

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 31/12/2023

Signori Soci, nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2023; 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 31.12.2023 che sottopongo alla Vostra approvazione si è chiuso con una perdita dell'esercizio di euro 10.086.016 rispetto all'utile dell'esercizio precedente di euro 145.394 dopo destinazioni ad ammortamenti per euro 918.117 ma soprattutto ad una svalutazione delle immobilizzazioni materiali pari ad euro 9.309.351. 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 2020, la gestione dell'Eremo di Santa Caterina di proprietà della Provincia di Varese, gestione cessata nel mese di luglio dell'anno 2023.

Nell'esercizio in corso il valore della produzione di euro 1.324.715 è decrementato di euro 276.547 rispetto a quello dell'esercizio precedente pari di euro 1.601.262, ciò a seguito appunto della cessata gestione dell'Eremo di Santa Caterina. 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 ma soprattutto della svalutazione posta in essere sugli immobili di Malnate (Fontanelle) e di Varese (via Valverde) a seguito della verifica del valore dei detti immobili con perizie asseverate in data in data 21.02.2024 rese dalla società K & F Knowhow & Future Partnership Srl, agli atti della società e trasmesse al socio. Tali perizie hanno confermato che per detti immobili la perdita di valore durevole è certa e pertanto si è operata la loro svalutazione al fine di allineare il valore civilistico in bilancio con il valore periziato.

Si segnala che non si ravvisano criticità finanziarie ma la perdita è da intendersi "patrimoniale" in quanto l'organo amministrativo, analizzato le perizie giurate rilasciate dai tecnici del settore immobiliare, ha ritenuto, come disposto dai principi contabili OIC16 e OIC9 e dal principio generale della rappresentazione veritiera e corretta del bilancio, che alla data di chiusura dell'esercizio i complessi immobiliari oggetto di valutazione sono risultati di valore inferiore rispetto al valore contabile. Pertanto, si rende necessaria e doverosa la loro svalutazione.

Informativa sulla società

Gli investimenti

Nel corso del 2023 sono stati effettuati investimenti sui beni di proprietà sociale per un totale di euro 439.266, così come di seguito sinteticamente riassunti:

➤ Fabbricati strumentali Varese	€	33.809
➤ Fabbricati Malnate in corso	€	368.510
➤ Impianto allarme Malnate	€	31.327
➤ Impianto elettrico Malnate	€	5.065
➤ Telefonia mobile	€	555

Il costo del lavoro

Il costo del lavoro è stato di euro 79.995 rispetto ad euro 91.979 del 2022 ed è riferito:

- a tre persone assunte a tempo determinato con contratto di lavoro intermittente e da un collaboratore, incaricate della gestione dell'Eremo di S. Caterina del Sasso, cessate in data 12 luglio 2023;
- dalla dipendente assunta con contratto a tempo determinato in data 1° luglio 2022 che, sino al 30 giugno 2023, anch'essa cessata alla naturale scadenza contrattuale;
- dal dipendente tecnico assunto a tempo determinato per un anno a far corso dal 3 luglio 2023

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 oltre iva, dal 2015 ridotto del 15 % ad euro 425.000 oltre 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.

In data 7.12.2023 è pervenuta alla società comunicazione di recesso da parte della Provincia di Varese circa il contratto di locazione in essere. Il rilascio dell'immobile dovrebbe avvenire nel mese di maggio 2024.

Con riferimento all'immobile in questione si segnala che, in data 4.12.2019 la Società Patrimoniale, con atto notaio Andrea Tosi di Busto Arsizio, ha costituito sul medesimo immobile un vincolo di destinazione ad uso scolastico per una durata di 15 anni, al fine di consentire alla Provincia di Varese di accedere al contributo del MIUR per l'adeguamento dell'edificio scolastico all'agibilità della struttura, nonché le certificazioni dei Vigili del Fuoco, interventi che necessitano ingenti interventi strutturali. La prescrizione per l'utilizzo dei contributi MIUR è quella che 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, 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, ubicato nel 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 2022 ammonta ad euro 360.897 oltre iva.

Nel 2020 in occasione del rinnovo del contratto di locazione per ulteriori 5 anni (sino al 28 marzo 2026), con rinnovo per altri 5 anni (fatta salva la possibilità di disdetta del conduttore), è stato raggiunto un accordo con il locatore per il riconoscimento forfettario di alcune spese strutturali e migliorie apportate sull'immobile dal 2011 al 2021, nello specifico:

- rimborso forfettario pari ad una annualità del canone di affitto, a parziale copertura dei costi sostenuti per l'adeguamento del cappotto e dell'impianto antincendio, interventi effettuati per specifiche esigenze del conduttore;
- rimborso forfettario pari ad euro 25.000 euro annui, per tutta la durata del contratto di affitto, per le migliorie apportate all'immobile

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 2.366.672,00 ed è rettificato dal Fondo Ammortamento per euro 1.022.977,39.

Ad oggi sono in essere le opere per i lavori relativi al rifacimento della soletta del pavimento della biglietteria di valle.

Immobile insistente sui Comuni di Malnate e Veduggio

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, il canone risulta pari ad euro 102.229,50 oltre iva.

La rimanente parte del complendio immobiliare è oggetto di ristrutturazione per la realizzazione del del CPE provinciale, come meglio verrà esposto al paragrafo dedicato.

Impianti fotovoltaici

La Società, a seguito fusione per incorporazione con ProVareseEsco, è proprietaria dell'impianto fotovoltaico installato sulle coperture dell'edificio scolastico J.M. Keynes sito in Gazzada. La gestione di detto impianto è disciplinata da Convenzione tra la nostra Società, subentrata a ProVarese Esco, e Provincia di Varese in virtù della quale percepiamo il conto energia concesso dal GSE per la produzione dell'impianto che per il 2023 dovrebbe essere pari ad euro 12.621,92.

L'impianto è stato oggetto di sopralluogo, effettuato nel mese di agosto 2022, per verificarne lo stato a seguito del quale è emersa l'urgente necessità di un intervento di revamping approvato dall'assemblea dei Soci nel mese di ottobre 2022.

Altri rapporti intervenuti nel corso del 2023 con la Provincia di Varese

La Società ha gestito, in concessione per conto della Provincia di Varese, l'accoglienza turistica all'Eremo di Santa Caterina; concessione che ha avuto il suo formale inizio il 30.10.2020 con l'aggiudicazione dei contratti d'appalto annuali, terminata a luglio 2023. I ricavi conseguiti nel 2023 sono pari ad euro 378.709,22.

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 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	4.094.228	20,68 %	3.997.353	13,50 %	96.875	2,42 %
Liquidità immediate	3.967.372	20,04 %	3.922.279	13,25 %	45.093	1,15 %
Disponibilità liquide	3.967.372	20,04 %	3.922.279	13,25 %	45.093	1,15 %
Liquidità differite	126.856	0,64 %	75.074	0,25 %	51.782	68,97 %
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	95.563	0,48 %	67.152	0,23 %	28.411	42,31 %
Crediti immobilizzati a breve termine	2.796	0,01 %			2.796	
Attività finanziarie						
Ratei e risconti attivi	28.497	0,14 %	7.922	0,03 %	20.575	259,72 %
Rimanenze						
IMMOBILIZZAZIONI	15.702.851	79,32 %	25.614.605	86,50 %	(9.911.754)	(38,70) %
Immobilizzazioni immateriali			19.999	0,07 %	(19.999)	(100,00) %
Immobilizzazioni materiali	15.702.851	79,32 %	25.471.614	86,02 %	(9.768.763)	(38,35) %
Immobilizzazioni finanziarie			2.777	0,01 %	(2.777)	(100,00) %
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine			120.215	0,41 %	(120.215)	(100,00) %
TOTALE IMPIEGHI	19.797.079	100,00 %	29.611.958	100,00 %	(9.814.879)	(33,14) %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	1.188.400	6,00 %	917.262	3,10 %	271.138	29,56 %
Passività correnti	684.353	3,46 %	881.416	2,98 %	(197.063)	(22,36) %
Debiti a breve termine	117.068	0,59 %	299.129	1,01 %	(182.061)	(60,86) %
Ratei e risconti passivi	567.285	2,87 %	582.287	1,97 %	(15.002)	(2,58) %
Passività consolidate	504.047	2,55 %	35.846	0,12 %	468.201	1.306,15 %
Debiti a m/l termine						
Fondi per rischi e oneri	503.482	2,54 %	29.921	0,10 %	473.561	1.582,70 %
TFR	565		5.925	0,02 %	(5.360)	(90,46) %
CAPITALE PROPRIO	18.608.679	94,00 %	28.694.696	96,90 %	(10.086.017)	(35,15) %
Capitale sociale	13.661.263	69,01 %	13.661.263	46,13 %		

Voce	Esercizio 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. assolute	Variaz. %
Riserve	14.676.051	74,13 %	14.668.782	49,54 %	7.269	0,05 %
Utili (perdite) portati a nuovo	357.381	1,81 %	219.257	0,74 %	138.124	63,00 %
Utile (perdita) dell'esercizio	(10.086.016)	(50,95) %	145.394	0,49 %	(10.231.410)	(7.037,02) %
TOTALE FONTI	19.797.079	100,00 %	29.611.958	100,00 %	(9.814.879)	(33,14) %

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

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

INDICE	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazioni %
Copertura delle immobilizzazioni			
= A) Patrimonio netto / B) Immobilizzazioni	118,48 %	112,55 %	5,27 %
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	0,06	0,03	100,00 %
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	94,00 %	96,90 %	(2,99) %
L'indice misura il grado di patrimonializzazione dell'impresa e conseguentemente la sua indipendenza finanziaria da finanziamenti di terzi			

INDICE	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazioni %
Oneri finanziari su fatturato			
= C.17) Interessi e altri oneri finanziari (quota ordinaria) / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	0,01 %	0,02 %	(50,00) %
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]	598,26 %	453,51 %	31,92 %
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) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo)]	2.905.828,00	3.200.306,00	(9,20) %
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) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo)]	1,19	1,13	5,31 %
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) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo)]	3.409.875,00	3.236.152,00	5,37 %
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)]	1,22	1,13	7,96 %

INDICE	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazioni %
Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo)]			
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]	3.409.875,00	3.115.937,00	9,43 %
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]	3.409.875,00	3.115.937,00	9,43 %
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]	598,26 %	453,51 %	31,92 %
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 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	1.324.716	100,00 %	1.601.262	100,00 %	(276.546)	(17,27) %
- Consumi di materie prime			(110)	(0,01) %	110	100,00 %
- Spese generali	237.617	17,94 %	302.763	18,91 %	(65.146)	(21,52) %
VALORE AGGIUNTO	1.087.099	82,06 %	1.298.609	81,10 %	(211.510)	(16,29) %
- Altri ricavi	37.423	2,82 %	55.543	3,47 %	(18.120)	(32,62) %
- Costo del personale	79.995	6,04 %	91.979	5,74 %	(11.984)	(13,03) %
- Accantonamenti	473.561	35,75 %			473.561	
MARGINE OPERATIVO LORDO	496.120	37,45 %	1.151.087	71,89 %	(654.967)	(56,90) %
- Ammortamenti e svalutazioni	10.227.468	772,05 %	565.259	35,30 %	9.662.209	1.709,34 %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	(9.731.348)	(734,60) %	585.828	36,59 %	(10.317.176)	(1.761,13) %
+ Altri ricavi e proventi	37.423	2,82 %	55.543	3,47 %	(18.120)	(32,62) %
- Oneri diversi di gestione	302.377	22,83 %	399.679	24,96 %	(97.302)	(24,35) %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	(9.996.302)	(754,60) %	241.692	15,09 %	(10.237.994)	(4.235,97) %
+ Proventi finanziari	30.661	2,31 %	6.043	0,38 %	24.618	407,38 %
+ Utili e perdite su cambi						
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	(9.965.641)	(752,29) %	247.735	15,47 %	(10.213.376)	(4.122,70) %
+ Oneri finanziari	(160)	(0,01) %	(300)	(0,02) %	140	46,67 %
REDDITO ANTE GESTIONE STRAORDINARIA (Margine corrente)	(9.965.801)	(752,30) %	247.435	15,45 %	(10.213.236)	(4.127,64) %
+ Rettifiche di valore di attività finanziarie						
+ Proventi e oneri straordinari						
REDDITO ANTE IMPOSTE	(9.965.801)	(752,30) %	247.435	15,45 %	(10.213.236)	(4.127,64) %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	120.215	9,07 %	102.041	6,37 %	18.174	17,81 %
REDDITO NETTO	(10.086.016)	(761,37) %	145.394	9,08 %	(10.231.410)	(7.037,02) %

Principali indicatori della situazione economica

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

INDICE	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazioni %
R.O.E.			
= 21) Utile (perdita) dell'esercizio / A) Patrimonio netto	(54,20) %	0,51 %	(10.727,45) %
L'indice misura la redditività del capitale proprio investito nell'impresa			

INDICE	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazioni %
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) - B.10) Ammortamenti e svalutazioni (quota ordinaria)] - [B.10) Ammortamenti e svalutazioni (quota ordinaria)]] / TOT. ATTIVO	(49,16) %	1,98 %	(2.582,83) %
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)	(776,54) %	15,64 %	(5.065,09) %
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	(50,49) %	0,82 %	(6.257,32) %
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)]	(9.965.641,00)	247.735,00	(4.122,70) %
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	(9.965.641,00)	247.735,00	(4.122,70) %
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

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 2023 sono rappresentati per il 68,63% da affitti attivi). Ad oggi non si rileva alcun rischio di credito e la società ha un processo interno di monitoraggio delle locazioni e incassi.

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 2023 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 2023 è stato di euro 425.000 oltre iva;
- concessione in locazione dell'immobile di via Fontanelle a Malnate, con contratto stipulato dall'incorporata Società per i Mercati Spa il 01.042013: il canone dovuto per l'esercizio 2023 è stato di euro 102.019,05 oltre iva;
- gestione in concessione dell'Eremo di Santa Caterina del Sasso a fronte del canone corrisposto alla Provincia, per l'esercizio 2023, di euro 44.505,29 oltre IVA.
- proventi riguardanti l'impianto fotovoltaico riconosciuti dalla Provincia di Varese alla Società Patrimoniale stimati come l'anno precedente in euro 12.264,45;

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) Immobile di Fontanelle:

In merito all'opera CPE, finanziata da Regione Lombardia, verrà elencata a punti una cronistoria:

- in data 18.11.2021 La società Patrimoniale ha preso il CUP per il finanziamento Regionale di euro 2.560.000,00 per la realizzazione del Centro Polifunzionale delle Emergenze;
- in data 24.11.2021 Regione Lombardia, Provincia di Varese e Società Patrimoniale della Provincia di Varese Srl hanno sottoscritto una convenzione con cui sono stati definiti i reciproci impegni, i ruoli e stabiliti i vincoli da rispettare da parte del beneficiario (Provincia) e del Soggetto Attuatore (Società Patrimoniale della Provincia di Varese Srl);
- in data 8 giugno 2022 è stato costituito il vincolo di destinazione d'uso come previsto dalla sopra citata Convenzione della durata di anni 30 a rogito del notaio Andrea Tosi rep 51865;
- nel mese di giugno 2022 è stata pubblicata la procedura comparativa per l'affidamento lo studio di fattibilità tecnico economica, progettazione definitiva ed esecutiva dell'opera aggiudicando il servizio allo studio Struqture, in ATI, di Comerio;
- Affidato l'incarico per la redazione del Piano Attuativo, condizione urbanistica indispensabile per poter procedere alla realizzazione degli interventi in argomento nel compendio immobiliare di Fontanelle di Malnate e Vedano Olona;
- in data 30.12.2023 è stato validato il progetto;
- in data 09.01.2023 è stata avviata la procedura di Invito a procedura negoziata, ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. b), del D.L. n. 76/2020, conv. L. n. 120/2020, come modificato dall'art. 51 del D.L. n. 77/2021, conv. L. n. 108/2021, per l'esecuzione dei lavori di "Realizzazione del Centro polifunzionale di Emergenza Provinciale di Protezione Civile in località Fontanelle di Malnate e Vedano Olona (VA)" in attuazione della Convenzione sottoscritta in data 24/11/2021 da Regione Lombardia, Provincia di Varese e Società Patrimoniale della Provincia di Varese Srl, in osservanza delle DGR del 03/03/2021 n XI/4381 e 27/09/2021 n XI/5300.";
- in data 8 febbraio 2023 è stata stipulata la convenzione per l'attuazione del Piano Attuativo Convenzionato con il Comune di Malnate, a rogito del notaio Nicoletta Borghi;
- in data 09.02.2023 è stata predisposta la proposta di aggiudicazione all'Impresa F.lli di Maggio Srl di Novara che ha proposto un ribasso del 6,85% sull'elenco prezzi posto a base di gara, corrispondente ad un importo contrattuale di euro 1.744.211,98;
- in data 07.03.2023 sono stati affidati gli incarichi di Direzione Lavori, Direzione Operativa e Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione;
- in data 30.03.2023 è stato stipulato il contratto definitivo;
- in data 28.04.2023 la D.L. ha sospeso i lavori per asserite infiltrazioni d'acqua dentro il cantiere;

- in data 05.05.2023 detta sospensione è stata dichiarata inefficace dal RUP allora in carica (Carmelina Ortoni);
- in data 03.07.2023 la stazione appaltante comunicava la sostituzione del rup, attualmente Ing. Camillo Bignotti;
- in data 11.07.2023 l'Impresa formula espressa riserva per complessivi euro 730.526,93;
- in data 20.07.2023, constatata l'inerzia dell'impresa nell'esecuzione delle lavorazioni, è stata inviata formale lettera di contestazione e messa in mora trasmessa dalla Stazione appaltante all'Impresa, quest'ultima è rimasta ulteriormente inerte, astenendosi dal riprendere le lavorazioni;
- in data 31.07.2023 la D.L. invia all'impresa le deduzioni sulla riserva non ritenendole accoglibili;
- in data 01.09.2023 l'impresa produce una perizia di parte;
- in data 10.11.2023 l'Impresa ha dichiarato unilateralmente risolto in contratto di appalto a causa dell'asserito inadempimento della Stazione appaltante;
- la Stazione appaltante, mediante lettera del 17.11.2023 a firma del legale incaricato, Avv. Prof. Emanuele Boscolo, e del RUP (medio tempore subentrato, Ing. Camillo Bignotti), ha rilevato la nullità e l'inefficacia della risoluzione disposta unilateralmente dall'Impresa per violazione dell'art. 1453 c.c. e degli atti regolatori del rapporto, che riservano la facoltà di risoluzione unilaterale alla sola stazione appaltante;
- in data 17.11.2023, la Stazione appaltante ha trasmesso all'Impresa, con invito ad aderirvi, una modifica contrattuale ex art. 106, c. 1 lettera a) del d.lgs. 50/2016, funzionale all'adeguamento del progetto nel rispetto dei requisiti minimi necessari per la realizzazione del Centro Polifunzionale di Emergenza Provinciale;
- la Stazione appaltante ha altresì reiteratamente invitato l'Impresa a riprendere senza dilazione le lavorazioni, fissando un sopralluogo presso l'area di cantiere al fine di operare una verifica;
- nell'ambito del sopralluogo eseguito in data 23.11.2023 in contraddittorio con l'Impresa, è stata riscontrata la perdurante inattività dell'Impresa e l'omessa esecuzione delle lavorazioni;
- nell'ambito del sopralluogo, l'Impresa ha nuovamente argomentato nel senso che il contratto di appalto è stato dalla stessa unilateralmente risolto e ha altresì eccepito: i) la ristrettezza dei tempi per esaminare la variante contrattuale, ii) che a far data dal 29.04.2023 sarebbe stato precluso l'accesso al cantiere in difetto di autorizzazione del CSE o comunque di revoca del provvedimento da quest'ultimo assunto il 29.04.2023;
- mediante la diffida del 28.11.2023, considerata la congruità del termine concesso all'Impresa per esaminare la variante contrattuale trasmessa, nonché la mancanza di giustificazioni rispetto al perdurante ritardo nella ripresa delle lavorazioni e il pregiudizio risentito dalla stazione appaltante, quest'ultima i) ha diffidato l'Impresa a dar corso entro dieci giorni alle lavorazioni, preavvertendo che in difetto avrebbe dato corso alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 21 del c.s.a. e dell'art. 108, c. 4, d.lgs. n. 50/2016, ii) ha assegnato all'Impresa un termine di dieci giorni per trasmettere memorie e documenti, iii) ha fissato per il giorno 11 dicembre 2023 un sopralluogo presso l'area di cantiere al fine di verificare lo svolgimento delle lavorazioni;
- la successiva lettera trasmessa a mezzo pec dall'Impresa in data 05.12.2023 non contiene alcuna plausibile giustificazione del ritardo nel dar corso alle lavorazioni né smentisce la circostanza che l'Impresa – lungi dall'essere impossibilitata ad accedere al cantiere stante le determinazioni del CSE – abbia operato autonomi accessi al cantiere;
- in occasione del sopralluogo eseguito in data 11.12.2023, al quale l'Impresa (pur invitata) non ha partecipato, la stazione appaltante ha riscontrato la perdurante inattività dell'Impresa e l'omessa esecuzione delle lavorazioni;
- in data 29.12.2023 è stata inviata un'ulteriore diffida che non ha sortito effetti e, nel corso del sopralluogo, del 9.01.2024, è stato ulteriormente rilevato che l'Impresa non ha ripreso i lavori, pertanto è risultato vano ogni tentativo esperito dalla stazione appaltante affinché l'impresa ottemperasse ai propri obblighi contrattuali;
- in data 09.01.2024 la stazione appaltante ha accertato il ricorrere dei presupposti per la risoluzione per ritardo ai sensi dell'art.21 del c.s.a. e dell'art.108, c.4, d.lgs 50/2016 del contratto di appalto;
- in data 16.01.2024 si è redatto in contraddittorio con l'impresa lo stato di consistenza dei luoghi e la successiva ripresa del cantiere da parte della stazione appaltante;
- in data 25.01.2024 la stazione appaltante ha inviato interpello all'impresa seconda classificata in graduatoria per acquisirne la disponibilità al fine dell'esecuzione dell'appalto ai prezzi e alle condizioni offerte dalla prima classificata;
- in data 26.01.2024 la stazione appaltante ha effettuato sopralluogo con l'impresa seconda classificata presso i luoghi ed ha dalla stessa ricevuto conferma della disponibilità all'esecuzione dell'opera in progetto;
- in data 22.03.2024, dopo aver ricevuto conferma della formale accettazione da parte di Regione Lombardia del nuovo cronoprogramma, è stato sottoscritto il contratto con la nuova ditta e successivamente sono stati consegnati i lavori.

B) Immobile di Via Valverde: nel corso del 2023 sono state eseguite le seguenti lavorazioni:

- lavori per il rifacimento di un tratto di fognatura ad opera dell'Impresa DEDIL Srl di Morazzone;
- lavori per la rimozione delle piante e ripristino recinzione del condominio adiacente (è stato richiesto l'intervento dell'assicurazione per danni calamitosi ma ad oggi, da ottobre 2023, la pratica non è ancora stata evasa);
- lavori di pulizia del bosco, area pertinenziale al complesso immobiliare.

- C) Funivie di Laveno: i lavori affidati, a seguito procedura comparativa, all'Impresa Ravelli Costruzioni di Ravelli Sandro & C S.a.s. nel mese di novembre 2022, e successivamente rinviati a settembre 2023 su richiesta del gestore dell'impianto, sono formalmente iniziati il 15.01.2024. Il ritardo è dipeso da vari fattori strutturali e quindi di progetto.
- D) Impianti fotovoltaici: è stata affidata la progettazione, direzione lavori e collaudo di n. 2 nuovi impianti ed il revamping dell'impianto di Gazzada all'ing. Gianluca Zingales di Patti (unico ad aver risposto alla richiesta di offerta) per l'importo di euro 110.000 oltre IVA. Ad oggi risulta tutto sospeso in attesa di indicazioni dal socio sul futuro della Società.
- E) Hub di Gavirate: la Società nel corso del 2023 ha dato corso alla manutenzione del parcheggio interno.

Da ultimo si ritiene che, allo stato attuale, sussistono incertezze tali da incidere sul presupposto della continuità aziendale, in quanto l'assenza di una visione aziendale e obiettivi strategici da parte del Socio la rende di per sé una struttura non funzionale in quanto la metà del patrimonio immobiliare è comunque destinato a funzioni istituzionali provinciali e quindi sono esclusivamente utilizzabili per funzioni pubbliche. Senza un obiettivo strategico l'alternativa è la messa in liquidazione della società e la conseguente assegnazione / cessione degli immobili all'Ente Socio ovvero a potenziali investitori.

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 31/12/2023 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, 27 marzo 2024

L'Amministratore Unico
Dott.ssa Sara Piemonti

(Documento firmato digitalmente ai sensi del D.lgs. 82/2005 e norme correlate)