

# 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 31/12/2022*

Signori Soci, nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2022; 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 31.12.2022 che sottopongo alla Vostra approvazione si è chiuso con un utile dell'esercizio di euro 145.394 rispetto all'utile dell'esercizio precedente di euro 67.571 dopo destinazioni ad ammortamenti per euro 565.259.

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.

Nell'esercizio in corso il valore della produzione di euro 1.601.262 è incrementato di euro 348.046 rispetto a quello dell'esercizio precedente pari di euro 1.253.216.

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 attualmente solo una piccola porzione della proprietà risulta locata alla Provincia di Varese, che l'ha destinata a "Polo sicurezza", mentre sulla rimanente parte, che è stata destinata per finalità di pubblica utilità, saranno affidate le opere per la realizzazione del CPE provinciale, in applicazione della Convenzione stipulata tra Regione Lombardia (soggetto finanziatore), Provincia di Varese (soggetto beneficiario) e la nostra società (soggetto attuatore) in data 24/11/2021. Sempre in attuazione della citata Convenzione sul compendio immobiliare di Fontanelle è stato posto vincolo di destinazione d'uso di durata trentennale (corrispondente alla durata dell'ammortamento del finanziamento regionale). Al fine di consentire la fattibilità urbanistica delle opere per la realizzazione del CPE è stato affidato incarico per la redazione di un piano attuativo (lotto 2) all'arch. Massimiliano Filipozzi tecnico del Comune di Malnate;
- 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.

## Informativa sulla società

### Gli investimenti

Nel corso del 2022 sono stati effettuati investimenti sui beni di proprietà sociale per un totale di euro 496.829, così come di seguito sinteticamente riassunti:

Ø Fabbricati strumnetali Gavirate	€	349.479
Ø Fabbricati strumentali Malnate	€	106.552
Ø Impianti generici Gavirate	€	39.710
Ø Attrezzatura Eremo	€	1.088

### Il costo del lavoro

Il costo del lavoro è stato di euro 91.979 rispetto ad euro 32.459 del 2021 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.
- dalla dipendente assunta con contratto a tempo determinato in data 1° luglio 2022 che, sino al 30 giugno 2022, faceva parte del personale amministrativo distaccato della Provincia di Varese presso la Società Patrimoniale.

Il costo del lavoro, riferito al personale distaccato della Provincia di Varese, sino al 30 giugno 2022, è stato di €26.528,58 ed è compreso nella voce di bilancio "Costi per servizi".

Si fa inoltre 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 2022.

### 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 31/12/2022 i lavori aggiudicati dalla Provincia (primo lotto dei lavori di manutenzione straordinaria impiantistica finanziati dal MIUR) risultano fermi in quanto è stato rescisso il contratto con l'impresa affidataria dei lavori.

### **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 + iva.

Nel 2020 è stato stipulato un accordo con Australian Sports Commission Act 1989. In virtù degli accordi assunti in occasione del 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) sono stati rimborsati ad ASC parte dei costi sostenuti per il rifacimento delle facciate 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 ha riconosciuto un rimborso forfettario pari ad una annualità del canone di affitto. Il locatore riconosce altresì ad ASC 25.000 euro annui per tutta la durata del contratto di affitto per migliorie apportate all'immobile dal 2011 al 2021.

### **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 963.810,59.

A fine 2022 sono stati aggiudicati i lavori per il rifacimento della soletta del pavimento della biglietteria di valle per l'importo di euro 31.869,59 oltre IVA. Le opere saranno realizzate nel 2023.

### **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, è stato pari ad euro 102.229,50 + iva, il canone originario rivalutato era di euro 120.270 + iva.

La rimanente parte che, come in precedenza ricordato, su proposta del Settore Protezione Civile della Provincia di Varese, (che ha sede presso la nostra proprietà) è stata scelta dalla Regione Lombardia per la realizzazione del CPE provinciale, risulta temporaneamente concessa in comodato, sempre alla Provincia di Varese, che si è impegnata a versare la somma di euro 20.000 annui a titolo di compartecipazione alle spese.

Nel corso del 2022 è stato avviato l'iter per la realizzazione delle opere finanziate da Regione Lombardia in osservanza della Convenzione sottoscritta tra Provincia di Varese, Regione Lombardia e la nostra Società che riveste il ruolo di soggetto attuatore.

In particolare, al 31/12/2022 è stata affidata la completa progettazione dell'opera, e sono state inviate le lettere per la procedura negoziata per l'aggiudicazione dei lavori con un importo a base di gara di euro 1.867.809,14.

### **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 2022 è stato 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.

La Società ha sottoposto, ottenendo il richiesto consenso, alla sopra citata Assemblea dei Soci, oltre al suddetto revamping, la realizzazione di un impianto fotovoltaico sulle coperture dell'edificio di Via Valverde e del capannone di Fontanelle, elemento indispensabile per l'ottenimento della qualifica di CPE al termine delle opere finanziate da Regione Lombardia argomentate nella sezione dedicata.

In data 13/12/2022 è stata avviata la procedura comparativa, in osservanza della vigente normativa in materia, per l'affidamento della progettazione e direzione lavori della realizzazione dei 2 nuovi impianti e del revamping.

### **Altri rapporti intervenuti nel corso del 2022 con la Provincia di Varese**

La Società gestisce, 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 in applicazione del contratto d'appalto che ha avuto termine a luglio 2022.

La Provincia ha bandito una seconda gara di concessione, con le medesime finalità di cui sopra, che è stata esperita a maggio 2022 e che è stata nuovamente aggiudicata alla nostra Società.

La nuova concessione ha la durata di 1 anno e avrà termine a luglio 2023.

I ricavi conseguiti nel 2022 sono pari ad euro 635.513.

L'incremento rispetto agli anni precedenti sia in termini assoluti che relativi è dovuto alle molte iniziative intraprese oltre che ad un'accoglienza attenta alle esigenze dei turisti che ha dato notevoli risultati dal punto di vista mediatico.

### **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 2022	%	Esercizio 2021	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
<b>CAPITALE CIRCOLANTE</b>	<b>3.997.353</b>	<b>13,50 %</b>	<b>3.502.271</b>	<b>11,96 %</b>	<b>495.082</b>	<b>14,14 %</b>
<b>Liquidità immediate</b>	<b>3.922.279</b>	<b>13,25 %</b>	<b>3.121.280</b>	<b>10,66 %</b>	<b>800.999</b>	<b>25,66 %</b>
Disponibilità liquide	3.922.279	13,25 %	3.121.280	10,66 %	800.999	25,66 %
<b>Liquidità differite</b>	<b>75.074</b>	<b>0,25 %</b>	<b>380.991</b>	<b>1,30 %</b>	<b>(305.917)</b>	<b>(80,30) %</b>
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	67.152	0,23 %	379.784	1,30 %	(312.632)	(82,32) %
Crediti immobilizzati a breve termine						
Attività finanziarie						
Ratei e risconti attivi	7.922	0,03 %	1.207		6.715	556,34 %
<b>Rimanenze</b>						
<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>25.614.605</b>	<b>86,50 %</b>	<b>25.783.458</b>	<b>88,04 %</b>	<b>(168.853)</b>	<b>(0,65) %</b>

Voce	Esercizio 2022	%	Esercizio 2021	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
Immobilizzazioni immateriali	19.999	0,07 %	23.907	0,08 %	(3.908)	(16,35) %
Immobilizzazioni materiali	25.471.614	86,02 %	25.532.928	87,19 %	(61.314)	(0,24) %
Immobilizzazioni finanziarie	2.777	0,01 %	68.743	0,23 %	(65.966)	(95,96) %
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	120.215	0,41 %	157.880	0,54 %	(37.665)	(23,86) %
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>29.611.958</b>	<b>100,00 %</b>	<b>29.285.729</b>	<b>100,00 %</b>	<b>326.229</b>	<b>1,11 %</b>

## Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2022	%	Esercizio 2021	%	Variaz. assolute	Variaz. %
<b>CAPITALE DI TERZI</b>	<b>917.262</b>	<b>3,10 %</b>	<b>736.427</b>	<b>2,51 %</b>	<b>180.835</b>	<b>24,56 %</b>
<b>Passività correnti</b>	<b>881.416</b>	<b>2,98 %</b>	<b>704.986</b>	<b>2,41 %</b>	<b>176.430</b>	<b>25,03 %</b>
Debiti a breve termine	299.129	1,01 %	172.006	0,59 %	127.123	73,91 %
Ratei e risconti passivi	582.287	1,97 %	532.980	1,82 %	49.307	9,25 %
<b>Passività consolidate</b>	<b>35.846</b>	<b>0,12 %</b>	<b>31.441</b>	<b>0,11 %</b>	<b>4.405</b>	<b>14,01 %</b>
Debiti a m/l termine						
Fondi per rischi e oneri	29.921	0,10 %	29.921	0,10 %		
TFR	5.925	0,02 %	1.520	0,01 %	4.405	289,80 %
<b>CAPITALE PROPRIO</b>	<b>28.694.696</b>	<b>96,90 %</b>	<b>28.549.302</b>	<b>97,49 %</b>	<b>145.394</b>	<b>0,51 %</b>
Capitale sociale	13.661.263	46,13 %	13.661.263	46,65 %		
Riserve	14.668.782	49,54 %	14.665.403	50,08 %	3.379	0,02 %
Utili (perdite) portati a nuovo	219.257	0,74 %	155.065	0,53 %	64.192	41,40 %
Utile (perdita) dell'esercizio	145.394	0,49 %	67.571	0,23 %	77.823	115,17 %
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>29.611.958</b>	<b>100,00 %</b>	<b>29.285.729</b>	<b>100,00 %</b>	<b>326.229</b>	<b>1,11 %</b>

## Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

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

INDICE	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Variazioni %
Copertura delle immobilizzazioni			
= A) Patrimonio netto / B) Immobilizzazioni	112,55 %	111,41 %	1,02 %
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			

INDICE	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Variazioni %
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	96,90 %	97,49 %	(0,61) %
L'indice misura il grado di patrimonializzazione dell'impresa e conseguentemente la sua indipendenza finanziaria da finanziamenti di terzi			
<b>Oneri finanziari su fatturato</b>			
= C.17) Interessi e altri oneri finanziari (quota ordinaria) / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	0,02 %		
L'indice esprime il rapporto tra gli oneri finanziari ed il fatturato dell'azienda			
<b>Indice di disponibilità</b>			
= [ 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 ]	453,51 %	496,79 %	(8,71) %
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)			
<b>Margine di struttura primario</b>			
= [ A) Patrimonio Netto - ( B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) ]	3.200.306,00	2.923.724,00	9,46 %
E' costituito dalla differenza tra il Capitale			

INDICE	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Variazioni %
Netto e le Immobilizzazioni nette. Esprime, in valore assoluto, la capacità dell'impresa di coprire con mezzi propri gli investimenti in immobilizzazioni.			
<b>Indice di copertura primario</b>			
= [ A) Patrimonio Netto ] / [ B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) ]	1,13	1,11	1,80 %
E' costituito dal rapporto fra il Capitale Netto e le immobilizzazioni nette. Esprime, in valore relativo, la quota di immobilizzazioni coperta con mezzi propri.			
<b>Margine di struttura secondario</b>			
= [ 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) ]	3.236.152,00	2.955.165,00	9,51 %
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.			
<b>Indice di copertura secondario</b>			
= [ 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) ]	1,13	1,12	0,89 %
E' costituito dal rapporto fra il Capitale Consolidato e le immobilizzazioni nette. Esprime, in valore relativo, la quota di immobilizzazioni coperta con fonti consolidate.			
<b>Capitale circolante netto</b>			
= [ 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 ]	3.115.937,00	2.797.285,00	11,39 %
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			
<b>Margine di tesoreria primario</b>			
= [ 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	3.115.937,00	2.797.285,00	11,39 %

INDICE	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Variazioni %
l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti ]			
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			
<b>Indice di tesoreria primario</b>			
= [ 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 ]	453,51 %	496,79 %	(8,71) %
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 2022	%	Esercizio 2021	%	Variaz. assolute	Variaz. %
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>1.601.262</b>	<b>100,00 %</b>	<b>1.253.216</b>	<b>100,00 %</b>	<b>348.046</b>	<b>27,77 %</b>
- Consumi di materie prime	(110)	(0,01) %			(110)	
- Spese generali	302.763	18,91 %	240.585	19,20 %	62.178	25,84 %
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>1.298.609</b>	<b>81,10 %</b>	<b>1.012.631</b>	<b>80,80 %</b>	<b>285.978</b>	<b>28,24 %</b>
- Altri ricavi	55.543	3,47 %	33.439	2,67 %	22.104	66,10 %
- Costo del personale	91.979	5,74 %	32.459	2,59 %	59.520	183,37 %
- Accantonamenti						
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>1.151.087</b>	<b>71,89 %</b>	<b>946.733</b>	<b>75,54 %</b>	<b>204.354</b>	<b>21,59 %</b>
- Ammortamenti e svalutazioni	565.259	35,30 %	554.254	44,23 %	11.005	1,99 %
<b>RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)</b>	<b>585.828</b>	<b>36,59 %</b>	<b>392.479</b>	<b>31,32 %</b>	<b>193.349</b>	<b>49,26 %</b>
+ Altri ricavi e proventi	55.543	3,47 %	33.439	2,67 %	22.104	66,10 %
- Oneri diversi di gestione	399.679	24,96 %	293.885	23,45 %	105.794	36,00 %
<b>REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>241.692</b>	<b>15,09 %</b>	<b>132.033</b>	<b>10,54 %</b>	<b>109.659</b>	<b>83,05 %</b>
+ Proventi finanziari	6.043	0,38 %	5.617	0,45 %	426	7,58 %

Voce	Esercizio 2022	%	Esercizio 2021	%	Variaz. assolute	Variaz. %
+ Utili e perdite su cambi						
<b>RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)</b>	<b>247.735</b>	<b>15,47 %</b>	<b>137.650</b>	<b>10,98 %</b>	<b>110.085</b>	<b>79,97 %</b>
+ Oneri finanziari	(300)	(0,02) %			(300)	
<b>REDDITO ANTE GESTIONE STRAORDINARIA (Margine corrente)</b>	<b>247.435</b>	<b>15,45 %</b>	<b>137.650</b>	<b>10,98 %</b>	<b>109.785</b>	<b>79,76 %</b>
+ Rettifiche di valore di attività finanziarie						
+ Proventi e oneri straordinari						
<b>REDDITO ANTE IMPOSTE</b>	<b>247.435</b>	<b>15,45 %</b>	<b>137.650</b>	<b>10,98 %</b>	<b>109.785</b>	<b>79,76 %</b>
- Imposte sul reddito dell'esercizio	102.041	6,37 %	70.079	5,59 %	31.962	45,61 %
<b>REDDITO NETTO</b>	<b>145.394</b>	<b>9,08 %</b>	<b>67.571</b>	<b>5,39 %</b>	<b>77.823</b>	<b>115,17 %</b>

## Principali indicatori della situazione economica

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

INDICE	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Variazioni %
<b>R.O.E.</b>			
= 21) Utile (perdita) dell'esercizio / A) Patrimonio netto	0,51 %	0,24 %	112,50 %
L'indice misura la redditività del capitale proprio investito nell'impresa			
<b>R.O.I.</b>			
= [ [ 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	1,98 %	1,34 %	47,76 %
L'indice misura la redditività e l'efficienza del capitale investito rispetto all'operatività aziendale caratteristica			
<b>R.O.S.</b>			
= [ A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) ] / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	15,64 %	10,82 %	44,55 %
L'indice misura la capacità reddituale dell'impresa di generare profitti dalle vendite ovvero il reddito operativo realizzato per ogni unità di ricavo			
<b>R.O.A.</b>			
= [ A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) ] /	0,82 %	0,45 %	82,22 %

INDICE	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Variazioni %
<b>TOT. ATTIVO</b>			
L'indice misura la redditività del capitale investito con riferimento al risultato ante gestione finanziaria			
<b>E.B.I.T. NORMALIZZATO</b>			
= [ 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) ]	247.735,00	137.650,00	79,97 %
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.			
<b>E.B.I.T. INTEGRALE</b>			
= [ 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	247.735,00	137.650,00	79,97 %
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 2022 sono rappresentati per il 56,71% 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 2022 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 2022 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 2022 è stato di euro 102.229,50 + iva;
- compartecipazione alle spese di euro 20.000 + IVA, riconosciuta dalla Provincia di Varese (sette Potezione Civile) alla nostra società, per la concessione in comodato di un'ulteriore porzione di immobili di via Fontanelle a Malnate;
- gestione in concessione dell'Eremo di Santa Caterina del Sasso a fronte del canone corrisposto alla Provincia, per l'esercizio 2022, di 79.958,58 euro oltre IVA.
- proventi riguardanti l'impianto fotovoltaico riconosciuti dalla Provincia di Varese alla Società Patrimoniale per euro 12.621,92;

- 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 2022, è stato di euro 26.528,58.

## 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: È stata esperita la gara d'appalto con aggiudicazione all'impresa F.Ili Di Maggio Srl di Novara. Il contratto d'appalto, dell'imposto di euro 1.744.211,98 oltre IVA. è stato sottoscritto in data 31/03/2023 ed i lavori sono stati consegnati nella medesima data. Nel mese di febbraio è stata stipulata, con atto a rogito notaio Nicoletta Borghi, la convenzione per l'attuazione del Piano Attuativo con il Comune di Malnate.
- B) Immobile di Via Valverde: alla data in cui si scrive sono in corso i lavori, per l'importo complessivo di affidamento di euro 33.808,96, per il rifacimento di un tratto di fognatura ad opera dell'Impresa DEDIL Srl di Morazzone.
- C) Funivie di Laveno: i lavori affidati, a seguito procedura comparativa, all'Impresa Ravelli Costruzioni di Ravelli Sandro & C Sas per l'imposto di euro 31.869,59 oltre IVA sono stati rinviati a settembre 2023 su richiesta del gestore dell'impianto.
- 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
- E) Hub di Gavirate: la Società si è impegnata per effettuare in autunno 2023 la manutenzione del parcheggio interno.

Da ultimo si ritiene che, allo stato attuale, non sussistono 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 31/12/2022 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,

L'Amministratore Unico  
Dott.ssa Sara Piemonti