile dell'esercizio di euro 67.571 rispetto all'utile dell'esercizio precedente di euro 76.328 dopo destinazioni ad ammortamenti per euro 554.254.

La Società gestisce un consistente patrimonio immobiliare in parte locato alla Provincia di Varese, socio unico, ed in parte a terzi, come di seguito meglio precisato, a cui si è aggiunta, a partire dall'esercizio precedente, la gestione dell'Eremo di Santa Caterina di proprietà della Provincia di Varese.

Nell'esercizio in corso il valore della produzione di euro 1.253.216 è incrementato di euro 188.432 rispetto a quello dell'esercizio precedente pari a euro 1.064.784.

Il risultato risente del fatto che, a oggi, risultano ancora sfitti gli immobili di Malnate, occupati sino al 30 aprile 2016 dalla società Orrigoni Cedis Srl.

La determinazione del risultato d'esercizio tiene conto della decisione assunta a partire dall'esercizio chiuso al 31.12.2018:

- di applicare anche agli immobili di Malnate l'aliquota dell'1,5 % già utilizzata per il calcolo degli ammortamenti degli immobili di proprietà in Varese – via Valverde (in precedenza l'aliquota applicata al complesso immobiliare delle "Fontanelle" era del 3%), anche in considerazione del fatto che sono ancora in corso delle valutazioni in merito alla loro destinazione: locazione o, in alternativa, utilizzo per finalità di pubblica utilità. Attualmente solo una piccola porzione della proprietà risulta locata alla Provincia di Varese, che l'ha destinata a "Polo sicurezza", mentre la rimanente parte risulta temporaneamente concessa in comodato sempre alla Provincia di Varese per lo stoccaggio del materiale, dell'attrezzatura e degli automezzi di pronto impiego di Colonna Mobile Provinciale finalizzati all'attività operativa-gestionale-logistica del Settore stesso, oltre allo stoccaggio dei vari materiali sanitari a supporto dell'emergenza nazionale COVID-19;
- di calcolare l'ammortamento relativo al complesso immobiliare di Gavirate, costruito in diritto di superficie della durata di anni 50, in proporzione alla residua durata del diritto stesso di anni 38, che, a partire dall'esercizio chiuso il 31/12/2018, corrisponde a 1/38 del residuo valore ammortizzabile di euro 4.819.885.

Approvazione del bilancio d'esercizio

La società, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2478 bis e dall'art. 2364 del codice civile, ha fatto utilizzo della clausola statutaria che prevede la possibilità di approvare il bilancio d'esercizio nel termine dei 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale.

Il differimento dei termini per l'approvazione del progetto di bilancio chiuso al 31 dicembre 2021 è giustificato dal fatto che, con lettera datata 27 gennaio 2022, l'amministratore unico dott. Castelli Piermarcello ha rassegnato le dimissioni dalla carica, a sua volta, anche Amministratore unico chiamato a sostituirlo, il dott. Augusto Conti (entrato in carica il 28 marzo 2022), ha (in data 13 aprile 2022) rassegnato le dimissioni, così che l'organo amministrativo attualmente in carica, che ha provveduto alla redazione del progetto di bilancio, è stato nominato dall'assemblea tenutasi in data 9 maggio 2022.

Informativa sulla società

Gli investimenti

Nel corso del 2021 sono stati effettuati investimenti sui beni di proprietà sociale per un totale di euro 48.969, così come di seguito sinteticamente riassunti:

Ø Impianto condizionamento Malnate	€	13.615,00
Ø Impianti cabinovia	€	30.000,00
Ø Macchine d'ufficio elettroniche	€	1.854,02
Ø Registratore di cassa	€	3.500,00

Il costo del lavoro

Il costo del lavoro per la gestione dell'Eremo di S. Caterina del Sasso, riferito a nr. 3 persone assunte a tempo determinato con contratto di lavoro intermittente, è stato di euro 32.459 rispetto ad euro 37.933 del 2020.

Il costo del lavoro, riferito al personale distaccato della Provincia di Varese, è stato di €35.907,53 (compreso nella voce di bilancio "Costi per servizi").

Al riguardo si fa presente che sono in corso le verifiche per la definizione circa la debenza del trattamento accessorio richiesto dalla dipendente della Provincia distaccata presso l'ufficio amministrativo della società, tenuto conto delle somme già accantonate a tale titolo nel corso degli esercizi precedenti, non è stato fatto nessun ulteriore accantonamento per l'esercizio 2021.

Immobile di Via Valverde n.2.

L'immobile di proprietà della società, in Varese - Via Valverde n.2 - risulta locato alla Provincia di Varese con contratto stipulato in data 10/01/2006 all'originario canone di euro 500.000 + iva, dal 2015 ridotto del 15 % ad euro 425.000 + iva, in forza di quanto disposto dall'art. 24 c. 4 del D.L. 66/2014, nonché all'art. 3 comma 4 della legge 7/08/2012 n.135 di conversione del D.L. 6/07/2012 N. 95. Attualmente l'immobile ospita il Liceo Artistico statale A. Frattini e gli archivi e depositi della Provincia di Varese.

Con riferimento all'immobile in questione si segnala che, in data 4 dicembre 2019 la Società Patrimoniale, con atto notaio Andrea Tosi di Busto Arsizio, ha costituito sul medesimo immobile un vincolo di destinazione ad uso scolastico della durata di anni 15, al fine di consentire alla Provincia di Varese di accedere al contributo del MIUR per l'adeguamento dell'edificio scolastico che necessita di importati interventi finalizzati al conseguimento dell'agibilità della struttura, con la precisazione che, per poter utilizzare tale contributo, la Provincia di Varese deve "mantenere ad uso scolastico l'edificio oggetto di intervento per un periodo non inferiore a 10 (dieci) anni dalla data del provvedimento di liquidazione del contributo finale" (così come previsto al punto 10 "Controlli" dell'Avviso pubblicato con Decreto Regionale n.5792/2018) e deve altresì "mantenere la gestione ed il possesso degli edifici scolastici costituenti ciascun progetto, assicurando la loro continua utilizzazione originaria per tutta la durata del mutuo" (così come previsto nel "Contratto di Mutuo" stipulato dalle Regioni con CDP - Cassa Depositi e Prestiti e nelle "Linee Guida Mutui BEI" per la precedente programmazione in materia edilizia scolastica 2015-2017).

L'immobile gravato dal vincolo di destinazione è costituito dal complesso edilizio utilizzato come sede scolastica del "Liceo Artistico Frattini" e pubblici uffici, ai piani terreno, primo, secondo, terzo, primo interrato e secondo interrato, con

terreno pertinenziale circostante, posto in Comune di **VARESE (VA)**, località Masnago, con accesso dalla Via Valverde n.2, il tutto individuato nei registri censuari di detto Comune, sezione Masnago, come segue:

Catasto Fabbricati - foglio MA/2

mappale 3586 sub. 1, Via Valverde n. 2, p. S1-T-1-2-3-S2, categoria B/4, classe 5, consistenza mq.35.362, superficie catastale mq.7.787, rendita catastale euro 23.741,69.

mappale 3586 sub. 2, Via Valverde n. 2, p. S1-T-1-2-3-S2, categoria B/5, classe 5, consistenza mq.21.110, superficie catastale mq.6.108, rendita catastale euro 14.173,04.

Catasto Terreni - foglio di mappa 2, foglio logico 9

mappale 3586, ENTE URBANO, superficie catastale ha. 01.80.05 (Ettari uno Are ottanta Centiare cinque).

Coerenze in unico corpo: a nord Via Valverde; ad est mappali 130 e 133; a sud strada consorziale; ad ovest mappali 1788, 983, 4597 e strada.

Durante la durata del vincolo:

* la Provincia di Varese dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile ed in particolare agli interventi oggetto del contributo ottenuto nell'ambito della Programmazione Nazionale in materia di Edilizia Scolastica 2018/2020 di cui in premessa;

* la società conferente dovrà provvedere puntualmente ad assolvere ogni tributo, imposta o tassa, inerente all'immobile vincolato, per legge a carico del proprietario.

Alla data del 31/12/2021 risulta appaltato un primo lotto dei lavori di manutenzione straordinaria impiantistica finanziati dal MIUR.

Accordo quadro con l'“Australian Sports Commission”.

In relazione a quanto previsto dal contratto stipulato in data 29 marzo 2011, in base ai criteri contenuti nell'Accordo quadro, il canone di locazione, dovuto dall'Australian Sports Commission Act 1989 (Ente Governativo Australiano), per l'utilizzo dell'immobile di Gavirate per l'anno 2021 ammonta ad euro 349.363 + iva.

Nel corso del 2020 è stato stipulato un accordo con Australian Sports Commission Act 1989 che prevede il rinnovo del contratto di locazione per ulteriori 5 anni (sino al 28 marzo 2026) con rinnovo automatico di altri 5 anni (fatta salva la possibilità di disdetta del conduttore) e l'autorizzazione all'esecuzione di importanti spese, aventi per oggetto, in particolare, il rifacimento della facciata e l'adeguamento dell'impianto antincendio, stimate in Euro 1.250.000, da eseguirsi a cura e spese del conduttore, in quanto dovute a sue specifiche esigenze, e per le quali il locatore si è impegnato a riconoscere un rimborso forfettario pari ad una annualità del canone di affitto.

I lavori per il rifacimento del "cappotto" e per la realizzazione del nuovo impianto sprinkler sono stati aggiudicati a seguito gara esperita da A.I.S. nel rispetto dei principi di cui al codice dei contratti pubblici.

Da ultimo si segnala che i lavori, tutt'ora in corso, dovrebbero concludersi entro la fine del primo semestre 2022.

Funivia di Laveno

La società detiene la nuda proprietà degli immobili e degli impianti di trasporto a fune, consistenti in cabinovia biposto ad ammassamento fisso, che sono stati concessi in usufrutto per la durata di anni 20 (a partire dall'8 giugno 2005) alla società "Funivie del Lago Maggiore Srl".

Il cespite risulta pertanto esposto in bilancio al costo di euro 2.366.672,00 ed è rettificato dal Fondo Ammortamento per euro 904.643,79.

Nel corso del 2021, sull'impianto funiviario "Laveno - Poggio S. Elsa" è stato eseguito un intervento di manutenzione straordinaria, lavoro che è stato affidato alla ditta CCM Finotello Srl, per l'importo di 30.000,00 euro oltre IVA.

Immobile insistente sui Comuni di Malnate e Veduggio Olona

La porzione di immobili destinata al "Polo Sicurezza" risulta locata alla Provincia di Varese. Nel 2015 il canone annuo originariamente concordato è stato ridotto del 15 % e, dopo tale riduzione effettuata in forza di quanto disposto dall'art. 24 c. 4, è stato pari ad euro 102.229,50 + iva, il canone originario rivalutato era di euro 120.270 + iva.

Come in precedenza ricordato, la rimanente porzione della proprietà, in precedenza occupata (sino al 30/04/2016) dalla società Orrigoni Cedis S.r.l in attesa di definire la sua futura destinazione, è stata concessa temporaneamente in comodato alla Provincia di Varese, che l'ha utilizzata per lo stoccaggio del materiale, dell'attrezzatura e degli automezzi di pronto impiego di Colonna Mobile Provinciale finalizzati all'attività operativa-gestionale-logistica del Settore stesso, oltre allo stoccaggio dei vari materiali sanitari a supporto dell'emergenza nazionale COVID-19. La Provincia ha riconosciuto alla Società l'importo forfettario di euro 45.000 quale indennizzo per l'occupazione dal 2016 al 2019 e la somma di euro 20.000 annui per il periodo 01/01/2020 - 31/12/2021.

Il comodato è stato oggetto di rinnovo e la nuova scadenza è il 31/12/2023.

Con riguardo alla futura destinazione dell'immobile si segnala che Regione Lombardia ha scelto il compendio immobiliare di Fontanelle per la realizzazione del CPE provinciale. A tal fine ha concesso a Provincia di Varese un finanziamento di 2.560.000 per l'esecuzione delle opere, da realizzarsi entro dicembre 2023, come da proposta del Settore Protezione Civile della Provincia di Varese, che ha sede presso la nostra proprietà.

Agenzia per il Turismo della Provincia di Varese società consortile a r.l.

Il Tribunale di Varese, con decreto del 10 febbraio 2021, ha dichiarato la chiusura della procedura fallimentare (R.G. 4401/2016) a carico della "Agenzia per il Turismo della Provincia di Varese s.c.a.r.l." – società consortile a responsabilità limitata – in liquidazione, nella quale la Società Patrimoniale della Provincia di Varese S.p.a. deteneva una partecipazione per una quota del 50 % iscritta in bilancio per euro 78.934 che risultava totalmente svalutata per il medesimo importo dal Fondo svalutazione partecipazioni iscritto al passivo.

A seguito del citato provvedimento di chiusura della procedura fallimentare si è provveduto ad annullare definitivamente la partecipazione mediante utilizzo del Fondo svalutazione di pari importo.

Altri rapporti intervenuti nel corso del 2021 con la Provincia di Varese

La Società ha gestito dal 1° gennaio 2020 al 30 ottobre 2020 per conto della Provincia di Varese l'accoglienza turistica all'Eremo di Santa Caterina, in virtù della proroga al 31/03/2020 del contratto stipulato a seguito di manifestazione di interesse di giugno 2019. Si sono succedute altre proroghe, intervallate da sospensioni, motivate dalla necessità di dover fronteggiare la delicata situazione provocata dall'emergenza COVID-19.

La Società si è aggiudicata la gara bandita dalla Provincia per l'affidamento in concessione della gestione turistica all'Eremo di Santa Caterina, concessione che ha avuto il suo formale inizio il 30/10/2020. Tuttavia la seconda ondata di COVID-19 ha richiesto misure drastiche per il contenimento della diffusione del virus tra cui la chiusura dei musei al pubblico, con la conseguente chiusura dell'Eremo alle visite turistiche dal 6/11/2020 da cui è scaturita la sospensione della concessione ancora in essere al 31/12/2020.

Nel corso del 2021 la Società ha effettuato le opere previste dall'offerta tecnica, in particolare l'installazione del "sistema di controllo accessi" la realizzazione della pensilina in vetro all'ingresso della scalinata, il rifacimento della cartellonistica, la realizzazione del book shop all'interno dell'Eremo. Ha inoltre richiesto ed ottenuto l'autorizzazione alla "vendita di vicinanza" potendo quindi mettere a disposizione dei turisti libri, gadget, souvenirs ecc.

La concessione è ripresa il 17 maggio 2021, i ricavi conseguiti, che sono stati pari a euro 323.184, hanno positivamente contribuito alla formazione del risultato di esercizio.

La Società, Regione Lombardia e Provincia di Varese il 24 novembre 2021 hanno sottoscritto la convenzione per la realizzazione del Centro Polifunzionale di Emergenza che vede la Patrimoniale quale soggetto attuatore dell'opera finanziata da Regione Lombardia e di cui la Provincia di Varese è beneficiaria.

Attività di direzione e coordinamento

Ai sensi del comma 5 dell'art. 2497-bis del Codice civile si rende noto che la società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della Provincia di Varese

Situazione patrimoniale e finanziaria

Al fine di una migliore comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione dello Stato Patrimoniale.

Stato Patrimoniale Attivo

Voce	Esercizio 2021	%	Esercizio 2020	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	3.502.271	11,96 %	2.921.270	9,96 %	581.001	19,89 %

Voce	Esercizio 2021	%	Esercizio 2020	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
Liquidità immediate	3.121.280	10,66 %	2.518.266	8,59 %	603.014	23,95 %
Disponibilità liquide	3.121.280	10,66 %	2.518.266	8,59 %	603.014	23,95 %
Liquidità differite	380.991	1,30 %	403.004	1,37 %	(22.013)	(5,46) %
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	379.784	1,30 %	400.815	1,37 %	(21.031)	(5,25) %
Crediti immobilizzati a breve termine						
Attività finanziarie						
Ratei e risconti attivi	1.207		2.189	0,01 %	(982)	(44,86) %
Rimanenze						
IMMOBILIZZAZIONI	25.783.458	88,04 %	26.400.819	90,04 %	(617.361)	(2,34) %
Immobilizzazioni immateriali	23.907	0,08 %	5.823	0,02 %	18.084	310,56 %
Immobilizzazioni materiali	25.532.928	87,19 %	26.027.243	88,76 %	(494.315)	(1,90) %
Immobilizzazioni finanziarie	68.743	0,23 %	147.677	0,50 %	(78.934)	(53,45) %
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	157.880	0,54 %	220.076	0,75 %	(62.196)	(28,26) %
TOTALE IMPIEGHI	29.285.729	100,00 %	29.322.089	100,00 %	(36.360)	(0,12) %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2021	%	Esercizio 2020	%	Variaz. assolute	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	736.427	2,51 %	840.360	2,87 %	(103.933)	(12,37) %
Passività correnti	704.986	2,41 %	731.504	2,49 %	(26.518)	(3,63) %
Debiti a breve termine	172.006	0,59 %	114.086	0,39 %	57.920	50,77 %
Ratei e risconti passivi	532.980	1,82 %	617.418	2,11 %	(84.438)	(13,68) %
Passività consolidate	31.441	0,11 %	108.856	0,37 %	(77.415)	(71,12) %
Debiti a m/l termine						
Fondi per rischi e oneri	29.921	0,10 %	108.856	0,37 %	(78.935)	(72,51) %
TFR	1.520	0,01 %			1.520	
CAPITALE PROPRIO	28.549.302	97,49 %	28.481.729	97,13 %	67.573	0,24 %
Capitale sociale	13.661.263	46,65 %	13.661.263	46,59 %		
Riserve	14.665.403	50,08 %	14.661.585	50,00 %	3.818	0,03 %
Utili (perdite) portati a nuovo	155.065	0,53 %	82.553	0,28 %	72.512	87,84 %
Utile (perdita) dell'esercizio	67.571	0,23 %	76.328	0,26 %	(8.757)	(11,47) %
TOTALE FONTI	29.285.729	100,00 %	29.322.089	100,00 %	(36.360)	(0,12) %

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	Esercizio 2021	Esercizio 2020	Variazioni %
Copertura delle immobilizzazioni			
= A) Patrimonio netto / B) Immobilizzazioni	111,41 %	108,79 %	2,41 %
L'indice viene utilizzato per valutare l'equilibrio fra capitale proprio e investimenti fissi dell'impresa			
Banche su circolante			
= D.4) Debiti verso banche / C) Attivo circolante			
L'indice misura il grado di copertura del capitale circolante attraverso l'utilizzo di fonti di finanziamento bancario			
Indice di indebitamento			
= [TOT.PASSIVO - A) Patrimonio netto] / A) Patrimonio netto	0,03	0,03	
L'indice esprime il rapporto fra il capitale di terzi e il totale del capitale proprio			
Quoziente di indebitamento finanziario			
= [D.1) Debiti per obbligazioni + D.2) Debiti per obbligazioni convertibili + D.3) Debiti verso soci per finanziamenti + D.4) Debiti verso banche + D.5) Debiti verso altri finanziatori + D.8) Debiti rappresentati da titoli di credito + D.9) Debiti verso imprese controllate + D.10) Debiti verso imprese collegate + D.11) Debiti verso imprese controllanti + D.11-bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti] / A) Patrimonio Netto			
L'indice misura il rapporto tra il ricorso al capitale finanziamento (capitale di terzi, ottenuto a titolo oneroso e soggetto a restituzione) e il ricorso ai mezzi propri dell'azienda			
Mezzi propri su capitale investito			
= A) Patrimonio netto / TOT. ATTIVO	97,49 %	97,13 %	0,37 %
L'indice misura il grado di patrimonializzazione dell'impresa e conseguentemente la sua indipendenza finanziaria da finanziamenti di terzi			
Oneri finanziari su fatturato			
= C.17) Interessi e altri oneri finanziari (quota ordinaria) / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)			
L'indice esprime il rapporto tra gli oneri finanziari ed il fatturato dell'azienda			
Indice di disponibilità			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.I) Rimanenze +	496,79 %	399,35 %	24,40 %

INDICE	Esercizio 2021	Esercizio 2020	Variazioni %
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] / [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]			
L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con i crediti correnti intesi in senso lato (includendo quindi il magazzino)			
Margine di struttura primario			
= [A) Patrimonio Netto - (B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo)]	2.923.724,00	2.300.986,00	27,06 %
E' costituito dalla differenza tra il Capitale Netto e le Immobilizzazioni nette. Esprime, in valore assoluto, la capacità dell'impresa di coprire con mezzi propri gli investimenti in immobilizzazioni.			
Indice di copertura primario			
= [A) Patrimonio Netto] / [B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo)]	1,11	1,09	1,83 %
E' costituito dal rapporto fra il Capitale Netto e le immobilizzazioni nette. Esprime, in valore relativo, la quota di immobilizzazioni coperta con mezzi propri.			
Margine di struttura secondario			
= [A) Patrimonio Netto + B) Fondi per rischi e oneri + C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato + D) Debiti (oltre l'esercizio successivo)] - [B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo)]	2.955.165,00	2.409.842,00	22,63 %
E' costituito dalla differenza fra il Capitale Consolidato (Capitale Netto più Debiti a lungo termine) e le immobilizzazioni. Esprime, in valore assoluto, la capacità dell'impresa di coprire con fonti consolidate gli investimenti in immobilizzazioni.			
Indice di copertura secondario			
= [A) Patrimonio Netto + B) Fondi per rischi e oneri + C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato + D) Debiti (oltre l'esercizio successivo)] / [B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo)]	1,12	1,09	2,75 %
E' costituito dal rapporto fra il Capitale Consolidato e le immobilizzazioni nette. Esprime, in valore relativo, la quota di immobilizzazioni coperta con fonti consolidate.			
Capitale circolante netto			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.I) Rimanenze + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] - [D)	2.797.285,00	2.189.766,00	27,74 %

INDICE	Esercizio 2021	Esercizio 2020	Variazioni %
Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]			
E' costituito dalla differenza fra il Capitale circolante lordo e le passività correnti. Esprime in valore assoluto la capacità dell'impresa di fronteggiare gli impegni a breve con le disponibilità esistenti			
Margine di tesoreria primario			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] - [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	2.797.285,00	2.189.766,00	27,74 %
E' costituito dalla differenza in valore assoluto fra liquidità immediate e differite e le passività correnti. Esprime la capacità dell'impresa di far fronte agli impegni correnti con le proprie liquidità			
Indice di tesoreria primario			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] / [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	496,79 %	399,35 %	24,40 %
L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con le liquidità rappresentate da risorse monetarie liquide o da crediti a breve termine			

Situazione economica

Per meglio comprendere il risultato della gestione della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione del Conto Economico.

Conto Economico

Voce	Esercizio 2021	%	Esercizio 2020	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	1.253.216	100,00 %	1.064.784	100,00 %	188.432	17,70 %
- Consumi di materie prime			2.660	0,25 %	(2.660)	(100,00) %
- Spese generali	240.585	19,20 %	178.626	16,78 %	61.959	34,69 %
VALORE AGGIUNTO	1.012.631	80,80 %	883.498	82,97 %	129.133	14,62 %
- Altri ricavi	33.439	2,67 %	166.409	15,63 %	(132.970)	(79,91) %

Voce	Esercizio 2021	%	Esercizio 2020	%	Variaz. assolute	Variaz. %
- Costo del personale	32.459	2,59 %	37.933	3,56 %	(5.474)	(14,43) %
- Accantonamenti						
MARGINE OPERATIVO LORDO	946.733	75,54 %	679.156	63,78 %	267.577	39,40 %
- Ammortamenti e svalutazioni	554.254	44,23 %	545.344	51,22 %	8.910	1,63 %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	392.479	31,32 %	133.812	12,57 %	258.667	193,31 %
+ Altri ricavi e proventi	33.439	2,67 %	166.409	15,63 %	(132.970)	(79,91) %
- Oneri diversi di gestione	293.885	23,45 %	206.857	19,43 %	87.028	42,07 %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	132.033	10,54 %	93.364	8,77 %	38.669	41,42 %
+ Proventi finanziari	5.617	0,45 %	5.786	0,54 %	(169)	(2,92) %
+ Utili e perdite su cambi						
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	137.650	10,98 %	99.150	9,31 %	38.500	38,83 %
+ Oneri finanziari						
REDDITO ANTE GESTIONE STRAORDINARIA (Margine corrente)	137.650	10,98 %	99.150	9,31 %	38.500	38,83 %
+ Rettifiche di valore di attività finanziarie						
+ Proventi e oneri straordinari						
REDDITO ANTE IMPOSTE	137.650	10,98 %	99.150	9,31 %	38.500	38,83 %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	70.079	5,59 %	22.822	2,14 %	47.257	207,07 %
REDDITO NETTO	67.571	5,39 %	76.328	7,17 %	(8.757)	(11,47) %

Principali indicatori della situazione economica

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	Esercizio 2021	Esercizio 2020	Variazioni %
R.O.E.			
= 21) Utile (perdita) dell'esercizio / A) Patrimonio netto	0,24 %	0,27 %	(11,11) %
L'indice misura la redditività del capitale proprio investito nell'impresa			
R.O.I.			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - A.5) Altri ricavi e proventi (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) + B.14) Oneri diversi di gestione (quota ordinaria)] / TOT. ATTIVO	1,34 %	0,46 %	191,30 %
L'indice misura la redditività e l'efficienza del capitale investito rispetto all'operatività aziendale caratteristica			

INDICE	Esercizio 2021	Esercizio 2020	Variazioni %
R.O.S.			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria)] / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	10,82 %	10,39 %	4,14 %
L'indice misura la capacità reddituale dell'impresa di generare profitti dalle vendite ovvero il reddito operativo realizzato per ogni unità di ricavo			
R.O.A.			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria)] / TOT. ATTIVO	0,45 %	0,32 %	40,62 %
L'indice misura la redditività del capitale investito con riferimento al risultato ante gestione finanziaria			
E.B.I.T. NORMALIZZATO			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) + C.15) Proventi da partecipazioni (quota ordinaria) + C.16) Altri proventi finanziari (quota ordinaria) + C.17-bis) Utili e perdite su cambi (quota ordinaria) + D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (quota ordinaria)]	137.650,00	99.150,00	38,83 %
E' il margine reddituale che misura il risultato d'esercizio senza tener conto delle componenti straordinarie e degli oneri finanziari. Include il risultato dell'area accessoria e dell'area finanziaria, al netto degli oneri finanziari.			
E.B.I.T. INTEGRALE			
= [A) Valore della produzione - B) Costi della produzione + C.15) Proventi da partecipazioni + C.16) Altri proventi finanziari + C.17-bis) Utili e perdite su cambi + D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	137.650,00	99.150,00	38,83 %
E' il margine reddituale che misura il risultato d'esercizio tenendo conto del risultato dell'area accessoria, dell'area finanziaria (con esclusione degli oneri finanziari) e dell'area straordinaria.			

Informazioni ex art 2428 C.C.

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, punto 6-bis, del Codice civile, si segnala che la società non utilizza strumenti finanziari derivati.

Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società

Rischi connessi alle condizioni generali dell'economia

Per il tipo di attività esercitata, la situazione economica, patrimoniale e finanziaria della società risulta scarsamente influenzata dai vari fattori che compongono il quadro macroeconomico, inclusi l'incremento o il decremento del Prodotto Nazionale Lordo, il livello di fiducia dei consumatori e delle imprese, l'andamento dei tassi di interesse per il credito al consumo, il costo delle materie prime, il tasso di disoccupazione.

Rischio di credito

Il rischio di credito rappresenta l'esposizione della Società a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalla clientela. Al riguardo, per quanto concerne le attività finanziarie si deve ritenere che le medesime abbiano una buona qualità creditizia. I crediti finanziari sono infatti quelli vantati nei confronti della Provincia di Varese e della Australian Sports Commission Act 1989 (Ente Governativo Australiano).

Con riferimento agli altri rischi di credito, prevalentemente riferibili ai rapporti con la clientela derivanti da contratti di locazione immobiliare le politiche seguite dalla società per misurare, monitorare e controllare detto rischio consistono in una costante analisi dei crediti scaduti, accompagnata dall'attività di sollecito dei pagamenti e di recupero dei crediti.

Al riguardo si sottolinea come l'attività prevalentemente svolta dalla società riguardi la gestione del patrimonio immobiliare destinato alla locazione, in parte alla Provincia di Varese e in parte a terzi (i ricavi conseguiti nel 2021 sono rappresentati per il 71,54% da affitti attivi).

Rischio di liquidità

Il rischio di liquidità è costituito dal rischio che le risorse finanziarie occorrenti non siano disponibili o lo siano solo a costi elevati. La società pone particolare attenzione al costante presidio del rischio di liquidità, garantendo il mantenimento di adeguate disponibilità finanziarie.

Rischio di mercato

La società opera prevalentemente nel mercato delle locazioni immobiliari, prevalentemente a favore di Enti Pubblici e/o Istituzionali. Le transazioni sono regolate esclusivamente in euro e, pertanto, la società non è soggetta al rischio di variazione dei tassi di cambio.

Principali indicatori non finanziari

Ai sensi del secondo comma dell'art. 2428 del Codice civile, si attesta che, per l'attività specifica svolta e per una migliore comprensione della situazione della società, dell'andamento e del risultato della gestione, non si ritiene rilevante l'esposizione di indicatori non finanziari.

Informativa sull'ambiente

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la società sia stata dichiarata colpevole in via definitiva né sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

Informativa sul personale

Si rinvia a quanto già in precedenza precisato al paragrafo "Costo del lavoro".

Nel corso del 2021 non si sono verificate né morti né infortuni gravi sul lavoro che abbiano comportato lesioni gravi o gravissime al personale.

Non si sono inoltre registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti e cause di mobbing o stress correlato.

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi e per gli effetti di quanto riportato al punto 1 del terzo comma dell'art. 2428 del Codice civile, si attesta che nel corso dell'esercizio non sono state svolte attività di ricerca e sviluppo.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo delle controllanti

Di seguito si riassumono i rapporti intrattenuti dalla società con la Provincia di Varese che ne detiene l'intero capitale sociale e che esercita attività di direzione e coordinamento:

- concessione in locazione alla Provincia di Varese dell'immobile di via Valverde con contratto stipulato il 10/01/2006: il canone dovuto per l'esercizio 2021 è stato di euro 425.000 + iva;
- concessione in locazione dell'immobile di via Fontanelle a Malnate, con contratto stipulato dall'incorporata Società per i Mercati Spa il 01/04/2013: il canone dovuto per l'esercizio 2021 è stato di euro 102.229,50 + iva;
- indennità di euro 45.000 + iva, riconosciuta dalla Provincia di Varese per occupazione senza titolo, sino al 31/12/2019, e di euro 20.000 + IVA annui per il periodo 01/01/2020-31/12/2021, di un'ulteriore porzione di immobili di via Fontanelle a Malnate da parte della Protezione Civile;
- ripresa in data 17/05/2021 della gestione in concessione dell'Eremo di Santa Caterina del Sasso a fronte del canone corrisposto alla Provincia di 6.440 euro oltre IVA mensili.
- proventi riguardanti l'impianto fotovoltaico riconosciuti dalla Provincia di Varese alla Società Patrimoniale per euro 13.128,67;
- contratto di servizio per la messa a disposizione da parte della Provincia di Varese di personale amministrativo distaccato: il costo riconosciuto dalla Società Patrimoniale a favore della Provincia di Varese, nel 2021, è stato di euro 35.907,53.

Partecipazioni

Alla data di chiusura dell'esercizio in esame non risulta in essere alcuna partecipazione in quanto l'unica partecipazione presente nel precedente bilancio chiuso al 31 dicembre 2020, relativa alla quota del 50 % della "Agenzia per il Turismo della Provincia di Varese s.c.a.r.l." – società consortile a responsabilità limitata – in liquidazione, è stata definitivamente annullata (mediante utilizzo del Fondo svalutazione di pari importo di Euro 78.934,48) a seguito del decreto emesso dal Tribunale di Varese il 10 febbraio 2021, che ha dichiarato la chiusura della procedura fallimentare (R.G. 4401/2016) cui era sottoposta la citata società.

Azioni/quote della società controllante

Ai sensi dell'art. 2435-bis e art. 2428, comma 3 nn. 3 e 4 del Codice civile, si precisa che la società è controllata dall'Ente Provincia di Varese, che non riveste alcuna forma societaria che comporta l'emissione di azioni o quote.

Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato al punto 6) del secondo comma dell'art. 2428 del Codice civile si segnala quanto segue:

- A) Con lettera datata 27 gennaio 2022 l'amministratore unico dott. Castelli Piermarcello ha rassegnato le dimissioni dalla carica, a sua volta, anche Amministratore unico chiamato a sostituirlo, il dott. Augusto Conti (entrato in carica il 28 marzo 2022), ha (in data 13 aprile 2022) rassegnato le dimissioni, così che l'organo amministrativo attualmente in carica, nominato dall'assemblea tenutasi in data 9 maggio 2022, è la dott.ssa Sara Piemonti che ricopre la carica di Amministratore Unico.
- B) Sono stati affidati da parte di AIS alla ditta ITEC di Padova i lavori per la realizzazione del nuovo "cappotto" sulle facciate dell'immobile di Gavirate e dell'impianto sprinkler. Gli interventi saranno realizzati, come da contratto, dall'inquilino con parziale rimborso dei costi da parte della Società.
- C) E' stato consegnato il progetto per la manutenzione straordinaria della soletta della stazione di valle dell'impianto di Laveno Mombello.
- D) Sono state effettuate indagini sulle fognature dell'immobile di Via Valverde danneggiate dalle radici delle piante sovrastanti. Seguirà intervento radicale per la risoluzione del problema.
- E) Sono stati affidati dalla Provincia di Varese i lavori per la realizzazione della manutenzione straordinaria dell'immobile di via Valverde finanziata dal MIUR.

F) Si sono tenuti incontri tecnici per la definizione delle modalità di realizzazione del CPE per cui la Provincia ha beneficiato di un finanziamento di 2.560.000 e per cui la Patrimoniale è stata individuata quale "soggetto attuatore".

Da ultimo si segnala che è stato prorogato il protocollo di intesa per l'assegnazione temporanea della dipendente provinciale Carmen Ortoni per il periodo 7 marzo 2022 - 30 giugno 2022.

Infine, si rileva che, ad oggi, la società non è in grado di determinare con attendibilità eventuali ripercussioni sui risultati 2022 e successivi generati dalla pandemia da coronavirus manifestatasi nei due anni precedenti e non ancora del tutto superata, né, tantomeno, è in grado di stimare in modo attendibile gli effetti sfavorevoli derivanti dal conflitto armato tra Russia e Ucraina principiato nel mese di marzo 2022. Ciononostante, si ritiene non sussistano incertezze tali da incidere sul presupposto della continuità aziendale.

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Si dà atto che, nel corso dell'esercizio in commento, la società non ha ricevuto sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici da pubbliche amministrazioni e da soggetti di cui al primo periodo del comma 125, dell'art. 1, della L. 124/2017; al di fuori di quanto già in precedenza illustrato in merito ai rapporti con la Provincia di Varese.

Uso di strumenti finanziari rilevanti per la valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato al punto 6-bis) del terzo comma dell'art. 2428 del Codice civile, si attesta che la società non ha intrapreso particolari politiche di gestione del rischio finanziario, in quanto ritenuto non rilevante nella sua manifestazione in riferimento alla nostra realtà aziendale.

Conclusioni

Signori Soci, alla luce delle considerazioni svolte nei punti precedenti e di quanto esposto nella Nota Integrativa, Vi invito:

- ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2021 unitamente alla Nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;
- a destinare il risultato d'esercizio in conformità con la proposta formulata nella nota integrativa.

Varese, 31 maggio 2022

L'Amministratore Unico
Dott.ssa Sara Piemonti