

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
Società unipersonale
Direzione e coordinamento: PROVINCIA DI VARESE

Relazione sulla gestione

Bilancio Ordinario al 31/12/2019

Signori Soci, nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2019; 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 31.12.2019 che sottopongo alla Vostra approvazione si è chiuso con un utile dell'esercizio di euro 25.385 rispetto all'utile dell'esercizio precedente di euro 61.513 dopo destinazioni ad ammortamenti per euro 613.153.

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.

Nell'esercizio in corso il valore della produzione di euro 1.085.836 è risultato sostanzialmente in linea con quello dell'esercizio precedente di euro 1.087.159.

Il risultato risente del fatto che, a oggi, risultano ancora sfitti gli immobili di Malnate, occupati sino al 30 aprile 2016 dalla società Origoni Cedis Srl. Al riguardo si rileva che, a seguito dell'occupazione senza titolo di una porzione di tali immobili da parte della Protezione Civile, la Provincia di Varese, con delibera Presidenziale n. 74 del 25.05.2020, ha ritenuto congruo il riconoscimento di un indennizzo forfettario di euro 45.000 a favore della nostra Società, autorizzando: a) l'adozione di un accordo transattivo per regolare l'intervenuta occupazione sino al 31 dicembre 2019; b) la stipula di un contratto di comodato per l'anno 2020 con il riconoscimento di un rimborso forfettario di Euro 20.000 quale parziale contribuzione al costo da noi sostenuto con riguardo all'IMU, contratto che è in corso di perfezionamento.

La determinazione del risultato d'esercizio tiene conto, sia del richiamato contributo di euro 45.000 sia della decisione assunta a partire dal precedente 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 parte della proprietà risulta locata alla Provincia di Varese, che l'ha destinata a "Polo sicurezza";
- 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 precedente

(chiuso il 31/12/2018), corrisponde a 1/38 del residuo valore ammortizzabile di euro 4.819.885. In precedenza, l'ammortamento del bene era fatto applicando l'aliquota del 3 % al costo storico. Le modifiche sopra riportate, così come per l'esercizio 2018, hanno prodotto sul bilancio chiuso al 31 dicembre 2019 l'iscrizione di minori ammortamenti per il complessivo importo di euro 197.119.

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 avvalendosi altresì delle specifiche disposizioni agevolative di cui all'art. 106 del D.L. 18/2020, relative alle assemblee e alle decisioni dei soci per le società obbligate ad approvare il bilancio di esercizio dell'anno 2019, emanate a causa della situazione di emergenza conseguente alla pandemia da COVID-19

Informativa sulla società

Gli investimenti

Nel corso del 2019 sono stati effettuati investimenti sui beni di proprietà sociale per un totale di euro 100.316,81, così come di seguito sinteticamente riassunti:

Ø Fabbricati Gavirate	€	85.703,38
Ø Immobili di Malnate	€	7.428,43
Ø Impianto fotovoltaico Gazzada	€	7.185,00

Il costo del lavoro

Il costo del lavoro per la gestione dell'Eremo di S. Caterina del Sasso, riferito a nr. 5 persone assunte a tempo determinato con contratto di lavoro intermittente, è stato di euro 54.916 rispetto ad euro 37.513 del 2018.

Il costo del lavoro, riferito al personale distaccato della Provincia di Varese, è stato di €45.035,67 (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 2019.

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.

Si segnala che in data 18.12.2019 la Provincia di Varese ha revocato la disdetta del contratto di locazione inviata in data 28 maggio 2019, e, sempre con riferimento all'immobile in questione, 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

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 2019 ammonta ad euro 345.878 + iva. I canoni ad oggi maturati sono stati tutti incassati.

Nel corso del 2019 sono stati affidati ed eseguiti i lavori richiesti dal Comando dei VVF di Varese per il rilascio del CPI che hanno comportato una spesa di 75.805,93 euro oltre IVA. La progettazione è stata prodotta da AIS; la direzione lavori, come da accordo quadro, è stata affidata a professionista esterno mentre il supporto tecnico al RUP, interno alla Società Patrimoniale, lo ha fornito, su autorizzazione dell'Ente, un dipendente della Provincia.

Il 2019 ha visto l'avvio delle prime trattative per il rinnovo del contratto di locazione che avrà scadenza al 28/03/2021.

Funivia di Laveno

La società detiene la nuda proprietà degli immobili e degli impianti di trasporto a fune, consistenti in cabinovia biposto ad ammortamento 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 2.332.872,00 ed è rettificato dal Fondo Ammortamento per euro 787.482,69.

Ad inizio 2019, sull'impianto funiviario "Laveno - Poggio S. Elsa" è stato eseguito un intervento di accorciamento delle funi, lavoro che è stato affidato a una ditta specializzata per l'importo di 3.800,00 euro oltre IVA, in quanto trattasi di manutenzione straordinaria che è posta a carico del nudo proprietario.

Immobile insistente sui Comuni di Malnate e Vedano 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. e per la quale si è ancora in attesa di definire la sua futura destinazione, è stata oggetto di occupazione, senza titolo, da parte della Protezione Civile della Provincia di Varese, la quale ha poi, con delibera Presidenziale n. 74 del 25.05.2020, autorizzato l'adozione di un accordo transattivo per regolare l'intervenuta occupazione sino al 31 dicembre 2019 con il riconoscimento di un indennizzo forfettario di euro 45.000, mentre per l'anno 2020 la sua occupazione sarà regolata da un contratto di comodato in corso di perfezionamento.

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

La Società Patrimoniale della Provincia di Varese S.p.a. detiene la quota del 50 % nell' “Agenzia per il Turismo della Provincia di Varese s.c.a.r.l.” in liquidazione.

La società è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Varese in data 10 maggio 2016 (Procedura n. 4401/2016).

La partecipazione iscritta in bilancio per euro 78.934 risulta totalmente svalutata, in quanto tale valore è rettificato per il medesimo importo dal Fondo svalutazione partecipazioni iscritto al passivo.

Altri rapporti intervenuti nel corso del 2019 con la Provincia di Varese

Nell'esercizio 2019 è proseguita la "gestione degli impianti ascensore a pozzo dell'Eremo di Santa Caterina del Sasso ed apertura e presidio dell'Eremo" in forza della Convenzione a suo tempo stipulata con la Provincia di Varese.

In particolare, si segnala che:

- la Provincia (con atto Dirigenziale n. 716 del 16/04/2019) ha assegnato in convenzione fino al 30 giugno 2019 alla Società Patrimoniale della Provincia di Varese Srl il servizio gestione dell'Eremo di Santa Caterina del Sasso in Leggiuno. Pertanto, il servizio di accoglienza e presidio presso l'Eremo di Santa Caterina, svolto dalla Società Patrimoniale a partire dal 24/04/2019 sino al 30/06/2019 è stato effettuato con affidamento diretto, mentre, per il periodo 01/07/2019 - 31/12/2019, la gestione è proseguita a seguito di procedura negoziata, preceduta da manifestazione d'interesse;
- a partire dal 1° maggio la Provincia di Varese ha disposto il pagamento del biglietto di ingresso al complesso monumentale, al riguardo, la Società Patrimoniale si è occupata, come da contratto, della gestione degli incassi per conto della Provincia;
- al 30/12/2019 la Provincia ha comunicato alla Società Patrimoniale la propria intenzione di avvalersi della proroga del contratto al 31/03/2020 prevista in fase di gara.

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 2019	%	Esercizio 2018	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	2.367.134	8,08 %	1.832.600	6,26 %	534.534	29,17 %
Liquidità immediate	2.123.184	7,25 %	1.726.501	5,90 %	396.683	22,98 %
Disponibilità liquide	2.123.184	7,25 %	1.726.501	5,90 %	396.683	22,98 %
Liquidità differite	243.950	0,83 %	106.099	0,36 %	137.851	129,93 %
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	232.203	0,79 %	94.726	0,32 %	137.477	145,13 %
Crediti immobilizzati a breve termine						
Attività finanziarie						
Ratei e risconti attivi	11.747	0,04 %	11.373	0,04 %	374	3,29 %
Rimanenze						
IMMOBILIZZAZIONI	26.912.502	91,92 %	27.425.769	93,74 %	(513.267)	(1,87) %
Immobilizzazioni immateriali	10.982	0,04 %	17.724	0,06 %	(6.742)	(38,04) %

Voce	Esercizio 2019	%	Esercizio 2018	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
Immobilizzazioni materiali	26.533.767	90,62 %	27.040.292	92,42 %	(506.525)	(1,87) %
Immobilizzazioni finanziarie	147.677	0,50 %	147.677	0,50 %		
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	220.076	0,75 %	220.076	0,75 %		
TOTALE IMPIEGHI	29.279.636	100,00 %	29.258.369	100,00 %	21.267	0,07 %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2019	%	Esercizio 2018	%	Variaz. assolute	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	874.234	2,99 %	878.352	3,00 %	(4.118)	(0,47) %
Passività correnti	760.425	2,60 %	767.308	2,62 %	(6.883)	(0,90) %
Debiti a breve termine	123.138	0,42 %	111.804	0,38 %	11.334	10,14 %
Ratei e risconti passivi	637.287	2,18 %	655.504	2,24 %	(18.217)	(2,78) %
Passività consolidate	113.809	0,39 %	111.044	0,38 %	2.765	2,49 %
Debiti a m/l termine						
Fondi per rischi e oneri	108.856	0,37 %	108.856	0,37 %		
TFR	4.953	0,02 %	2.188	0,01 %	2.765	126,37 %
CAPITALE PROPRIO	28.405.402	97,01 %	28.380.017	97,00 %	25.385	0,09 %
Capitale sociale	13.661.263	46,66 %	13.661.263	46,69 %		
Riserve	14.660.316	50,07 %	14.657.240	50,10 %	3.076	0,02 %
Utili (perdite) portati a nuovo	58.438	0,20 %			58.438	
Utile (perdita) dell'esercizio	25.385	0,09 %	61.514	0,21 %	(36.129)	(58,73) %
TOTALE FONTI	29.279.636	100,00 %	29.258.369	100,00 %	21.267	0,07 %

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

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

INDICE	Esercizio 2019	Esercizio 2018	Variazioni %
Copertura delle immobilizzazioni			
= A) Patrimonio netto / B) Immobilizzazioni	106,42 %	104,32 %	2,01 %
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	Esercizio 2019	Esercizio 2018	Variazioni %
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	97,01 %	97,00 %	0,01 %
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 + 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]	311,29 %	238,83 %	30,34 %
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)]	1.712.976,00	1.174.324,00	45,87 %
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			

INDICE	Esercizio 2019	Esercizio 2018	Variazioni %
immobilizzazioni.			
Indice di copertura primario			
= [A) Patrimonio Netto] / [B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo)]	1,06	1,04	1,92 %
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)]	1.826.785,00	1.285.368,00	42,12 %
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)]	1,07	1,05	1,90 %
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) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	1.606.709,00	1.065.292,00	50,82 %
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]	1.606.709,00	1.065.292,00	50,82 %
E' costituito dalla differenza in valore assoluto			

INDICE	Esercizio 2019	Esercizio 2018	Variazioni %
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]	311,29 %	238,83 %	30,34 %
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 2019	%	Esercizio 2018	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	1.085.836	100,00 %	1.087.159	100,00 %	(1.323)	(0,12) %
- Consumi di materie prime						
- Spese generali	171.971	15,84 %	158.270	14,56 %	13.701	8,66 %
VALORE AGGIUNTO	913.865	84,16 %	928.889	85,44 %	(15.024)	(1,62) %
- Altri ricavi	155.288	14,30 %	139.390	12,82 %	15.898	11,41 %
- Costo del personale	54.916	5,06 %	37.513	3,45 %	17.403	46,39 %
- Accantonamenti						
MARGINE OPERATIVO LORDO	703.661	64,80 %	751.986	69,17 %	(48.325)	(6,43) %
- Ammortamenti e svalutazioni	613.153	56,47 %	612.401	56,33 %	752	0,12 %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	90.508	8,34 %	139.585	12,84 %	(49.077)	(35,16) %
+ Altri ricavi e proventi	155.288	14,30 %	139.390	12,82 %	15.898	11,41 %
- Oneri diversi di gestione	207.226	19,08 %	199.805	18,38 %	7.421	3,71 %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	38.570	3,55 %	79.170	7,28 %	(40.600)	(51,28) %
+ Proventi finanziari	4.581	0,42 %	1.419	0,13 %	3.162	222,83 %
+ Utili e perdite su cambi						

Voce	Esercizio 2019	%	Esercizio 2018	%	Variaz. assolute	Variaz. %
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	43.151	3,97 %	80.589	7,41 %	(37.438)	(46,46) %
+ Oneri finanziari	(1)				(1)	
REDDITO ANTE GESTIONE STRAORDINARIA (Margine corrente)	43.150	3,97 %	80.589	7,41 %	(37.439)	(46,46) %
+ Rettifiche di valore di attività finanziarie						
+ Proventi e oneri straordinari						
REDDITO ANTE IMPOSTE	43.150	3,97 %	80.589	7,41 %	(37.439)	(46,46) %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	17.765	1,64 %	19.075	1,75 %	(1.310)	(6,87) %
REDDITO NETTO	25.385	2,34 %	61.514	5,66 %	(36.129)	(58,73) %

Principali indicatori della situazione economica

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

INDICE	Esercizio 2019	Esercizio 2018	Variazioni %
R.O.E.			
= 23) Utile (perdita) dell'esercizio / A) Patrimonio netto	0,09 %	0,22 %	(59,09) %
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	0,31 %	0,48 %	(35,42) %
L'indice misura la redditività e l'efficienza del capitale investito rispetto all'operatività aziendale caratteristica			
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)	4,14 %	8,35 %	(50,42) %
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	0,13 %	0,27 %	(51,85) %
L'indice misura la redditività del capitale investito con riferimento al risultato ante gestione finanziaria			

INDICE	Esercizio 2019	Esercizio 2018	Variazioni %
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.17a) Utili e perdite su cambi (quota ordinaria) + D) Rettifiche di valore di attività finanziarie (quota ordinaria)]	43.151,00	80.587,00	(46,45) %
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.17a) Utili e perdite su cambi + D) Rettifiche di valore di attività finanziarie + E) Proventi e oneri straordinari]	43.151,00	80.589,00	(46,46) %
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 2019 sono rappresentati per l'84,53 % 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 quasi esclusivamente 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 2019 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 2019 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 2019 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, di un'ulteriore porzione di immobili di via Fontanelle a Malnate da parte della Protezione Civile;
- contratto di servizio per la gestione dell'Eremo di Santa Caterina in Leggiano e prestazioni proprie alle visite ai musei, compresa vigilanza custodia e biglietteria, corrispettivi dovuti dalla Provincia di Varese per l'anno 2019: euro 114.577,13, a cui vanno aggiunti gli incassi, sino al 23/04/2019, rivenienti dalla vendita dei gettoni per l'utilizzo dell'ascensore per un totale di euro 12.651;
- proventi riguardanti l'impianto fotovoltaico riconosciuti dalla Provincia di Varese alla Società Patrimoniale per euro 15.166,87;

- 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 2019, è stato di euro 45.035,67;

Partecipazioni

Tutte le partecipazioni iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del costo, dove per costo s'intende l'onere sostenuto per l'acquisto, a sua volta rettificato dal fondo svalutazione partecipazioni.

Per quanto riguarda il disposto di cui al punto 2) del terzo comma dell'art. 2428 del Codice civile, si precisa che la società detiene partecipazioni societarie così come anche riportato in Nota integrativa, cui si rimanda per un maggior approfondimento.

In particolare, si segnala che alla data di chiusura del bilancio i rapporti esistenti con le società consociate possono essere riassunti come segue

Società collegate:

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

Quota di partecipazione di nominale euro 25.000 pari al 50% del C.S., iscritta in bilancio per euro 78.934,48, di cui euro 1.909,48 per spese capitalizzate relative all'atto di acquisto, valore rettificato dall'accantonamento a Fondo svalutazione partecipazioni di euro 78.934,48, in quanto la società è stata dichiarata fallita.

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:

- è stata eseguita la manutenzione straordinaria degli impianti termici dell'immobile di via Valverde con l'installazione di una nuova caldaia e relativi fancoil, in esecuzione del contratto, formalizzato ad inizio 2020, aggiudicato alla ditta Climat, a seguito procedura negoziata, per l'importo di euro 22.496,00.
- sono state effettuate le prime valutazioni sull'opportunità di esecuzione di operazioni di manutenzione straordinaria sull'impianto fotovoltaico di Gazzada che, sia pur messo in sicurezza nel 2019, necessita ancora di un sostanzioso intervento per ottimizzarne la resa, ad oggi ritenuta ancora insoddisfacente;
- sono in corso trattative con la Provincia di Varese per la miglior definizione dei contratti di locazioni in essere;
- proseguono le trattative con ASC per il rinnovo del contratto di locazione del centro di Gavirate - Via al Lido in scadenza al 28/03/2021;
- nel 2020 è in scadenza il contratto stipulato tra la Provincia di Varese e la Società Patrimoniale della Provincia di Varese Srl avente per oggetto il servizio gestione dell'Eremo di Santa Caterina del Sasso in Leggiuno;
- sono stati attivati contatti con professionisti e avviati tavoli di lavoro per redigere una proposta di interventi strutturali migliorativi come richiesto dal bando Provinciale per la gestione dell'eremo di Santa Caterina del Sasso pubblicato dalla Provincia e si è altresì proceduto a valutare la possibilità di ricorrere al subappalto oppure a ricercare sul mercato potenziali aziende disposte a partecipare alla gara in associazione temporanea d'impresa facendosi carico delle attività che non possono essere gestite direttamente dalla struttura della società Patrimoniale (gestione del bar – ristorante e delle strutture ricettive del Quiquo);
- a seguito di segnalazione pervenuta dall'usufruttuario si sta valutando la necessità di programmare una manutenzione straordinaria, extra contrattuale, su alcune parti edilizie dell'impianto funiviario "Laveno – Poggio S. Elsa";

- è stato dato incarico a uno studio legale per valutare la definizione della controversia riguardante la richiesta per il trattamento economico accessorio della dipendente temporaneamente assegnata dalla Provincia di Varese alla Società Patrimoniale.

Tenuto conto di quanto sopra esposto si può ragionevolmente prevedere che, in presenza della positiva conclusione delle trattative in corso, la gestione della società avverrà in linea con le previsioni. In ogni caso il risultato d'esercizio sarà influenzato:

- dalla destinazione che verrà data all'immobile di Malnate (già locato alla Società Orrigoni Cedis Srl) sulla base delle indicazioni che perverranno dal Socio Unico Provincia di Varese;
- dall'esito della miglior definizione dei contratti di locazioni in essere.

Sempre con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del Codice civile, si segnala che, ad oggi, la società non è in grado di determinare con attendibilità eventuali ripercussioni sui risultati 2020 o eventuali implicazioni per gli anni successivi né è in grado di stimare in modo attendibile gli eventuali effetti sfavorevoli conseguenti alla pandemia da COVID 19. Le analisi ed i programmi sviluppati durante il processo di budget per l'anno in corso, sino al manifestarsi dell'emergenza Coronavirus, erano conformi alle previsioni del budget originale.

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 31/12/2019 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, 29 maggio 2020

L'Amministratore Unico
Castelli Pier Marcello