



Villa Erba

VILLA ERBA S.P.A.

Cap. Soc. € 23.757.659,64 delib. – € 21.757.661,64 sott. e ver.

Sede in LARGO LUCHINO VISCONTI, 4 - 22012 CERNOBBIO (CO)

Cod. Fisc., P. IVA e reg. imp. Como 01620430130 – Rea 203586

BILANCIO al 31/12/2018



**Approvato
dall'Assemblea dei Soci del
06 maggio 2019**



VILLA ERBA S.P.A.

Cap. Soc. € 23.757.659,64 delib. – € 21.757.661,64 sott. e ver.

Sede in LARGO LUCHINO VISCONTI, 4 - 22012 CERNOBBIO (CO)

Cod. Fisc., P. IVA e reg. imp. Como 01620430130 – Rea 203586

Bilancio al 31/12/2018
Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione

Signori Azionisti,

l'esercizio che sottoponiamo alla Vostra approvazione chiude con un utile di € 251.884 ed un valore della produzione di € 7.636.982, valori in deciso miglioramento rispetto a quelli dell'esercizio precedente e del budget, relativamente ai ricavi ed al margine operativo.

Il flusso finanziario dell'esercizio è dettagliatamente descritto nel rendiconto finanziario.

Si sottolinea che dopo sei anni di bilanci in perdita, l'esercizio 2018 presenta finalmente un risultato positivo, il primo quindi dopo la conclusione di affitto di ramo d'azienda.

Il risultato degli esercizi precedenti era fortemente influenzato dall'anomala imposizione di IMU e TASI e dai costi del contratto di Interest Rate SWAP (IRS) per la copertura del rischio di variazione dei tassi di interesse sui mutui in essere.

Entrambe le questioni sono state positivamente risolte nel corso dell'esercizio appena conclusi.

Per quanto attiene alla problematica relativa alle rendite catastali del quartiere fieristico si è raggiunto un accordo conciliativo perfezionato presso la Commissione Tributaria Regionale, che ha permesso la chiusura del contenzioso in essere con l'Agenzia delle Entrate-Territorio che durava dal 2015; con riferimento invece all'IRS, stante le ragionevoli previsioni dell'andamento dei tassi di interesse per i prossimi anni, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto opportuno risolvere anticipatamente il contratto.

Si rimanda a quanto più avanti dettagliato per i relativi riflessi sul conto economico.

All'inizio del nostro mandato triennale ci erano stati affidati tre obiettivi:

- il raggiungimento del pareggio di bilancio;
- la soluzione del contenzioso IMU e TASI con l'Agenzia delle Entrate;
- l'eliminazione del vincolo della maggioranza pubblica nello statuto della società;

L'esercizio che si è appena concluso ha visto il raggiungimento di questi obiettivi.

CONTESTO DI RIFERIMENTO

A differenza dei dati relativi al 2017, secondo i quali l'economia dell'eurozona era in continuo miglioramento registrando una crescita della produzione, a fine 2018 è stato rilevato un rallentamento dell'economia dell'area euro così come osservato durante la maggior parte del 2018.

Per la prima volta dal 2016, i principali attori dell'economia europea - Francia, Germania ed Italia - hanno registrato una crescita più lenta o addirittura un calo rispetto agli anni precedenti. Il nostro Paese è quello che è cresciuto in misura inferiore rispetto agli altri due e gli indicatori economici di questi ultimi mesi mostrano una fase recessiva. (Fonte: *"Rapporto Mensile Markit sul Settore Terziario in Italia ed Europa"* - IHS Markit PMI® Settore Terziario Italiano)

La rilevazione trimestrale sulle tendenze del settore fieristico condotta dall'Osservatorio congiunturale di AEFI-Associazione Esposizioni e Fiere Italiane per il periodo ottobre-dicembre 2018 ha mostrato un quadro complessivamente positivo - sia rispetto al trimestre precedente sia confrontato con il corrispondente periodo dell'anno scorso - e conferma la capacità del settore fieristico di resistere alla congiuntura negativa, non risentendo ancora del rallentamento generale della nostra economia. L'indagine qualitativa, che ha coinvolto 26 poli fieristici italiani associati AEFI, ha evidenziato - attraverso i saldi positivi e negativi definiti in base alle risposte degli associati che hanno partecipato all'analisi - un buon andamento per tutti gli indicatori considerati: numero di manifestazioni, espositori, visitatori e superficie occupata. Il trend favorevole si riflette anche sul fatturato. La tenuta del comparto è rafforzata anche dalle aspettative fiduciose degli associati per i primi mesi del 2019. Per quanto concerne il numero di manifestazioni, si conferma la crescita registrata nel trimestre precedente (il 42,29% dei quartieri coinvolti nell'indagine ha ospitato più rassegne e il 46,18% ha registrato stazionarietà evidenziando la tenuta del sistema).

Ottimistiche le previsioni per l'anno appena iniziato. Il 38,44% dei quartieri che hanno partecipato all'indagine prevede un aumento del numero di manifestazioni; circa il 54% una crescita degli espositori e della superficie occupata. Decisamente promettenti le aspettative sul fronte del numero dei visitatori: in aumento per il 48% e stazionari per il

44%. Il saldo pari al +40% rafforza il sentimento positivo. Questo fatto conferma l'attrattività del nostro Paese e in particolare di alcune destinazioni.

I dati dell'Osservatorio AEFI trovano ulteriore e autorevole conferma nel raffronto con l'analisi effettuata da ISFCERT-Istituto Certificazione Dati Statistici Fieristici riconosciuto da ACCREDIA relativamente alle fiere certificate. (Fonte: "Osservatorio congiunturale AEFI sul settore fieristico")

Anche Villa Erba ha beneficiato del trend positivo dell'anno appena trascorso amplificato dall'attività di promozione e comunicazione degli anni scorsi, sostenuta da eventi di particolare richiamo e visibilità che hanno permesso di raggiungere il lusinghiero risultato di questo esercizio.

Indubbiamente questo risultato potrà agevolare l'eventuale ricerca di un partner industriale e finanziario del settore - con ingresso anche nel capitale azionario - per sfruttare maggiormente le opportunità del mercato sia nazionale sia internazionale. Questo argomento sarà ripreso nella parte conclusiva della relazione.

Un aspetto che accomuna, negativamente, un numero consistente di quartieri fieristici in Italia è la problematica tributaria relativa all'IMU. La Direzione centrale dell'Agenzia delle Entrate ha stabilito, infatti, di parificare i padiglioni fieristici agli insediamenti industriali per quanto concerne la tassazione a detto tributo con evidenti negative ripercussioni sul conto economico. Anche Villa Erba non ha potuto sottrarsi a tale onere seppur da oggi più lieve rispetto agli anni trascorsi, limitando quindi la notevole sperequazione rispetto ad altri poli fieristici.

Per quanto concerne il contesto Lombardo, sono state circa 162 le manifestazioni di livello internazionale, nazionale e regionale che si sono tenute in Lombardia nel 2018. (Fonte: <http://www.lombardiafiere.regione.lombardia.it>)

Prima di illustrare la gestione della società nel corso dell'esercizio, si desidera porre in risalto due importanti azioni strategiche che hanno impegnato il Consiglio di Amministrazione nel corso dell'anno: il piano di sviluppo 2019 - 2021 e il nuovo statuto societario.

PIANO GENERALE DI SVILUPPO 2019 -2021

Nel corso dell'assemblea del 26 luglio 2018 che come si dirà più avanti ha approvato le modifiche statutarie è stato illustrato il piano generale di sviluppo.

Il Consiglio di Amministrazione di Villa Erba ha voluto avviare un percorso di analisi e di approfondimento che ha portato alla definizione di un piano di sviluppo per il triennio 2019-2021, focalizzato sull'incremento dei ricavi e dei risultati di bilancio e, allo stesso tempo, definendo progetti e strategie capaci di rendere sempre più competitiva l'offerta

della struttura tramite la qualificazione e innovazione degli spazi, la progettualità e lo sviluppo di nuovi servizi ed una rinnovata comunicazione.

Con tale piano si è ritenuto opportuno focalizzare la strategia di sviluppo dando priorità al settore dei congressi e degli eventi, un segmento di business rispetto al quale Villa Erba presenta un'offerta di eccellenza e di elevata competitività, un'opportunità di sviluppo economico importante non solo per la struttura, ma per l'intero territorio.

Nella definizione di tale piano si è ricorsi alla collaborazione di ASERI - Alta scuola di Economia e Relazioni Internazionali dell'Università Cattolica di Milano.

L'analisi si è sviluppata attraverso vari passaggi che riguardano le caratteristiche del mercato di riferimento, la tipologia di clienti e le loro esigenze, l'identità attuale di Villa Erba e il contesto competitivo in cui si inserisce, le strategie e le azioni necessarie per una maggior spinta propulsiva allo sviluppo del fatturato e i possibili risultati.

Il piano prevede uno scenario di consolidamento e uno di sviluppo. Il secondo dei quali per essere implementato necessita la realizzazione di una serie di interventi sia sulla Villa Antica sia sul Centro Espositivo finalizzati alla riqualificazione ed innovazione degli spazi che permettano lo sviluppo di nuovi servizi per poter competere con i più moderni centri espositivi e convegnistici del nostro paese. La parte più cospicua di tale piano di investimento può essere finanziata solo tramite l'aumento di capitale di due milioni il cui termine di sottoscrizione è stato prorogato al 30 settembre 2019 con l'assemblea del 20 dicembre 2018.

Il contenuto di tale piano si può sintetizzare nei seguenti punti di interesse:

- attività commerciale
- sviluppo di un piano di comunicazione integrata
- posizionamento culturale di Villa Erba
- piano di investimenti

ATTIVITA' COMMERCIALE

Nel piano di sviluppo presentato lo scorso luglio, tra gli obiettivi del Consiglio di Amministrazione vi era la realizzazione di azioni commerciali focalizzate sullo sviluppo del settore MICE a livello nazionale ed internazionale, con particolare attenzione alle attività capaci di generare un contatto diretto con la domanda; le azioni hanno come focus la partecipazione a fiere e workshop di settore, telemarketing, visite commerciali, educational.

Per l'implementazione dell'azione commerciale, l'organigramma si è arricchito di una nuova figura quale il Business Developer che opererà anche in stretta sinergia con Lake Como Convention Bureau, già Lake Como Events Network.

Avendo identificato nel mercato dei congressi e degli eventi le più immediate opportunità di crescita, il target primario di riferimento per Villa Erba è rappresentato sicuramente dal mercato aziendale (corporate).

In questo ambito tutti gli spazi del complesso possono rappresentare un'offerta di interesse per le diverse tipologie di eventi promossi da questa clientela.

L'ambito dell'evento è prevalentemente nazionale, ma è possibile sviluppare una maggiore internazionalizzazione focalizzandosi su aziende multinazionali e/o valorizzando l'offerta rispetto a eventi e viaggi di incentivazione tramite il coinvolgimento anche di agenzie DMC che operano con una clientela internazionale.

LO SVILUPPO DI UN PIANO DI COMUNICAZIONE INTEGRATO

L'attuale CdA ha ritenuto necessario un riposizionamento strategico dell'immagine di Villa Erba per raggiungere nuovi livelli di eccellenza, competitività e redditività. Partendo da queste indicazioni è stata avviata una selezione tra diverse agenzie di comunicazione. All'agenzia prescelta è stato affidato l'incarico di definire una nuova immagine che facesse emergere in modo più immediato il prestigio del compendio Villa Erba, con idonei strumenti atti alla definizione di nuovi linguaggi con contenuti mirati ai target identificati. In affiancamento a questa attività di comunicazione il soggetto prescelto dovrà identificare e proporre a Villa Erba la realizzazione anche valutando la coproduzione di uno o più nuovi eventi "iconici" ricorrenti negli anni anche al fine di rafforzare l'identità della location. In questi ultimi mesi è stata esaminata la possibilità di una co-produzione di un evento legato al mondo digitale.

POSIZIONAMENTO E VALORIZZAZIONE CULTURALE DI VILLA ERBA

Come anticipato nella relazione al precedente bilancio si è dato avvio a un progetto culturale ("La cultura per Villa Erba") improntato al marketing al fine di accrescere la reputazione del nostro brand.

Tale progetto vuole quindi rafforzare l'identità di Villa Erba tramite un percorso di valorizzazione culturale, per la sua realizzazione si è dato incarico ad alcuni consulenti specializzati nella gestione delle imprese culturali affinché ne definissero i contenuti e le condizioni di sostenibilità.

Premesse a tale lavoro sono state l'esigenza di valorizzare l'unicità della Villa e della sua storia e la volontà di ricostruire un rapporto più stretto con il territorio e la comunità che lo abita.

Il progetto ha avuto inizio nel gennaio del 2018 e si è sviluppato nel corso dei successivi mesi tramite la costituzione di un tavolo di lavoro che ha visti coinvolti i principali attori del nostro territorio e di quello milanese.

Nel corso dei lavori sono state valutate molte ipotesi e relative "variazioni sul tema", alcune delle quali sono poi state abbandonate perché non coerenti né con le priorità di Villa Erba né sostenibili economicamente. Si sono privilegiati quindi gli eventi già nati nel nostro territorio, ma che non avevamo ancora trovato la giusta collocazione spaziale, altri nuovi eventi si potranno costruire in sinergia con operatori culturali del nostro territorio in vera chiave sinergica.

L'attività di Villa Erba non sarà solo quella di un soggetto che mette a disposizione alcuni spazi, ma che parteciperà anche attivamente alla co-produzione, senza perdere di vista la sostenibilità economica del progetto.

A tal proposito si è avviato nei mesi scorsi un'attività di *fundraising* dedicata ai progetti culturali con la collaborazione di specialisti del settore.

Questo percorso di valorizzazione culturale di Villa Erba, oltre a mettere in risalto l'identità e l'unicità della Villa, svolgerà una positiva influenza a favore e a supporto della sua reputazione con positive ricadute sull'attività commerciale della società.

Queste iniziative culturali consentono pure la maggiore fruizione di tutto il compendio, con particolare focalizzazione al Parco ed alla Villa Antica, rispondendo quindi ad esigenze di carattere sociale e turistico intrinseche all'oggetto sociale.

Tale intento si è concretizzato con una definizione precisa di appuntamenti culturali nel 2018 e nel 2019: Piano City a maggio 2018 e Lake Como Film Festival a luglio 2018. Già confermati per il 2019 sia Piano City sia Lake Como Film Festival mentre è allo studio un interessante evento legato al tema dell'acqua.

PIANO DI INVESTIMENTI

Come sopra accennato lo scenario di sviluppo prevede investimenti di natura materiale ed immateriale che potrebbero essere finanziati tramite la sottoscrizione dell'aumento di capitale in scadenza al 30 settembre 2019.

I primi riguardano sia il Centro Espositivo sia la Villa Antica. Il Centro Espositivo sta per compiere 30 anni ed in questo lasso di tempo non ha potuto beneficiare di quegli interventi tecnologici per poter competere ad armi pari con i quartieri fieristici e congressuali concorrenti.

Il riferimento è soprattutto all'aspetto della digitalizzazione del Centro. Si tratta quindi di dotare il Centro Espositivo di quelle innovazioni che tramite gli strumenti digitali software, hardware permettono di offrire una serie di servizi a disposizione degli organizzatori, dei visitatori e degli ospiti. Servizi utilizzabili prima, durante e dopo l'evento.

Tali servizi rappresentano certamente anche una nuova fonte di ricavi per Villa Erba.

Anche la Villa Antica necessita di un importante intervento legato alla climatizzazione delle sale.

L'allungamento del calendario e quindi la destagionalizzazione appaiono ora non più come un obiettivo lontano nel tempo, ma alcuni nuovi eventi si sono già posizionati nei mesi di agosto e di novembre dell'anno scorso e nel mese di febbraio di quest'anno con un importante evento di tre settimane nel settore automotive. Il mese di agosto sta diventando una scelta per gli eventi wedding di soggetti stranieri, senza dimenticare le riprese cinematografiche dell'agosto scorso. Indispensabile quindi offrire un maggior comfort agli ospiti nella stagione più calda ed in quella più fredda.

Anche il tema della sostenibilità diventa un'occasione per rendere ancora più interessante la nostra location agli occhi degli organizzatori. Negli anni scorsi è stato realizzato l'impianto di climatizzazione del Centro Espositivo tramite il prelevamento dell'acqua dal lago con una sensibilissima riduzione del consumo di energia elettrica e quindi della emissione della CO₂ nell'atmosfera.

Un altro intervento legato al tema ambientale sarebbe l'implementazione di un impianto fotovoltaico che permetterebbe una sensibile riduzione di costi tramite l'autoconsumo di energia elettrica prodotta.

Per entrambi i progetti è stato quindi avviato uno studio di fattibilità.

Altri argomenti sono oggetto di attenzione quale ad esempio un moderno e più efficiente impianto di videosorveglianza nonché di caldaie a condensazione di maggior efficienza per il Centro Espositivo.

È per altro evidente che questi investimenti possono agire su due fronti: incrementare i ricavi e ridurre i consumi. Da una prima analisi degli investimenti sopra descritti il *payback* è assicurato in tempi ragionevolmente brevi.

La nostra analisi non si è limitata solamente agli investimenti strutturali, ma ha voluto allargare l'orizzonte anche su quelli immateriali. Il Consiglio di Amministrazione di Villa Erba ritiene che i tempi siano maturi per esaminare anche l'ipotesi di attrarre a Villa Erba nuovi eventi fieristici che potrebbero realizzarsi in coproduzione con organizzatori e partner specializzati. Anche lo spazio del Galoppatoio meriterebbe una riflessione, riprendendo in considerazione il progetto della Marina, adeguato all'attualità e sostenuto da un rinnovato accordo di programma con gli Enti Proprietari.

La quantificazione degli investimenti strutturali è di circa un milione di euro (Centro Espositivo più Villa), mentre un ulteriore milione di euro potrebbe essere riservato a opportunità per coproduzioni e/o acquisizione di eventi fieristici e al Galoppatoio.

Ma quanto sopra necessita - come anzidetto - di fondi propri derivanti dall'aumento di capitale.

IL NUOVO STATUTO SOCIETARIO

Grazie al sostegno ed alla collaborazione di tutti i Soci, il 2018 ha visto il raggiungimento dell'importante obiettivo della modifica dello statuto sociale, rincorso da parecchi anni e ipotizzato nella precedente relazione al bilancio.

L'attuale Consiglio di Amministrazione ha avviato, sin dalla fine del 2017 un confronto attivo con tutti i Soci promovendo un tavolo tecnico di lavoro per la revisione dello statuto soprattutto per quella parte di esso riguardante la rimozione del vincolo al quale hanno partecipato i tecnici e i delegati di tutti i Soci, giungendo ad una totale condivisione della revisione.

Il testo definitivo è stato frutto di un'attenta analisi che ha consentito di comporre uno Statuto che contemperasse sia l'esigenza dei Soci pubblici di non privarsi di alcune loro prerogative, sia quella di disporre di uno strumento allineato all'attualità, ovvero sia che

non impedisse la possibilità di aprire il capitale sociale a nuovi soggetti sia nazionali sia internazionali interessati alla partnership in Villa Erba.

Come sancito dallo Statuto l'eventuale individuazione del nuovo socio dovrà avvenire tramite procedure ad evidenza pubblica con un'attenta valutazione delle caratteristiche imprenditoriali e del *know how* nel settore congressuale-fieristico del partner e della sua affidabilità economico-finanziaria.

Tale modifica societaria, come illustrato nella precedente relazione ed anche nel corso dell'assemblea straordinaria del 26 luglio 2018, si è resa necessaria per far fronte ad un cambiamento di scenario che vede gli enti fieristici riunirsi o tramite fusioni o tramite la costituzione di rete di imprese quali ad esempio Lombardia Fiere.

È indispensabile quindi, per allinearsi al mercato nazionale ed internazionale, colmare quel gap dimensionale che consentirebbe a Villa Erba di giungere in via definitiva a importanti risultati economici.

LA GESTIONE ECONOMICA DELLA SOCIETÀ NEL 2018

Si espongono di seguito il conto economico riclassificato secondo il criterio della pertinenza gestionale e successivamente i principali indici di bilancio. I dati sono strutturati in forma riclassificata rispetto allo schema del bilancio d'esercizio IV direttiva.

	2018	2017	2018/2017
	Euro	Euro	Variazione
Ricavi delle vendite	€ 7.260.869	€ 6.524.364	11,29%
Altri ricavi e proventi	€ 376.113	€ 80.639	366,42%
VALORE DELLA PRODUZIONE	€ 7.636.982	€ 6.605.003	15,62%
Costi esterni operativi	€ 5.937.870	€ 5.574.731	6,51%
VALORE AGGIUNTO	€ 1.699.112	€ 1.030.272	64,92%
Costi del personale	€ 681.466	€ 587.329	16,03%
MARGINE OPERATIVO LORDO	€ 1.017.646	€ 442.943	129,75%
Ammortamenti e svalutazioni	€ 547.380	€ 591.844	-7,51%
Accantonamenti	€ 2.564	€ 2.564	0,00%
RISULTATO OPERATIVO	€ 467.702	-€ 151.465	408,79%
Proventi finanziari	€ 265	€ 129	105,43%
EBIT NORMALIZZATO / INTEGRALE	€ 467.967	-€ 151.336	409,22%
Oneri finanziari e svalutazioni	€ 202.199	€ 109.516	84,63%
RISULTATO LORDO	€ 265.768	-€ 260.852	201,88%
Imposte sul reddito	€ 13.884	€ 3.036	357,31%
RISULTATO NETTO	€ 251.884	-€ 263.888	195,45%

		2018	2017
ROE netto	Risultato netto / Mezzi propri Medi	1,29%	-1,39%
ROI	Risultato operativo / (CIO medio - Passività operative medie)	1,97%	-0,63%
ROS	Risultato operativo / Ricavi di vendite	6,12%	-2,29%

Valore della produzione

(valori in migliaia di EURO)	2018	2017
Valore della produzione	7.637	6.605

Il valore della produzione di 7.636.972 Euro è notevolmente aumentato rilevando un incremento di 1.031.789 Euro (+15,62%; +10,90% al netto del recupero degli stanziamenti eccedenti) ed è suddiviso (valori arrotondati a migliaia di euro) tra:

- € 2.038.000 per fiere e forum (€ 1.848.000 nel 2017, +10,28%);
- € 1.583.000 per convegni e riunioni (€ 2.081.000 nel 2017, -23,93%);
- € 2.546.000 per matrimoni (€ 1.860.000 nel 2017, +36,88%);
- € 975.000 per eventi vari (€ 681.000 nel 2017, +43,17%);
- € 495.000 per locazioni, penali e varie (€135.000 nel 2017, +266,67%);

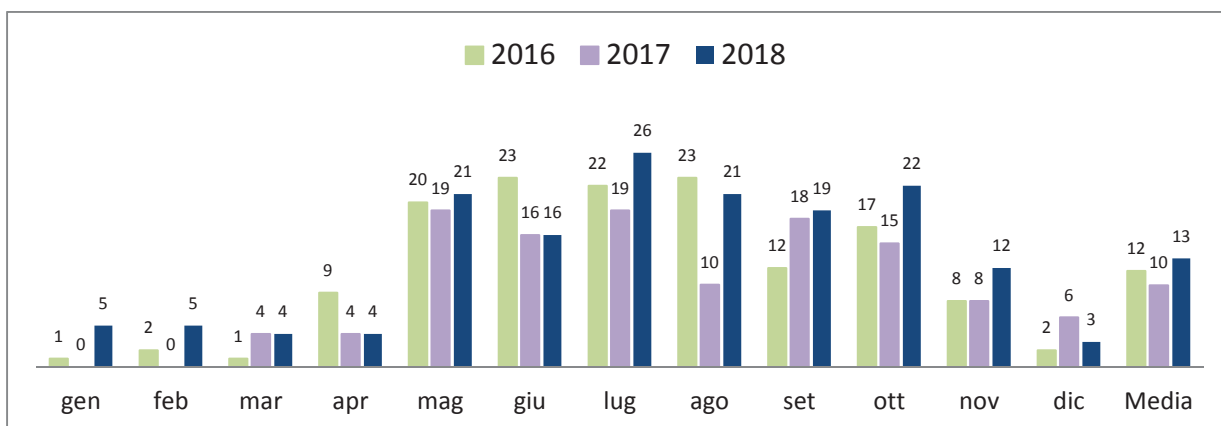
Evidenziamo che nella voce "locazioni, penali e varie" sono confluiti circa euro 312.000 quale componente di reddito positiva prodotta dalla chiusura degli stanziamenti eccedenti effettuati negli anni precedenti con riferimento alla controversia relativa alle rendite catastali conclusasi con l'accordo transattivo sottoscritto con l'Agenzia delle Entrate.

Si evidenzia che il risultato della gestione ordinaria, quindi al netto delle poste non ricorrenti (straordinarie) attive e passive e al lordo delle imposte, ammonta ad € 93.768, da confrontare con la perdita di € 260.852 dell'esercizio 2017 con un molto significativo miglioramento di € 354.620.

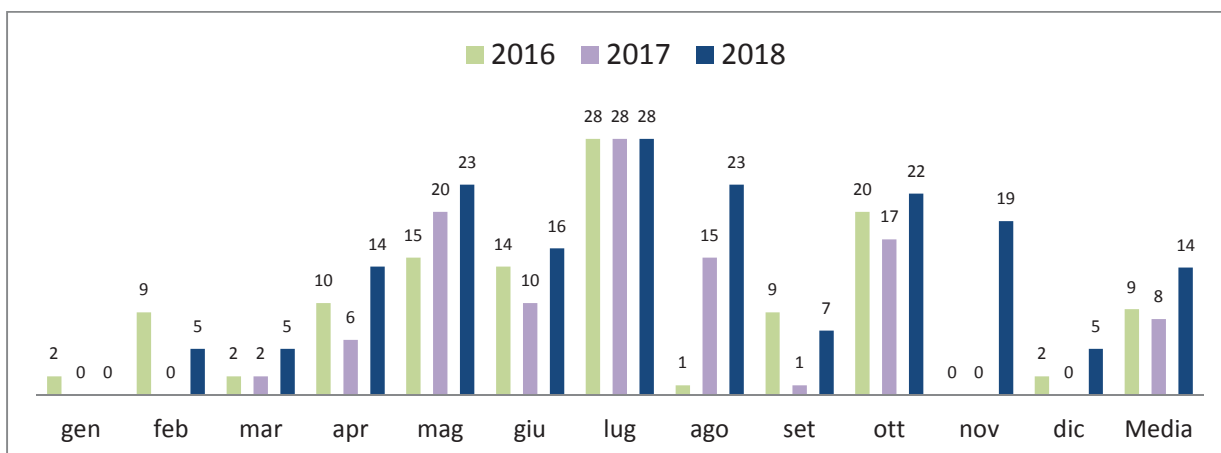
Complessivamente gli eventi sono stati 91 rispetto ai 79 del 2017. In sintesi, il 2018 ha visto la realizzazione di 20 eventi in centro espositivo di cui 13 convegni e 7 fiere, 65 eventi in villa e 6 manifestazioni che hanno interessato il parco ed il galoppatoio. I numeri sono rimasti pressoché invariati per quanto concerne gli eventi organizzati nel Centro Espositivo, mentre sono aumentati quelli che hanno interessato l'occupazione della Villa Antica; da evidenziare le sette giornate di apertura al pubblico della Villa che hanno consentito una sua fruizione grazie alle visite guidate ed eventi aperti al pubblico come ad esempio Piano City nel mese di maggio e Lake Como Film Night nel mese di luglio che ha registrato un incredibile successo di pubblico.

I giorni totali di occupazione spazi (centro espositivo, villa e parco) per eventi (vale a dire comprensivi delle giornate di allestimento) sono stati pari a 325 (2017: 244 giorni); tale dato non è ovviamente riferito ad una integrale occupazione di tutti gli spazi disponibili.

Di seguito viene riportato il dettaglio del raffronto tra i giorni di occupazione 2016 - 2018 riferendosi alla Villa Antica:

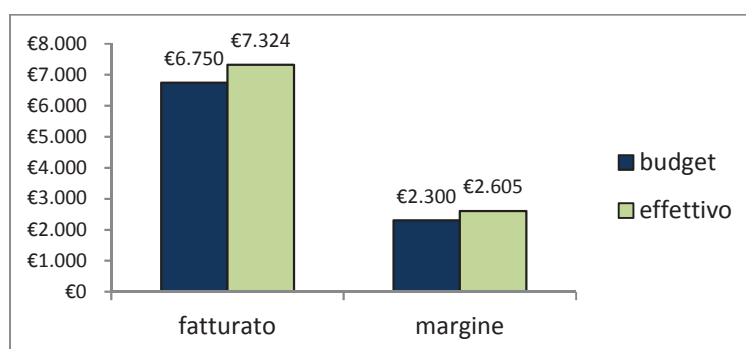


Nel grafico sottostante invece vi è un raffronto dei giorni di occupazione riguardanti il Centro Espositivo:



Come ormai consuetudine l'occupazione maggiore si è riscontrata nell'arco temporale aprile - ottobre, ma si registrano eventi anche nei mesi di novembre e dicembre, a riprova che si sta puntando sulla destagionalizzazione del business.

Il budget presentato e approvato a dicembre 2017 prevedeva ricavi per € 6.750.000 con un primo margine di € 2.300.000 (34,07%). Gli sforzi profusi nella gestione e sopra illustrati hanno consentito di superare di gran lunga gli obiettivi di budget, anticipando di un anno il raggiungimento del pareggio di bilancio.



Nei prossimi anni è previsto un progressivo aumento di tale margine, ma per realizzare questo obiettivo si ribadisce l'assoluta necessità della ricerca di un partner del settore nonché alcuni interventi anche di revamping, in parte anche strutturale, sul Centro Espositivo per renderlo maggiormente competitivo.

Nel frattempo si sta elaborando una forte politica commerciale avente come focus il settore MICE.

Per favorire l'apertura al pubblico e l'utilizzo del Galoppatoio è stata sottoscritta nel 2015 una convenzione con il Comune di Cernobbio. Per questo motivo Villa Erba si sta impegnando con il Comune ospitante affinché in un rapporto di mutua collaborazione si possa sin da questa stagione consentire una migliore fruizione pubblica del Galoppatoio.

Le giornate di gratuità che sono state concesse nel 2018, come da convenzione in essere tra gli Enti Pubblici proprietari del Compendio e Villa Erba, sono state sei (2017: 3 giorni).

Le presenze complessive nel 2018 si aggirano attorno ai 73.000 ingressi (2017: 70.000 ingressi), dato che comprende visitatori, espositori, operatori ed addetti ai lavori.

Costi della produzione

(valori in migliaia di EURO)	2018	2017
Costi della produzione	-7.169	-6.756

I costi della produzione sono aumentati (in valore percentuale +6,11%, in valore assoluto +€ 412.782) in misura meno che proporzionale rispetto ai ricavi (+10,90%), essendo riusciti, anche con la collaborazione di diversi fornitori, a comprimere i costi diretti sugli eventi.

L'incidenza sui costi della produzione dei costi esterni per servizi e materie prime – per natura variabili - è stata del 78,54%, mentre quella dei costi fissi di struttura costituiti principalmente dal godimento beni di terzi, dal personale, dall'imposta IMU corrente, dalle spese societarie e dagli ammortamenti, è stata del 21,46%.

Rimandando alla nota integrativa per maggiori dettagli, segnaliamo in particolare:

- **Costi per materie prime, sussidiarie di consumo e di merci:** € 10.094 (€8.410 nel 2017)

- **Costi per servizi:** € 5.621.227 (€ 5.118.830 nel 2017)

Tra le voci principali:

	2018	2017	
costi di ristorazione per eventi	€ 1.946.219	€ 2.045.701	-4,86%
costi di allestimento e addobbi floreali	€ 2.320.672	€ 1.944.042	+19,37%
costi per manutenzioni	€ 301.589	€ 236.188	+27,69%
costi per energia, gas e acqua	€ 256.918	€ 187.505	+37,02%
costi per pulizie	€ 149.065	€ 153.194	-2,70%
costi per promozione	€ 178.691	€ 112.428	+58,94%
costi per cons. legali fisc. e societarie	€ 136.455	€ 73.138	+86,57%

I costi di allestimento, come quelli di ristorazione, sono solitamente direttamente proporzionali all'attività, anche se taluni eventi di particolare rilevanza possono non esprimere tale correlazione, come nel caso della produzione cinematografica tenutasi lo scorso anno in cui i notevoli ricavi per locazione spazi non hanno avuto corrispondenti costi di ristorazione ed hanno inoltre avuto bassi costi di allestimento.

I costi di pulizie sono per la maggior parte direttamente proporzionali all'attività e solo in parte fissi (pulizie uffici).

I costi per energia, gas ed acqua sono imputabili principalmente all'attività relativa agli eventi. La variazione è principalmente riferibile alle diverse condizioni meteo in cui si sono svolti gli eventi nel centro espositivo: qualora si realizzino in giornate particolarmente calde e/o fredde la natura stessa del centro espositivo richiede notevoli impegni energetici sia per il riscaldamento che per il raffreddamento; da segnalare anche un extra costo per fornitura idrica dovuto ad una importante perdita di acqua avvenuta nel compendio a seguito della rottura di un tubo.

Notevolmente aumentati i costi per promozione principalmente per l'affidamento del nuovo incarico di un progetto di comunicazione integrata che, dopo un articolato bando ed una attenta selezione, è stato affidato a Sviluppo Como - Como Next.

Nel contesto del piano commerciale anche per il 2018 ci si è avvalsi della collaborazione della società Meeting Consultants ritenuta strategica per una efficiente promozione dell'attività.

Per poter elaborare una competitiva politica commerciale - fulcro del piano di sviluppo della Società - si ricorda che è stato affidato ad Aseri (Alta Scuola di Economia e Relazioni Internazionali - Università Cattolica di Milano) la definizione di uno studio incentrato sui seguenti punti:

- analisi strategica e di mercato (*competitors* e nicchie di mercato), per individuare le tendenze fondamentali del mercato MICE in Italia, le strategie dei *competitors* e l'eventuale *partnership*;
- analisi del capitale relazionale (*goodwill*), per la definizione della strategia di comunicazione e del posizionamento della Società sul mercato;
- analisi del valore economico e sociale generato sul territorio.

Lo studio è iniziato a fine 2017 e si è concluso a giugno del 2018.

L'attività di Ufficio Stampa è stata affidata, anche per il 2018, a Manzoni22, che si è dimostrata un'agenzia con interessanti contatti con la stampa e le agenzie in ambito locale e lombardo.

Come sopra anticipato, si è inoltre dato avvio ad un piano di comunicazione integrato affidando detto incarico a Sviluppo Como - ComoNext, quale coordinatore di tre agenzie dedicate rispettivamente all'attività web e social, stampa online e stampa offline.

Per quanto riguarda la comunicazione relativa ad eventi svoltisi a Villa Erba si è riusciti ad essere visibili nonostante gli accordi di riservatezza che notoriamente limitano molto.

Sono stati poi affidati degli incarichi di consulenza a professionisti esterni con l'intento di promuovere Villa Erba per la realizzazione di Convegni ed eventi fieristici / congressuali.

Per quanto attiene ai costi di manutenzione si è cercato di effettuare esclusivamente quanto strettamente necessario.

In aumento i costi per consulenze relative principalmente alla selezione del personale, alla perizia acustica sul centro espositivo, all'aggiornamento del MOG e alla trasformazione dell'Organismo di Vigilanza da monocratico a duale.

- **Godimento beni di terzi:** € 35.012 (€ 32.399 nel 2017)

Nella voce confluiscono leasing operativi, affitti di materiale vario ed il canone locativo corrisposto ai quattro enti proprietari del sedime e della villa antica.

- **Costi per il personale:** € 681.466 (€ 587.329 nel 2017)

I costi per il personale sono aumentati notevolmente rispetto all'esercizio precedente principalmente a seguito dell'adeguamento dell'organico in funzione di nuovi volumi di attività e per le nuove esigenze commerciali.

Al 31 dicembre 2018 l'organico aziendale è aumentato di n. 3 unità rispetto all'esercizio precedente.

La società ha provveduto ad assumere tre nuove figure full-time a tempo determinato (di cui una dimessasi nel corso dell'esercizio) e una a tempo indeterminato oltre ad un part-time a tempo indeterminato. Una dipendente è stata trasformata da part-time a full-time ed una ha rassegnato le dimissioni nel corso dell'esercizio.

- **Ammortamenti e svalutazioni:** € 547.380 (€ 591.844 nel 2017).

La riduzione è dovuta principalmente all'esigenza che vi è stata nell'esercizio 2017 di accantonare al fondo rischi un importo significativo per due crediti di difficile esigibilità.

Le aliquote di ammortamento applicate sono:

- o per la villa, il centro espositivo e l'autosilo, quote costanti calcolate nella misura dell'1,5% del valore dei cespiti a bilancio;
- o per tutti gli altri cespiti, segnatamente gli impianti e macchinari, applicazione delle aliquote riportate in nota integrativa;
- o per gli accantonamenti a fondo svalutazione crediti si rimanda a quanto indicato in nota integrativa.

- **Accantonamenti per rischi ed altro:** € 2.564 (€ 2.564 nel 2017)

La voce comprende quanto accantonato a fondo ripristino ambientale relativamente al terreno dell'autosilo.

- **Oneri diversi di gestione:** € 271.537 (€ 415.092 nel 2017)

La voce indica principalmente i tributi IMU, TASI e TARI di competenza dell'esercizio. La significativa riduzione rispetto agli esercizi precedenti deriva dalla definizione, a seguito di conciliazione con l'Agenzia delle Entrate, della rendita catastale attribuita al quartiere fieristico. Conseguentemente per l'esercizio 2018 i tributi sono stati assolti sulla base della nuova rendita definita. Sono ancora da definire le eventuali sanzioni relative alla maggiore IMU e TASI dovute a seguito della conciliazione di cui sopra per gli anni dal 2015 al 2017.

La voce comprende inoltre le quote associative sindacali e di categoria, nonché gli abbonamenti a giornali e riviste.

Proventi e oneri finanziari

(valori in migliaia di EURO)	2018	2017
Oneri e proventi finanziari e rettifiche di attività finanziarie	- 202	- 109

La diminuzione delle disponibilità liquide, unitamente all'azzeramento dei tassi attivi bancari, ha pressoché azzerato i proventi finanziari.

Gli oneri finanziari ammontano ad € 202.192 (contro € 109.516 nel 2017) di cui solamente € 17.708 per i meri interessi (19.938 nel 2017). Si deve rilevare che il costo dell'esercizio derivante dal contratto di Interest Rate SWAP che aveva la funzione di rendere il calcolo degli interessi da variabile a fisso per il residuo periodo di ammortamento dei mutui è stato pari ad € 180.055 (€ 86.010 nel 2017) di cui €40.055 di puro onere dell'esercizio e la differenza pari ad € 140.000 riguarda il costo per la chiusura anticipata del contratto stesso. La perdurante contrazione dei tassi di interesse che si prevede non subirà importanti variazioni nel breve periodo, nonché la scadenza del contratto prevista solamente al 2022 ha indotto il Consiglio di Amministrazione a risolvere anticipatamente il contratto SWAP che dall'anno della sua sottoscrizione - 2012 - ha inciso mediamente per circa € 80.000 annui, fissando il tasso a 1.65.

Imposte sul reddito d'esercizio

A seguito delle opportune rettifiche non sono stati stanziati a carico dell'esercizio oneri per IRES, mentre sono stati stanziati euro 11.854 per IRAP (euro 23.000 al netto di euro 11.146 a titolo di eccedenza ACE trasformata in credito IRAP); si sono inoltre rilevate imposte IRAP relative agli esercizi precedenti per euro 2.030.

GLI INVESTIMENTI

Ad investimenti sono stati destinati complessivamente € 32.203 per i seguenti interventi:

- € 27.693 per oneri relativi alle modifiche dello statuto ed al prolungamento del periodo di sottoscrizione del capitale sociale;
- € 228 per registrazione marchio;
- € 750 per acquisto raffrescatore;
- € 1.639 per acquisto ombrellone;
- € 1.000 per acquisto pc portatile;
- € 893 per imputazione ad immobilizzazioni in corso dei costi di progettazione di impianto condizionamento uffici villa.

Sono stati inoltre realizzati interventi di manutenzione straordinaria per un importo totale di € 112.870 attingendo dal relativo fondo tra cui, principalmente:

- € 31.083 per manutenzione infissi villa e messa in sicurezza finestre cucine;
- € 23.210 per manutenzione tetti centro espositivo;
- € 21.500 per verniciatura infissi centro espositivo;
- € 10.270 per abbattimento essenze arboree e fresatura terreno e ripiantumazioni;
- € 9.000 per sostituzione vetrocamere centro espositivo;
- € 8.543 per manutenzione straordinaria impianto irrigazione;
- € 9.264 per altri lavori minori.

LE PARTECIPAZIONI

La società detiene una partecipazione di collegamento di € 7.000 (pari al 43,75% del relativo capitale) nella rete d'impresе Lake Como Net alla quale, per l'esercizio 2018, si è corrisposto un contributo annuo di € 21.000, più una quota straordinaria di € 10.000 che, sommata alle quote versate dagli altri soci o partners e ai contributi ricevuti, ha consentito alla rete stessa di disporre per tale esercizio di ricavi per euro 111.477 destinati alla promozione secondo molteplici canali.

Il risultato d'esercizio 2018 dell'ente presenta una perdita d'esercizio di euro 1.734 (a fronte di una perdita di € 12.796 dell'esercizio precedente).

LA GESTIONE FINANZIARIA

FABBISOGNO DI CAPITALE E COPERTURA IN EURO	2018	2017
Immobilizzazioni nette incluse le finanziarie	25.893.297	26.405.975
Circolante netto	1.496.509	1.638.221
Capitale investito	27.389.806	28.044.196
Fondo TFR	-86.170	-113.742
Fabbisogno netto di capitale	27.303.636	27.930.454
Patrimonio netto	-19.498.501	-19.032.553
Mezzi di terzi	7.805.135	8.897.901

INDICI DI STRUTTURA	2018	2017
Patrimonio netto/immobilizzazioni nette	-0,75	-0,72
Mezzi di terzi/patrimonio netto	-0,40	-0,47
Immobilizzazioni nette/totale dell'attivo	0,95	0,94
Circolante/totale attivo	0,05	0,06

Si è provveduto regolarmente al rimborso in linea capitale delle rate dei mutui scadenti nell'esercizio; il capitale residuo da corrispondere ammonta al 31 dicembre 2018 ad € 4.452.803; nel corso dell'esercizio si è proseguito con il pagamento dei relativi oneri finanziari.

Il finanziamento FRISL si riduce di € 60.606, portandosi ad € 484.850.

La gestione finanziaria dell'esercizio ha ovviamente risentito degli oneri connessi alla chiusura del contratto IRS.

Per le altre informazioni relative alla gestione finanziaria si rimanda al rendiconto finanziario.

SALUTE SICUREZZA ED AMBIENTE

Risorse Umane ed Organizzazione

Le attività della società sono sempre mirate all'ottimizzazione dei processi per la sicurezza, per la protezione della salute della clientela, dei propri dipendenti e dei collaboratori nonché per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Si è data particolare cura, come previsto dal TU d.lgs. 81/08, all'individuazione di ruoli e responsabilità ed alla organizzazione del servizio di prevenzione e protezione. Inoltre la società provvede regolarmente alla revisione del Documento di Valutazione dei rischi secondo quanto previsto dalla legislazione vigente. Infine, in campo igienico-sanitario, l'applicazione delle procedure per lo scrupoloso rispetto delle normative previste dalla HACCP da parte dei nostri fornitori dei servizi di catering viene sistematicamente verificata da una società specializzata.

Come da delibera di Consiglio del 21 dicembre 2017, la Società si è dotata di un Organismo di Vigilanza composto da due professionisti: un ingegnere esperto nell'ambito dei rischi connessi alla sicurezza dei luoghi di lavoro ed un avvocato esperto di diritto amministrativo con esperienza nell'ambito dell'applicazione legge 231/01.

A seguito della revisione ed aggiornamento del Modello Organizzativo, il 01/06/2018 la società ha approvato il Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del Decreto Legislativo 8 giugno 2001 n. 231 nell'edizione riveduta.

La Società, inoltre, in ottemperanza al GDPR 2016/679 entrato ufficialmente in vigore il 25 maggio 2018, ha reso conformi le proprie procedure in materia di protezione dei dati personali.

Ambiente ed ecologia

La società, pur non svolgendo attività particolarmente impattanti sull'ambiente, gestisce tali ambiti in maniera puntuale attraverso un controllo mirato. Riteniamo importante evidenziare i positivi risultati ambientali conseguiti dai nuovi impianti di raffreddamento e di illuminazione realizzati. Infine, particolare attenzione viene data alla gestione dei rifiuti.

PRINCIPALI RISCHI D'IMPRESA

Con riferimento ai principali rischi d'impresa, la società è attenta ad individuare, gestire e monitorare gli stessi in ottica di salvaguardia dell'operatività gestionale.

Per quanto attiene al **rischio di mercato / operativo** si fa riferimento a quanto esposto nel paragrafo "Contesto di riferimento" della presente relazione.

Relativamente al **rischio di credito**, derivante dal potenziale mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalla controparte, la società valuta attentamente la propria

clientela selezionandola in modo accurato. Per quanto concerne il **rischio liquidità**, che si origina laddove, a causa della difficoltà di reperire sul mercato i fondi o di smobilizzare a breve gli attivi patrimoniali necessari a garantire l'operatività aziendale, l'azienda non sia in grado di far fronte ai propri impegni di pagamento, la società opera attraverso un costante monitoraggio dei fabbisogni di liquidità e ne cura l'ottimizzazione al fine di minimizzare l'impatto sul conto economico e verifica l'adeguatezza delle linee di finanziamento per il sostenimento delle esigenze eccedenti la capacità di autofinanziamento del circolante e dei piani di investimento. Attualmente la società risulta indebitata verso un unico istituto finanziario e la Regione Lombardia.

Alla data di redazione del presente documento le disponibilità liquide della società fanno ritenere, al raggiungimento degli obiettivi previsti dal piano economico-finanziario approvato dal CdA, di poter adempiere al pagamento di quanto dovuto in linea capitale per l'anno 2019 per i mutui in essere (pari indicativamente ad €509.709) ed al rimborso della rata del finanziamento FRISL (€ 60.606). Si evidenzia che è stato prorogato sino al 30 settembre 2019 il periodo di sottoscrizione della seconda tranche di aumento di capitale, indispensabile per poter finanziare alcuni interventi sia di miglioramento sia di revamping della Villa e del Centro Espositivo, strumentali alla realizzazione del piano di sviluppo.

DOCUMENTO PROGRAMMATICO SULLA SICUREZZA

Stante il disposto del Decreto Legge n. 5 del 9 febbraio del 2012 ed alla luce della precedente modifica legislativa (D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, art. 40 comma 2, lett. a e b) che ha stabilito la inapplicabilità delle norme in materia di privacy ai dati delle persone giuridiche, l'aggiornamento periodico del DPS (di cui al testo unico Privacy) non è più obbligatorio.

NORME DI COMPORTAMENTO CON PARTI CORRELATE

Ai sensi dell'art. 2391-bis del Codice Civile la società attua specifiche regole che assicurano la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale delle operazioni con parti correlate. Per un dettaglio dei rapporti con le parti correlate si rimanda a quanto esposto in nota integrativa.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

L'avvio dell'esercizio 2019 è positivo. Infatti prendendo in esame i primi due mesi del corrente esercizio, pur nella consapevolezza della impossibilità di trasferire il dato tout court su base annuale con una semplice moltiplicazione, possiamo constatare che le trattative ponderate per probabilità di realizzazione appaiono superiori a quelle del medesimo periodo del 2018, così come quelle già contrattualizzate. Questi dati congiunti sono attualmente in linea con gli obiettivi di budget 2019.

Pur essendo prematuro per definire questa tendenza un dato consolidato essendo troppo limitato il periodo di osservazione, si nota comunque anche un maggior numero di richieste da parte della clientela con diverse sovrapposizioni per le medesime giornate.

Il Budget 2019 prevede ricavi per € 7.480.000 con una leggera crescita rispetto al 2018. Questo incremento di ricavi, che dovrà generarsi grazie ad una rinnovata strategia ed alla più efficace politica commerciale e di comunicazione implementata già dall'esercizio 2018, dovrà consentire di raggiungere quella stabilità tale da mantenere il bilancio in utile, confermando il positivo risultato di bilancio di quest'anno.

Il budget dei ricavi è stato impostato in modo prudente. Di particolare importanza è invece l'ulteriore incremento del margine di contribuzione rispetto all'esercizio passato per oltre 120 mila euro.

Sempre sul versante dei ricavi si è tenuto conto degli spazi concessi per le iniziative connesse al piano della cultura. Di non poco conto è il mese di aprile che a causa di alcune festività molto ravvicinate (Pasqua, 25 aprile e Primo maggio) comporteranno un periodo di pressoché inattività di circa tre settimane, periodo che negli anni passati si era dimostrato eccellente per gli eventi ospitati.

Si ricorda che Villa Erba ospiterà anche per il 2019 l'edizione di Proposte, ma non vi è alcuna certezza per le edizioni future, stante ad oggi la disdetta al rinnovo triennale. Villa Erba si è attivata con il Comune di Cernobbio sin dallo scorso autunno per individuare alcune iniziative atte a scongiurare il fenomeno della concorrenza parassitaria del "Fuori Proposte" o quanto meno regolamentarlo, rispondendo quindi in modo concreto alle sollecitazioni dell'organizzazione di Proposte. La recentissima pronuncia del TAR della Regione Lombardia ha confermato la linea di indirizzo del Comune di Cernobbio e questo potrebbe aprire uno scenario più favorevole al mantenimento di questa importante manifestazione.

Confermata l'edizione 2019 dell'importante evento Luxottica.

L'attività del Consiglio di Amministrazione per il prossimo esercizio, dopo i risultati raggiunti nel 2018 dovrà prendere in considerazione il tema dell'efficienza, argomento che ha riscosso il consenso dei Soci durante l'assemblea di dicembre e che si è già avviato. Efficienza che dovrà interessare sia la struttura immobiliare, sia quella organizzativa.

Per quanto riguarda quella immobiliare e delle "opportunità" (coproduzione o acquisizione di eventi fieristici), si è dato risalto nel capitolo dedicato, ma si ribadisce la necessità di finanziare tali investimenti tramite la sottoscrizione dell'aumento di capitale il cui esercizio scadrà il 30 settembre 2019.

Il Consiglio di Amministrazione confida quindi che i Soci sottoscrivano questa ultima tranche di aumento di capitale da dedicare allo sviluppo di Villa Erba e non come già avvenuto a colmare deficit di liquidità. Anche il risultato positivo di bilancio consentirebbe ai Soci Pubblici di partecipare a questa operazione, rimosso il divieto grazie al pareggio di bilancio.

Per quanto riguarda il tema del miglioramento dell'efficienza organizzativa, esso può essere affrontato in tempi relativamente brevi con le risorse che il bilancio rende disponibili. Si vogliono attuare iniziative dedicate alla formazione del personale in ambiti

ben specifici che possano accrescere la professionalità e quindi l'efficienza del lavoro di ciascuno.

Il vero motore, per una società di produzione dei servizi quale Villa Erba, sono le risorse umane ed ad esse vanno dedicate cure ed attenzioni per ampliarne le potenzialità, tramite uno studio che metta in risalto le peculiarità di ciascuna risorsa umana che, opportunamente valorizzata, potrebbe ancor meglio contribuire al raggiungimento dei risultati.

È inoltre indispensabile che gli uffici si dotino di strumenti informatici più moderni e più efficaci. Una migliore organizzazione delle informazioni può produrre sensibili risparmi in termini di tempi e di costi soprattutto nelle società di servizi quale è Villa Erba. Il riferimento è a sistemi di gestione del complesso database aziendale, quale ad esempio un idoneo *Customer Relationship Management (CRM)* che potrebbe meglio sfruttare le informazioni già presenti, ma non organizzate in modo sistematico, integrandole con il gestionale contabile.

È evidente quindi che l'effetto sinergico della crescita professionale, della valorizzazione di ciascuna risorsa umana e la dotazione di idonei sistemi informatici porteranno a disporre di una organizzazione interna più efficiente e adeguata a conseguire gli obiettivi di sviluppo della società.

Il positivo risultato di bilancio 2018 non è ancora sufficiente per affermare che Villa Erba ha definitivamente concluso il suo *turnaround*, iniziato dopo la conclusione dell'affitto di ramo d'azienda.

Un importante percorso sino a qui è stato compiuto raggiungendo l'equilibrio di bilancio, ma come citato nella relazione sulla gestione del precedente esercizio, la ricerca di un partner industriale - finanziario che completi definitivamente il percorso avviato rimane un obiettivo non eludibile o quanto meno una opportunità da non trascurare.

Prima però di intraprendere il percorso di ricerca si è ritenuto corretto verificare con il partner del settore, socio privato presente nella nostra compagine sociale, Fondazione Fiera Milano, la volontà di intraprendere una nuova e concreta collaborazione commerciale tra Villa Erba e Fiera Milano Congressi, società del gruppo Fiera Milano S.p.A., di cui Fondazione Fiera Milano è l'azionista di maggioranza.

Qualora non fosse possibile raggiungere un'intesa in tal senso, il Consiglio di Amministrazione dovrà nel corso di questo esercizio incaricare un *advisor* che possa accompagnare Villa Erba in tale compito. La modifica dello Statuto rende ovviamente più agevole la ricerca del partner da individuare comunque con procedura ad evidenza pubblica.

Per concludere, gli obiettivi del nuovo anno sociale si possono così riepilogare:

- consolidamento del risultato di bilancio
- sottoscrizione della restante parte dell'aumento di capitale da parte degli attuali Soci
- realizzazione degli investimenti quale conseguenza dell'aumento di capitale
- nuova *relationship* con Fiera Milano Congressi SpA e/o in alternativa
- avvio della ricerca di un nuovo partner industriale.

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

Il Consiglio d'Amministrazione invita ad approvare il bilancio così come presentato, proponendo all'Assemblea di destinare l'utile dell'esercizio 2018 di complessivi Euro 251.884 come segue:

- per il 5% pari a Euro 12.594 a Riserva Legale;
- per il 95% pari a Euro 239.290 a parziale copertura delle perdite degli esercizi precedenti.

Signori Azionisti,
prima di concludere la nostra relazione rinnoviamo il nostro vivo apprezzamento al personale che sostiene con entusiasmo e competenza l'assetto gestionale della Società.

Cernobbio, 28 marzo 2019
P. il Consiglio di Amministrazione
F.to Dott. Filippo Arcioni



**VILLA ERBA S.P.A.**

Cap. Soc. € 23.757.659,64 delib. – € 21.757.661,64 sott. e ver.

Sede in LARGO LUCHINO VISCONTI, 4 - 22012 CERNOBBIO (CO)

Cod. Fisc., P. IVA e reg. imp. Como 01620430130 – Rea 203586

Bilancio al 31/12/2018*(Valori espressi in unità di euro)*

Stato patrimoniale attivo	31/12/2018	31/12/2017
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (di cui già richiamati)		
B) Immobilizzazioni		
<i>I. Immateriali</i>		
1) Costi di impianto e ampliamento	22.154	0
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	2.166	2.271
7) Altre	2.343.929	2.385.809
	<u>2.368.249</u>	<u>2.388.080</u>
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	4.408.831	4.506.739
2) Impianti e macchinari	46.827	64.476
3) Attrezzature industriali e commerciali	9.537	39.402
4) Altri beni	19.044.020	19.392.338
5) Immobilizzazioni in corso ed acconti	893	0
	<u>23.510.108</u>	<u>24.002.955</u>
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
b) imprese collegate	<u>7.000</u>	<u>7.000</u>
	7.000	7.000
2) Crediti		
d-bis) verso altri		
- oltre 12 mesi	<u>7.940</u>	<u>7.940</u>
	7.940	7.940
	14.940	14.940
Totale immobilizzazioni	25.893.297	26.405.975

C) Attivo circolante*II. Crediti*

1) Verso clienti			
- entro 12 mesi	604.649		801.563
		604.649	801.563
5-bis) Per crediti tributari			
- entro 12 mesi	47.014		81.100
- oltre 12 mesi	16.050		12.694
		63.064	93.794
5-quater) Verso altri			
- entro 12 mesi	11.748		1.419
		11.748	1.419
		679.461	896.776

IV. Disponibilità liquide

1) Depositi bancari e postali		759.231	686.417
2) Assegni		0	0
3) Denaro e valori in cassa		7.597	6.071
		766.828	692.488

Totale attivo circolante		1.446.289	1.589.264
---------------------------------	--	------------------	------------------

D) Ratei e risconti

	50.220	48.957
--	--------	--------

Totale attivo		27.389.806	28.044.196
----------------------	--	-------------------	-------------------

Stato patrimoniale passivo	31/12/2018	31/12/2017
A) Patrimonio netto		
I. Capitale	21.757.662	21.757.662
IV. Riserva legale	72.093	72.093
V. Riserve statutarie	657.620	657.620
VII. Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	(214.064)
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	(3.240.758)	(2.976.870)
IX. Utile dell'esercizio	251.884	0
IX. Perdita d'esercizio	(0)	(263.888)
Totale patrimonio netto	19.498.501	19.032.553
B) Fondi per rischi e oneri		
3) Strumenti finanziari derivati passivi	0	214.064
4) Altri	1.127.465	1.550.184
Totale fondi per rischi e oneri	1.127.465	1.764.248
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	86.170	113.742
D) Debiti		
4) Debiti verso banche		
- entro 12 mesi	509.730	
- oltre 12 mesi	3.943.074	4.938.765
	<u>4.452.804</u>	<u>4.938.765</u>
5) Debiti verso altri finanziatori		
- entro 12 mesi	60.606	60.606
- oltre 12 mesi	424.244	484.850
	<u>484.850</u>	<u>545.456</u>
6) Acconti		
- entro 12 mesi	424.258	173.950
- oltre 12 mesi	46.500	0
	<u>470.758</u>	<u>173.950</u>
7) Debiti verso fornitori		
- entro 12 mesi	785.762	978.525
	<u>785.762</u>	<u>978.525</u>
12) Debiti tributari		
- entro 12 mesi	83.897	73.275
- oltre 12 mesi	202.500	256.500
	<u>286.397</u>	<u>329.775</u>

13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- entro 12 mesi	36.009		27.626
		36.009	27.626
14) Altri debiti			
- entro 12 mesi	147.006		119.751
		147.006	119.751
Totale debiti		6.663.586	7.113.848
E) Ratei e risconti			
		14.084	19.805
Totale passivo		27.389.806	28.044.196

Conto economico	31/12/2018	31/12/2017
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.260.869	6.524.364
5) Altri ricavi e proventi:		
- vari	376.113	69.639
- contributi in conto esercizio	0	11.000
	<u>376.113</u>	<u>80.639</u>
Totale valore della produzione	7.636.982	6.605.003
B) Costi della produzione		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	10.094	8.410
7) Per servizi	5.621.227	5.118.830
8) Per godimento di beni di terzi	35.012	32.399
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	436.599	376.650
b) Oneri sociali	141.373	117.184
c) Trattamento di fine rapporto	26.353	22.469
e) Altri costi	77.141	71.026
	<u>681.466</u>	<u>587.329</u>
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	47.751	42.189
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	497.129	500.933
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	2.500	48.722
	<u>547.380</u>	<u>591.844</u>
12) Accantonamento per rischi	2.564	2.564
14) Oneri diversi di gestione	271.537	415.092
Totale costi della produzione	7.169.280	6.756.468
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	467.702	(151.465)

C) Proventi e oneri finanziari

<i>16) Altri proventi finanziari:</i>		
d) proventi diversi dai precedenti:		
- altri	265	129
	<u>265</u>	<u>129</u>
<i>17) Interessi e altri oneri finanziari:</i>		
- altri	202.192	109.516
	<u>202.192</u>	<u>109.516</u>
<i>17-bis) Utili e (Perdite) su cambi</i>	(7)	0
Totale proventi e oneri finanziari	(201.934)	(109.387)
Risultato prima delle imposte (A-B±C)	265.768	(260.852)
<i>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>		
a) Imposte correnti	11.854	3.036
b) Imposte esercizi precedenti	2.030	0
	<u>13.884</u>	<u>3.036</u>
21) Utile (Perdita) dell'esercizio	251.884	(263.888)

Cernobbio, 28 marzo 2019
P. il Consiglio di Amministrazione
F.to Dott. Filippo Ardeni



VILLA ERBA S.P.A.

Cap. Soc. € 23.757.659,64 delib. - € 21.757.661,64 sott. e ver.

Sede in LARGO LUCHINO VISCONTI, 4 - 22012 CERNOBBIO (CO)

Cod. Fisc., P. IVA e reg. imp. Como 01620430130 - Rea 203586

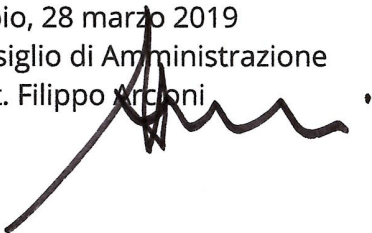
Rendiconto finanziario al 31/12/2018

(Valori espressi in unità di euro)

	31 dicembre 2018	31 dicembre 2017
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	251.887	-263.888
Imposte sul reddito		
Interessi Passivi/(Interessi attivi)	201.933	109.387
(Plusvalenze) minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		0
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minus da cessione	453.820	(154.502)
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel CCN</i>		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	544.879	543.122
Accantonamento TFR	26.353	22.469
Accantonamento fondi rischi ed oneri	3.385	207.259
Accantonamento Fondo svalutazione crediti	2.500	48.722
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del CCN	1.030.937	667.071
<i>Variazione del Capitale Circolante Netto</i>		
Decrementi (incrementi) delle rimanenze	0	1.840
Decrementi (incrementi) dei crediti verso clienti	194.414	-523.110
Decrementi (incrementi) dei crediti verso altri	20.402	-55.991
(Decrementi) incrementi dei debiti verso fornitori	-192.763	254.965
(Decrementi) incrementi altri debiti	289.067	-51.065
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi	-1.263	6.763
(Decremento)/ incremento dei ratei e risconti passivi	-5.721	2.823
Altre variazioni del capitale circolante netto	0	0
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN	1.335.073	303.295

	31 dicembre 2018	31 dicembre 2017
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati /(pagati)	-201.933	-109.387
Imposte sul reddito pagate	0	0
Utilizzo TFR	-53.925	-25.183
Utilizzo fondi rischi ed oneri	-426.105	-81.070
Utilizzo fondo svalutazione crediti	0	-4.429
Utilizzo fondo svalutazione altri crediti	0	0
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	653.111	83.226
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	-4.282	-7.484
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	-27.921	-499
riclassificazioni	0	0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti) disinvestimenti	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-32.203	-7.983
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento (decremento) debiti verso banche	-485.962	-242.344
Incremento (decremento) debiti verso altri finanziatori	-60.606	-60.606
(Dividendi (e acconti su dividendi) pagati)		
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	-546.568	-302.950
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A+B+C)	74.340	-227.707
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio di cui:	692.488	920.196
depositi bancari e postali	686.417	917.810
assegni	0	0
denaro e valori in cassa	6.071	2.386
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio di cui:	766.828	692.488
depositi bancari e postali	759.231	686.417
assegni	0	0
denaro e valori in cassa	7.597	6.071

Cernobbio, 28 marzo 2019
P. il Consiglio di Amministrazione
F.to Dott. Filippo Argenti





Villa Erba

VILLA ERBA S.P.A.

Cap. Soc. € 23.757.659,64 delib. - € 21.757.661,64 sott. e ver.

Sede in LARGO LUCHINO VISCONTI, 4 - 22012 CERNOBBIO (CO)

Cod. Fisc., P. IVA e reg. imp. Como 01620430130 - Rea 203586

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2018

Premessa

Attività svolte

Villa Erba è una società per azioni costituita in Italia il 23 maggio 1986 e con sede legale in Cernobbio (Como) Largo Luchino Visconti n. 4 non soggetta ad attività di direzione e coordinamento.

La società svolge la propria attività nel settore dell'organizzazione di fiere, convegni, congressi, gala, matrimoni e dei relativi servizi accessori.

Villa Erba è impegnata, attraverso la propria attività, ad accrescere l'indotto economico generato sul territorio. Tale specificità, essendo il motivo fondante che mosse la compagine sociale alla sua costituzione, è più volte ribadita dall'atto di concessione e dallo statuto societario.

Criteri di formazione

Il bilancio d'esercizio di Villa Erba S.p.A., redatto in conformità alle norme contenute negli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile interpretate ed integrate dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità ("principi contabili O.I.C."), si compone dei seguenti documenti: Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa. Il bilancio è inoltre corredato dalla relazione sulla gestione.

Per ogni voce dello stato patrimoniale, del conto economico e del rendiconto finanziario sono indicati i corrispondenti valori al 31 dicembre 2017.

Qualora le voci non siano comparabili, quelle relative all'esercizio precedente sono state adattate fornendo nella nota integrativa, per le circostanze rilevanti, i relativi commenti.

Il rendiconto finanziario presenta le variazioni, positive e negative, delle disponibilità liquide avvenute nell'esercizio ed è stato redatto con il metodo indiretto utilizzando lo schema previsto dal principio contabile OIC 10.

I fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, la proposta di destinazione del risultato dell'esercizio e l'importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale, sono esposti in appositi paragrafi della presente Nota Integrativa.

Il bilancio, pur in presenza dei limiti dimensionali di cui all'art. 2435 bis del Codice Civile, è stato redatto in forma ordinaria e non abbreviata, per meglio consentire la comparabilità con i precedenti esercizi.

Postulati generali di redazione del bilancio

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi ai postulati generali della prudenza e della competenza, nella prospettiva della continuità aziendale; la rilevazione e la presentazione delle voci è stata effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto, ove compatibile con le disposizioni del Codice Civile e dei principi contabili OIC. Sono stati altresì rispettati i postulati della costanza nei criteri di valutazione, rilevanza e comparabilità delle informazioni.

In applicazione dei sopra menzionati postulati:

- La valutazione degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività è avvenuta separatamente, per evitare che i plusvalori di alcuni elementi possano compensare i minusvalori di altri. In particolare, gli utili sono stati inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio, mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura dello stesso.
- Si è tenuto conto dei proventi e oneri di competenza dell'esercizio indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento. La competenza è il criterio temporale con il quale i componenti positivi e negativi di reddito sono stati imputati al conto economico ai fini della determinazione del risultato d'esercizio.

- Gli Amministratori hanno effettuato una valutazione prospettica della capacità dell'azienda a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio. La valutazione effettuata non ha identificato significative incertezze in merito a tale capacità.
- L'individuazione dei diritti, degli obblighi e delle condizioni si è basata sui termini contrattuali delle transazioni e sul loro confronto con le disposizioni dei principi contabili per accertare la correttezza dell'iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali ed economici.
- I criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto all'esercizio precedente al fine di ottenere una omogenea misurazione dei risultati della Società nel susseguirsi degli esercizi.
Nel corso dell'esercizio non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alla deroga ai criteri di valutazione, di cui all'art. 2423, comma 5, del Codice Civile, in quanto incompatibili con la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società e del risultato economico.
Non sono state altresì effettuate nell'esercizio rivalutazioni di attività ai sensi di leggi speciali in materia.
- La rilevanza dei singoli elementi che compongono le voci di bilancio è stata giudicata nel contesto complessivo del bilancio. Per quantificare la rilevanza si è tenuto conto sia di elementi qualitativi che quantitativi.
In applicazione del principio della rilevanza, di cui all'art. 2423, comma 4, del Codice Civile, nella Nota Integrativa sono omessi i commenti alle voci dei prospetti di bilancio, anche qualora specificatamente previsti dall'art. 2427 del Codice Civile o da altre disposizioni, nei casi in cui sia l'ammontare di tali voci sia la relativa informativa sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico della Società.
Nel successivo commento ai criteri di valutazione adottati per le voci di bilancio sono indicate le modalità con cui la Società ha applicato i criteri e modelli contabili previsti dagli OIC in attuazione del principio della rilevanza.
- Per ogni voce dello Stato Patrimoniale, del Conto Economico e del Rendiconto Finanziario sono indicati i corrispondenti valori al 31 dicembre 2017. Qualora le voci non siano comparabili, quelle relative all'esercizio precedente sono state adattate fornendo nella Nota Integrativa, per le circostanze rilevanti, i relativi commenti.

Criteri di valutazione:**Immobilizzazioni***Immateriali*

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, previo consenso del Collegio Sindacale laddove previsto, al costo d'acquisto e sono esposte al netto degli ammortamenti e delle eventuali svalutazioni. Nel costo di acquisto si computano anche i costi accessori.

I "Costi di impianto e ampliamento" con utilità pluriennale sono stati iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio sindacale e sono ammortizzati entro un periodo di cinque anni.

I beni immateriali, costituiti da *concessioni, licenze e marchi*, sono iscritti nell'attivo patrimoniale solo se individualmente identificabili, se la Società acquisisce il potere di usufruire dei benefici economici futuri derivanti dallo stesso bene e può limitare l'accesso da parte di terzi a tali benefici e se il loro costo è stimabile con sufficiente attendibilità e sono ammortizzati nel periodo minore fra la durata legale o contrattuale e la residua possibilità di utilizzazione. La stima della vita utile dei marchi non eccede i 20 anni.

Le migliorie e le spese incrementative su beni di terzi sono iscritte tra le "Altre immobilizzazioni immateriali" qualora non siano separabili dai beni stessi, altrimenti sono iscritte tra le specifiche voci delle immobilizzazioni materiali e si riferiscono per la quasi totalità alle spese sostenute dalla Società per la ristrutturazione della Villa ed il riassetto del Parco (beni in concessione gratuitamente devolvibili); tali voci sono ammortizzate a quote costanti con aliquota dell'1,5%, in considerazione sia della durata della concessione (ammortamento finanziario) che della loro durata economico-tecnica (ammortamento tecnico).

Le immobilizzazioni immateriali sono ammortizzate sistematicamente e la quota di ammortamento imputata a ciascun esercizio si riferisce alla ripartizione del costo sostenuto sull'intera durata di utilizzazione. L'ammortamento decorre dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile e pronta per l'uso. La sistematicità dell'ammortamento è funzionale alla correlazione dei benefici attesi.

Materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, rettificato dei rispettivi ammortamenti accumulati e delle eventuali svalutazioni.

Il costo di acquisto è il costo effettivamente sostenuto per l'acquisizione del bene ed include anche i costi accessori. Il costo di produzione comprende tutti i costi diretti e i costi generali di produzione, per la quota ragionevolmente imputabile all'immobilizzazione, relativi al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato.

I costi di manutenzione ordinaria, relativi alle manutenzioni e riparazioni ricorrenti effettuate per mantenere i cespiti in un buono stato di funzionamento per assicurarne la vita utile prevista, la capacità e la produttività originarie, sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti.

I costi di manutenzione straordinaria, che si sostanziano in ampliamenti, ammodernamenti, sostituzioni e altri miglioramenti riferibili al bene che producono un aumento significativo e misurabile di capacità, di produttività o di sicurezza dei cespiti ovvero ne prolungano la vita utile, sono capitalizzabili nei limiti del valore recuperabile del bene o imputati ad apposito "Fondo manutenzione straordinaria beni gratuitamente devolvibili".

Gli ammortamenti sono calcolati in modo sistematico e costante, sulla base della residua possibilità di utilizzazione dei cespiti.

L'ammortamento decorre dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile e pronta per l'uso. In applicazione del principio della rilevanza di cui all'art. 2423, comma 4, del Codice Civile, e di quanto previsto dal principio contabile di riferimento, nel primo esercizio di ammortamento le aliquote sono ridotte della metà.

L'ammortamento è calcolato anche sui cespiti temporaneamente non utilizzati.

La voce '*Terreni e fabbricati*' include l'autosilo di proprietà ammortizzato con aliquota dell'1,5%. I terreni non sono oggetto di ammortamento. Nel corso dell'esercizio 2015 la società ha provveduto allo scorporo del valore del terreno dell'autosilo.

Gli impianti generici rilevati nella voce '*Impianti e macchinari*' e le attrezzature industriali e commerciali sono stati ammortizzati a seconda della loro natura al 12,5% oppure al 15%.

La voce '*Altri beni*' (Beni in concessione gratuitamente devolvibili ed altri beni) include il Centro espositivo con le relative pertinenze ed impianti, iscritti al costo di costruzione o di acquisto, comprensivo degli oneri di diretta imputazione e degli oneri finanziari relativi. Tali beni sono ammortizzati a quote costanti con aliquota dell'1,5%, in considerazione sia della durata della concessione (ammortamento finanziario) che della loro durata economico-tecnica (ammortamento tecnico).

Perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali

In presenza, alla data di bilancio, di indicatori di perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali e materiali, richiamato il principio contabile OIC 9, si deve procedere alla stima del loro valore recuperabile.

Qualora il valore recuperabile, inteso come il maggiore tra il valore d'uso e il suo fair value, al netto dei costi di vendita, è inferiore al corrispondente valore netto contabile si deve effettuare la svalutazione delle immobilizzazioni.

Non avendo superato per due esercizi consecutivi i limiti quantitativi previsti dal principio contabile OIC 9, ai fini della determinazione del valore d'uso delle immobilizzazioni, la Società ha optato per l'adozione del cosiddetto "approccio semplificato" previsto dallo stesso principio contabile.

In accordo con tale approccio, la verifica della sostenibilità degli investimenti è basata sulla stima dei flussi reddituali futuri riferibili alla struttura produttiva nel suo complesso e non sui flussi derivanti dalla singola immobilizzazione, mentre il valore d'uso è rappresentato dalla cosiddetta "capacità di ammortamento", costituita dal margine economico che si prevede sia messo a disposizione dalla gestione per la copertura degli ammortamenti. La capacità di ammortamento è determinata sottraendo dal risultato economico dell'esercizio gli ammortamenti delle immobilizzazioni.

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 27 febbraio 2019 ha esaminato e approvato il piano previsionale per il triennio 2019/2021, dal quale si deduce la capacità della gestione di sostenere le quote di ammortamento connesse con il recupero degli investimenti in immobilizzazioni

Partecipazioni

Le partecipazioni sono inizialmente iscritte al costo di acquisto o di costituzione, comprensivo dei costi accessori. I costi accessori sono costituiti da costi direttamente imputabili all'operazione, quali, ad esempio, i costi di intermediazione bancaria e finanziaria, le commissioni, le spese e le imposte.

Il valore di iscrizione delle partecipazioni si incrementa per effetto degli aumenti di capitale a pagamento o di rinuncia a crediti vantati dalla Società nei confronti delle partecipate. Gli aumenti di capitale a titolo gratuito non incrementano il valore delle partecipazioni.

Nel caso in cui le partecipazioni abbiano subito alla data di bilancio perdite di valore ritenute durevoli, il loro valore di carico viene ridotto al minor valore recuperabile, che è determinato in base ai benefici futuri che si prevede affluiranno alla Società, fino all'azzeramento del valore di carico. Nei casi in cui la Società sia obbligata a farsi carico delle coperture delle perdite conseguite

dalle partecipate può rendersi necessario un accantonamento al passivo per poter far fronte, per la quota di competenza, alla copertura del deficit patrimoniale delle stesse.

Qualora negli esercizi successivi vengano meno i motivi della svalutazione effettuata, il valore della partecipazione viene ripristinato fino a concorrenza, al massimo, del costo originario.

Crediti finanziari

I crediti finanziari sono iscritti al presumibile valore di realizzo.

Crediti

I crediti iscritti in bilancio rappresentano diritti ad esigere, ad una scadenza individuata o individuabile, ammontari fissi o determinabili di disponibilità liquide o di beni/servizi aventi un valore equivalente, da clienti o da altri soggetti.

I crediti originati dalla vendita di beni e prestazioni di servizi sono rilevati secondo i requisiti indicati nel paragrafo di commento relativo ai ricavi.

I crediti che si originano per ragioni differenti dallo scambio di beni e servizi sono iscrivibili in bilancio se sussiste "titolo" al credito, vale a dire se essi rappresentano effettivamente un'obbligazione di terzi verso la Società.

I crediti sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

Il criterio del costo ammortizzato non è applicato nei casi in cui i suoi effetti sono irrilevanti, generalmente per i crediti a breve termine o quando i costi di transazione, commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza del credito sono di scarso rilievo.

Tali crediti sono inizialmente iscritti al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi e sono successivamente valutati sempre al valore nominale più gli interessi calcolati al tasso di interesse nominale, dedotti gli incassi ricevuti per capitale e interessi e al netto delle svalutazioni stimate e delle perdite su crediti contabilizzate per adeguare il credito valore di presumibile realizzo.

Sconti e abbuoni di natura finanziaria, che non hanno concorso alla determinazione del valore di presumibile realizzo in quanto non prevedibili al momento della rilevazione iniziale del credito, sono rilevati al momento dell'incasso come oneri di natura finanziaria.

Con riferimento al valore di presumibile realizzo, il valore contabile dei crediti è rettificato tramite un fondo svalutazione per tenere conto della probabilità che i crediti abbiano perso valore. A tal fine sono considerati indicatori, sia specifici sia in base all'esperienza e ogni altro elemento utile, che facciano ritenere probabile una perdita di valore dei crediti. La stima del fondo svalutazione crediti avviene tramite l'analisi dei singoli crediti individualmente significativi e a livello di portafoglio per i restanti crediti, determinando le perdite che si presume si dovranno subire sui crediti in essere alla data di bilancio.

Pertanto i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo mentre i debiti sono esposti al loro valore nominale.

Strumenti finanziari derivati

Si considera strumento finanziario derivato uno strumento finanziario o altro contratto che possiede le seguenti tre caratteristiche:

- a) il suo valore varia come conseguenza della variazione di un determinato tasso di interesse, prezzo di strumenti finanziari, prezzo di merci, tasso di cambio, indice di prezzo o di tasso, rating di credito o indice di credito o altra variabile, a condizione che, nel caso di una variabile non finanziaria, tale variabile non sia specifica di una delle controparti contrattuali (a volte chiamato il sottostante);
- b) non richiede un investimento netto iniziale o richiede un investimento netto iniziale che sia minore di quanto sarebbe richiesto per altri tipi di contratti da cui ci si aspetterebbe una risposta simile a variazioni di fattori di mercato;
- c) è regolato a data futura.

A far data dalla data di chiusura del bilancio 2016 gli strumenti finanziari derivati sono stati valutati al *fair value* e classificati nello stato patrimoniale nelle apposite voci dell'attivo circolante o immobilizzato (ove di copertura di attività immobilizzate o di passività esigibili oltre i 12 mesi) nei casi di *fair value* positivo o dei fondi per rischi e oneri nei casi di *fair value* negativo. Il *fair value* è il prezzo che si percepirebbe per la vendita di una attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione e, nei casi di derivati non quotati, è determinato dalla Società facendo ricorso a tecniche di valutazione appropriate, mediante assunzioni, parametri e livelli di gerarchia del *fair value* previsti dal principio contabile di riferimento.

Lo strumento derivato in essere (Interest Rate Swap sottoscritto nel 2012 a copertura del rischio legato ai tassi di interessi sui mutui in essere) è stato oggetto di analisi specifica secondo quanto previsto dai relativi principi contabili e valutato come di copertura. L'IRS è stato chiuso anticipatamente nel corso del 2018.

Disponibilità liquide

Rappresentano i saldi attivi dei depositi bancari e postali, gli assegni, nonché il denaro e i valori in cassa alla chiusura dell'esercizio. I depositi bancari e postali e gli assegni sono valutati al presumibile valore di realizzo, il denaro e i valori bollati in cassa al valore nominale mentre le disponibilità in valuta estera sono valutate al cambio in vigore alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi e passivi

I ratei attivi e passivi rappresentano rispettivamente quote di proventi e di costi di competenza dell'esercizio che avranno manifestazione finanziaria in esercizi successivi.

I risconti attivi e passivi rappresentano rispettivamente quote di costi e di proventi che hanno avuto manifestazione finanziaria nel corso dell'esercizio o in precedenti esercizi ma che sono di competenza di uno o più esercizi successivi.

Sono pertanto iscritti in tali voci soltanto quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo fisico o economico.

Alla fine di ciascun esercizio sono verificate le condizioni che ne hanno determinato la rilevazione iniziale e, se necessario, sono apportate le necessarie rettifiche di valore. In particolare, oltre al trascorrere del tempo, per i ratei attivi è considerato il valore presumibile di realizzazione mentre per i risconti attivi è considerata la sussistenza del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti.

Patrimonio netto

Le operazioni tra la Società e soci (operanti in qualità di soci) possono far sorgere dei crediti o dei debiti verso soci. La Società iscrive un credito verso soci quando i soci assumono un'obbligazione nei confronti della Società mentre iscrive un debito quando assume un'obbligazione nei confronti dei soci.

I versamenti effettuati dai soci che non prevedono un obbligo di restituzione sono iscritti in pertinente voce di patrimonio netto mentre i finanziamenti ricevuti dai soci che prevedono un obbligo di restituzione sono iscritti tra i debiti.

Gli effetti sul patrimonio netto derivanti dall'applicazione di altri principi contabili sono commentati nelle rispettive.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri rappresentano passività di natura determinata, certe o probabili, con data di sopravvenienza o ammontare indeterminati. In particolare, i fondi per rischi rappresentano passività di natura determinata ed esistenza probabile, i cui valori sono stimati, mentre i fondi per oneri rappresentano passività di natura determinata ed esistenza certa, stimate nell'importo o nella data di sopravvenienza, connesse a obbligazioni già assunte alla data di bilancio, ma che avranno manifestazione numeraria negli esercizi successivi.

Gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti prioritariamente nelle voci di conto economico delle pertinenti classi, prevalendo il criterio della classificazione per natura dei costi. L'entità degli accantonamenti ai fondi è misurata facendo riferimento alla miglior stima dei costi, ivi incluse le spese legali, ad ogni data di bilancio.

Il successivo utilizzo dei fondi è effettuato in modo diretto e solo per quelle spese e passività per le quali i fondi erano stati originariamente costituiti. Le eventuali differenze negative o le eccedenze rispetto agli oneri effettivamente sostenuti sono rilevate a conto economico in coerenza con l'accantonamento originario.

Nella fattispecie tale voce accoglie principalmente gli stanziamenti al "Fondo manutenzione straordinaria sui beni in concessione" (villa, parco e centro espositivo), effettuati al fine di fronteggiare i futuri costi di manutenzione straordinaria e non incrementativi, ovvero quando mantengono o ripristinano lo stato originario dei beni, al fine di poter continuare nel loro utilizzo e di devolverli al termine della concessione (anno 2104) nelle attuali condizioni d'uso. Ricordiamo che tale fondo è tassato.

I costi di manutenzione ordinaria e/o ricorrente, che servono a mantenere i cespiti in buono stato di funzionamento, sono imputati nel conto economico dell'esercizio nel quale vengono sostenuti.

La voce accoglieva altresì quanto accantonato relativamente alla pratica IMU-TASI per le annualità 2015-2017: avendo definito la relativa pratica con l'Agenzia delle Entrate è stato rilasciato l'importo stanziato in eccedenza rispetto a quanto eventualmente dovuto.

Relativamente a tale voce per ulteriori dettagli si rimanda a quanto evidenziato nella parte introduttiva della relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione.

Trattamento di Fine Rapporto

Il trattamento di fine rapporto (TFR) rappresenta la prestazione cui il lavoratore subordinato ha diritto in ogni caso di cessazione del rapporto di lavoro, ai sensi dell'art. 2120 del Codice Civile e tenuto conto delle modifiche normative apportate dalla Legge 296/2006. Esso corrisponde al totale delle indennità maturate, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo, al netto degli acconti erogati e delle anticipazioni parziali erogate in forza di contratti collettivi o individuali o di accordi aziendali per le quali non ne è richiesto il rimborso nonché al netto delle quote trasferite ai fondi di previdenza complementare o al fondo di tesoreria gestito dall'INPS.

La passività per TFR è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi in cui alla data di bilancio fosse cessato il rapporto di lavoro. Gli ammontari di TFR relativi a rapporti di lavoro cessati alla data di bilancio e il cui pagamento viene effettuato nell'esercizio successivo sono classificati tra i debiti.

Debiti

I debiti sono passività di natura determinata ed esistenza certa che rappresentano obbligazioni a pagare ammontare fissi o determinabili di disponibilità liquide a finanziatori, fornitori e altri soggetti.

I debiti originati da acquisti di beni sono rilevati quando il processo produttivo dei beni è completato e si è verificato il passaggio sostanziale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento il trasferimento di rischi e benefici. I debiti relativi a servizi sono rilevati quando i servizi sono ricevuti, vale a dire quando la prestazione è stata effettuata. I debiti di finanziamento e quelli sorti per ragioni diverse dall'acquisizione di beni e servizi sono rilevati quando sorge l'obbligazione della Società al pagamento verso la controparte. I debiti per gli acconti da clienti sono iscritti quando sorge il diritto all'incasso dell'acconto.

I debiti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Il criterio del costo ammortizzato non è applicato nei casi in cui i suoi effetti sono irrilevanti, generalmente per i debiti a breve termine o quando i costi di transazione, commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza del debito sono di scarso rilievo.

Ai sensi dell'art. 12, comma 2, del D.Lgs. 139/2015, la Società ha usufruito della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione ai debiti sorti anteriormente al 1° gennaio 2016, nello specifico con riferimento al debito verso altri finanziatori relativo al finanziamento FRISL.

Tali debiti sono inizialmente iscritti al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi e sono successivamente valutati sempre al valore nominale più gli interessi passivi calcolati al tasso di interesse nominale, dedotti i pagamenti per capitale e interessi.

Ricavi e dei costi

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri sono iscritti al netto di resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi, nel rispetto dei principi di competenza e di prudenza. I ricavi per operazioni di vendita di beni sono rilevati quando il processo produttivo dei beni è stato completato e lo scambio è già avvenuto, ovvero si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento il trasferimento di rischi e benefici. I ricavi per prestazioni di servizi sono rilevati quando il servizio è reso, ovvero la prestazione è stata effettuata.

Imposte sul reddito

Le imposte correnti sono calcolate sulla base di una realistica previsione del reddito imponibile dell'esercizio, determinato secondo quanto previsto dalla legislazione fiscale, e applicando le aliquote d'imposta vigenti alla data di bilancio. Il relativo debito tributario è rilevato nello stato patrimoniale al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e dei crediti d'imposta compensabili e non richiesti a rimborso; nel caso in cui gli acconti versati, le ritenute ed i crediti eccedano le imposte dovute viene rilevato il relativo credito tributario.

I crediti e i debiti tributari sono valutati secondo il criterio del costo ammortizzato, salvo i casi in cui siano esigibili entro 12 mesi.

Si evidenzia che nei precedenti esercizi, la Vostra Società pur in presenza di perdite fiscali, ha ritenuto opportuno, in ossequio al principio di prudenza e stante l'indeterminatezza dei possibili utili futuri, non registrare crediti per imposte anticipate.

Utilizzo di stime

La redazione del bilancio richiede l'effettuazione di stime che hanno effetto sui valori delle attività e passività e sulla relativa informativa di bilancio. I risultati che si consuntiveranno potranno differire da tali stime. Le stime sono riviste periodicamente e gli effetti dei cambiamenti di stima, ove non derivanti da stime errate, sono rilevati nel conto economico dell'esercizio in cui si verificano i

cambiamenti, se gli stessi hanno effetti solo su tale esercizio, e anche negli esercizi successivi se i cambiamenti influenzano sia l'esercizio corrente sia quelli successivi.

Fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che evidenziano condizioni già esistenti alla data di riferimento del bilancio e che richiedono modifiche ai valori delle attività e passività, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, sono rilevati in bilancio, in conformità al postulato della competenza, per riflettere l'effetto che tali eventi comportano sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico alla data di chiusura dell'esercizio.

I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che indicano situazioni sorte dopo la data di bilancio, che non richiedono variazione dei valori di bilancio, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, in quanto di competenza dell'esercizio successivo, non sono rilevati nei prospetti del bilancio ma sono illustrati in nota integrativa, se ritenuti rilevanti per una più completa comprensione della situazione societaria.

Il termine entro cui il fatto si deve verificare perché se ne tenga conto è la data di redazione del progetto di bilancio da parte degli Amministratori, salvo i casi in cui tra tale data e quella prevista per l'approvazione del bilancio da parte dell'Assemblea si verificano eventi tali da avere un effetto rilevante sul bilancio.

Dati sull'occupazione

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore del commercio (dipendenti da aziende del terziario, distribuzione e servizi).

Organico	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Dirigenti	1	1	0
Impiegati	9	6	3
Impiegati (part-time)	2	2	0
Totale	12	9	3

Al 31 dicembre 2018 l'organico aziendale è aumentato di n. 3 unità rispetto all'esercizio precedente.

La società ha provveduto ad assumere tre nuove figure full-time a tempo determinato (di cui una dimessasi nel corso dell'esercizio) e una a tempo indeterminato oltre ad un part-time a tempo indeterminato al fine di adeguare la struttura al nuovo volume d'affari. Una dipendente è stata trasformata da part-time a full-time ed una ha rassegnato le dimissioni nel corso dell'esercizio.

Attività

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
2.368.249	2.388.080	(19.831)

La voce presenta un decremento netto rispetto al 31 dicembre 2017 pari ad euro 19.831.

Con riferimento all'art. 2427, primo comma, n. 2, C.C., il dettaglio movimenti anno 2018 è il seguente:

Descrizione costi	Valore 31/12/2017	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2018
Costi di Impianto e ampliamento	0	27.693	0	(5.539)	22.154
Concessioni, licenze, marchi	2.271	228	0	(333)	2.166
Spese increm. su beni di terzi ed altri costi (Altre)	2.385.809	0	0	(41.879)	2.343.929
	2.388.080	27.921	0	(47.751)	2.368.249

I "Costi di impianto e ampliamento" sono relativi a costi sostenuti nell'esercizio per gli adempimenti relativi alle modifiche statutarie ed al prolungamento del termine di sottoscrizione dell'aumento di capitale (euro 27.693 totali). L'incremento della voce "Concessioni, licenze, marchi" è relativo alla registrazione del marchio "Lake Como Waves" il cui costo è stato condiviso con la società Olo Farm, co-organizzatrice.

La voce "Spese incrementative su beni di terzi ed altri costi" è relativa per la quasi totalità ai costi sostenuti dalla società per la ristrutturazione della Villa ed il riassetto del parco (beni in concessione gratuitamente devolvibili).

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
23.510.108	24.002.955	(492.847)

La voce, presenta un decremento netto rispetto al 31 dicembre 2018 pari ad euro 492.847= ed è dettagliata nelle tabelle sottostanti:

Terreni e fabbricati

Descrizione	Importo	
Costo storico	6.756.217	
Ammortamenti esercizi precedenti	(2.249.479)	
Saldo al 31/12/2017	4.506.793	di cui terreni 228.920
Ammortamenti dell'esercizio	(97.908)	
Saldo al 31/12/2018	4.408.831	di cui terreni 228.920

La voce "Terreni e fabbricati" include quasi esclusivamente il terreno ed il fabbricato dell'autosilo di Via Regina.

Nel corso dell'esercizio 2015 la società ha provveduto allo scorporo del valore del terreno dell'autosilo pari ad euro 170.947 (valore pari a quanto pagato a titolo di acquisto dell'area da Villa Erba al precedente proprietario dell'area nell'anno 1989). In seguito a tale scorporo si è quindi provveduto ad imputare al "Fondo ripristino ambientale" l'importo pari ad euro 47.438 precedentemente imputato a fondo ammortamento fabbricato.

Le modalità di calcolo degli ammortamenti sono rimaste invariate con quote fisse dell'1,5 % sui valori in bilancio.

Impianti e macchinari

Descrizione	Importo
Costo storico	321.706
Ammortamenti esercizi precedenti	(257.230)
Saldo al 31/12/2017	64.476
Ammortamenti dell'esercizio	(17.649)
Saldo al 31/12/2018	46.827

Le aliquote di ammortamento utilizzate sono del 12,50%.

Attrezzature industriali e commerciali

Descrizione	Importo
Costo storico	483.222
Ammortamenti esercizi precedenti	(443.819)
Saldo al 31/12/2017	39.402
Acquisizioni dell'esercizio	750
Ammortamenti dell'esercizio	(30.615)
Saldo al 31/12/2018	9.537

L'acquisizione riguarda l'acquisto di un raffrescatore per uffici.
Le aliquote di ammortamento utilizzate sono del 15,00%.

Altri beni (Beni gratuitamente devolvibili ed altri beni)

Descrizione	Importo
Costo storico	22.537.396
Ammortamenti esercizi precedenti	(3.145.058)
Saldo al 31/12/2017	19.392.338
Acquisizioni dell'esercizio	2.639
Cessioni dell'esercizio	(9.361)
Chiusura fondo	9.361
Ammortamenti dell'esercizio	(350.957)
Saldo al 31/12/2018	19.044.020

I "beni gratuitamente devolvibili", ossia il centro espositivo, al termine della concessione sono contabilizzati sulla base del costo storico al 1° gennaio 2005 (data di decorrenza del rinnovo della concessione).

L'ammortamento viene effettuato nella misura dell'1,5% del costo storico comprensivo della rivalutazione.

Il "Costo storico" e gli "Ammortamenti esercizi precedenti" del Centro espositivo comprendono la rivalutazione ex legge 413/91 e la somma degli ammortamenti del bene in oggetto e della rivalutazione stessa, oltre agli oneri di urbanizzazione e agli oneri finanziari correlati all'investimento.

Nella tabella che segue sono esposti i dettagli della rivalutazione di cui sopra:

Descrizione	Importo
Valore della rivalutazione di legge	630.992
Ammortamenti esercizi precedenti alla novazione	(132.342)
Valore di novazione	498.650
Ammortamenti esercizi successivi alla novazione	(60.360)
Ammortamenti dell'esercizio	(7.480)
Differenza	430.811

Gli incrementi dell'esercizio sono relativi alla voci "Arredamenti d'ufficio" per euro 1.639 e "Macchine ufficio elettroniche" per euro 1.000; il decremento è relativo a cessione di cespiti completamente ammortizzati.

Immobilizzazioni in corso ed acconti

Descrizione	Importo
Costo storico	0
Ammortamenti esercizi precedenti	0
Saldo al 31/12/2017	0
Acquisizioni dell'esercizio	893
Ammortamenti dell'esercizio	0
Saldo al 31/12/2018	893

L'acquisizione riguarda i costi di progettazione di un impianto di climatizzazione di prossima realizzazione per alcuni uffici della villa antica.

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
14.940	14.940	(0)

La voce 'Immobilizzazioni finanziarie' al 31 dicembre 2018 include:

- € 7.940 relativi a depositi cauzionali;
- € 7.000 relativi alla partecipazione alla rete d'impresa Lake Como Net (impresa collegata), pari al 43,75% del capitale sociale e iscritta al costo di acquisto. Alla data del 31 dicembre 2018 il patrimonio netto della società collegata è negativo per un importo di Euro 9.478 a seguito di una perdita d'esercizio pari ad euro 1.734=. Si ritiene che la perdita corrente e quella degli anni precedenti siano recuperabili nei prossimi esercizi e pertanto non si è proceduto ad effettuare svalutazioni.

C) Attivo circolante**II. Crediti**

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
679.461	896.776	(217.315)

Il saldo è così suddiviso secondo la natura e le scadenze (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.C.).

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Verso clienti	660.805		660.805
Fondo sval. crediti	(56.156)		(56.156)
Crediti tributari	47.014	16.050	63.064
Verso altri	11.748		11.748
	663.411	16.050	679.461

I dieci "Crediti verso clienti" più rilevanti al 31/12/2018 ammontano a complessivi euro 628.635=.

Come precisato nei principi di valutazione, i crediti sono valutati al presunto realizzo, mediante l'iscrizione contabile del fondo svalutazione crediti posto a rettifica del valore nominale degli stessi. La movimentazione del fondo rispetto all'esercizio precedente è la seguente:

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2017	53.656
Rilasci	0
Utilizzi	0
Accantonamento	2.500
Saldo al 31/12/2018	56.156

La voce "Crediti tributari" pari a Euro 63.064 è così costituita:

Descrizione	Importo
Credito eccedenza ACE	20.657
Crediti IRES e IRAP	5.252
Credito IVA	24.867
Rit. subite IRES	12.288
	63.064

Il credito per acconti IRAP è stato portato a riduzione del debito per IRAP di competenza dell'esercizio.

Come nell'anno precedente, si è proceduto alla trasformazione dell'eccedenza ACE dell'esercizio in un credito d'imposta utilizzabile per il pagamento dell'IRAP in cinque quote annuali di pari importo. Parte di tale credito (euro 16.050) sarà utilizzabile nei quattro esercizi successivi al 2019.

Nell'esercizio precedente tale voce era stata indicata tra le imposte anticipate; nel corrente esercizio si è ritenuto maggiormente corretto classificarla tra i crediti tributari; per omogeneità si è provveduto ad effettuare la medesima riclassifica anche per l'esercizio precedente.

La voce "crediti verso altri" pari ad euro 11.748 comprende principalmente (euro 10.500) un credito per l'anticipo di una parte della quota di adesione 2019 alla Rete d'Impresa Lake Como Net.

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
766.828	692.488	(74.340)

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017
Depositi bancari e postali	759.231	686.417
Denaro e altri valori in cassa	7.597	6.071
	766.828	692.488

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario alla data di chiusura dell'esercizio. Si evidenzia che il saldo delle disponibilità liquide al 31 dicembre 2018, rispetto all'anno precedente, è stato influenzato negativamente per euro 140 mila dalla chiusura, avvenuta al termine dell'esercizio 2018 del contratto IRS che si ritiene potrà positivamente influire sui risultati economici e finanziari dei prossimi esercizi, così come dettagliato nella Relazione degli Amministratori.

Per ulteriori dettagli si rimanda al Rendiconto Finanziario.

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
50.220	48.957	1.263

Descrizione	Risconti attivi	Totale
Valore di inizio esercizio	48.957	48.957
Variazione nell'esercizio	1.263	1.263
Valore di fine esercizio	50.220	50.220

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

I risconti principali sono relativi ad assicurazioni per un totale di euro 45.432 di cui un risconto di euro 16.842 con scadenza 2025 riferito al costo della fidejussione assicurativa a favore degli enti pubblici come previsto dalla concessione in essere; un risconto assicurativo di euro 19.679 relativo alla fidejussione presentata a favore del Comune di Cernobbio a garanzia della rateizzazione del debito relativo alla pratica IMU 2012-2014 TASI 2014 con scadenza nell'esercizio 2023; un risconto assicurativo di euro 8.600 relativo a polizza annuale rimborso spese mediche scadente ad agosto 2019 oltre a risconti assicurativi minori.

Passività

A) Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.C.)

	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017				Variazioni	
	19.498.501	19.032.553				465.948	
	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva statutaria	Altre Riserve	utile (perdita) a nuovo	Utile d'esercizio	Totale
Saldo al 31 dicembre 2016	€ 21.757.662	€ 72.093	€ 657.620	-€ 300.272	-€ 2.679.522	-€ 297.348	€ 19.210.234
Ripartizione utile d'esercizio							
- riserva legale							€ 0
- riserva statutaria							€ 0
- Vers. In c/ aumento di capitale							€ 0
- perdita esercizi precedenti					-€ 297.348	€ 297.348	€ 0
Riserva per operaz. di copert. flussi finanziari				€ 86.208			€ 86.208
risultato d'esercizio al 31 dicembre 2017						-€ 263.888	-€ 263.888
Saldo al 31 dicembre 2017	€ 21.757.662	€ 72.093	€ 657.620	-€ 214.065	-€ 2.976.870	-€ 263.888	€ 19.032.553
Ripartizione utile d'esercizio							
- riserva legale							€ 0
- riserva statutaria							€ 0
- Vers. In c/ aumento di capitale							€ 0
- perdita esercizi precedenti					-€ 263.888	€ 263.888	€ 0
Riserva per operaz. di copert. flussi finanziari				€ 214.065			€ 214.065
risultato d'esercizio al 31 dicembre 2018						€ 251.884	€ 251.884
Saldo al 31 dicembre 2018	€ 21.757.662	€ 72.093	€ 657.620	€ 0	-€ 3.240.758	€ 251.884	€ 19.498.501

La prima tranche dell'aumento di capitale sociale deliberato dall'Assemblea del 23 novembre 2011 si è completata in data 29 maggio 2012 con la sua integrale sottoscrizione. Per quanto attiene alla seconda tranche, subordinata all'approvazione da parte dell'assemblea del piano di investimento elaborato dal Consiglio di Amministrazione, rammentiamo che il termine per la relativa sottoscrizione è stato posticipato al 30 settembre 2019, così come deliberato in data 22 dicembre 2018 dall'Assemblea degli Azionisti.

Il capitale sociale risulta così composto (articolo 2427, primo comma, n. 17 e 18, C.C.):

Azioni	Numero	Valore nominale in Euro	Importo complessivo
Azioni Ordinarie	1.831.453	11,88	21.757.662

La cui proprietà è così suddivisa:

SOCI	capitale sociale	%	n. azioni da nom. 11,88 €
<i>Camera di Commercio</i>	€ 5.480.160,84	25,187%	461.293
<i>Provincia di Como</i>	€ 3.652.743,60	16,788%	307.470
<i>Comune di Como</i>	€ 1.590.945,84	7,312%	133.918
<i>Comune di Cernobbio</i>	€ 851.213,88	3,912%	71.651
TOT. Enti pubblici	€ 11.575.064,16	53,200%	974.332
<i>Fondaz.Fiera Milano</i>	€ 4.622.246,64	21,244%	389.078
<i>Unindustria Como</i>	€ 2.844.072,00	13,072%	239.400
<i>Como Imprenditori Alberghieri</i>	€ 959.452,56	4,410%	80.762
<i>Intesa SanPaolo</i>	€ 1.061.442,36	4,878%	89.347
<i>Ascontex</i>	€ 356.103,00	1,637%	29.975
<i>J.M. Droulers</i>	€ 339.280,92	1,559%	28.559
Totale	€ 21.757.661,64	100,000%	1.831.453

Le poste del patrimonio netto sono distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.C.) come da tabella che segue:

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. nei 3 es. prec. per copert. perdite	Utilizzazioni eff. nei 3 es. prec. per altre ragioni
Capitale	21.757.662		0		
Riserve di rivalutazione					
Riserva legale	72.092	B	0		
Riserve statutarie	657.620	A - B	657.620		
Altre Riserve	0		0		
Perdita da portare a nuovo	(3.240.758)		(3.240.758)		
Utili (perdite) portati a nuovo	251.884		251.884		
Totale	19.498.499		(2.331.254)		
Quota non disponibile (25% riserva statutaria)			164.405		
Quota non disponibile (costi di impianto, pubbl, ecc.)			22.154		
Residua quota distribuibile			-		

(*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci

B) Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
1.127.465	1.764.248	(636.783)

Il fondo rischi ed oneri al 31 dicembre 2018 si compone delle seguenti voci:

Descrizione costi	Valore 31/12/2017	Accantonamenti esercizio	Utilizzi esercizio	Riclassifiche	Valore 31/12/2018
Strumenti finanziari derivati passivi	214.064	0	(214.064)	0	0
Fondo ripr.beni gratuit.devolvibili	880.071	0	(112.870)	0	767.201
Fondo recupero ambientale	55.130	2.564	0	0	57.695
Fondo rischi diversi	614.982	821	(313.235)	0	302.569
	1.764.248	3.385	(640.169)	0	1.127.465

Il fondo per "Strumenti finanziari derivati passivi" è stato chiuso a seguito della chiusura del contratto IRS sottostante.

Valutando con rigore le necessità di possibili future sostanziali manutenzioni straordinarie, anche alla luce delle importanti manutenzioni conservative effettuate negli esercizi precedenti, si è ritenuto che il saldo attuale del "Fondo ripristino beni gratuitamente devolvibili" sia capiente rispetto alle eventuali necessità di utilizzo future e non si è quindi provveduto ad effettuare stanziamenti incrementativi. Tale fondo risulta quindi iscritto per 767.201 euro dopo utilizzi dell'anno per euro 112.870 (riferiti principalmente ad interventi straordinari sui tetti del centro espositivo, impianto irrigazione, abbattimento piante, infissi villa e centro espositivo).

Il "Fondo ripristino ambientale" relativo al sedime dell'autosilo è stato incrementato dall'accantonamento annuo di euro 2.564.

Il "Fondo rischi diversi" ha subito una variazione lorda in diminuzione rispetto all'esercizio precedente di euro 313.235 a seguito del rilascio con contropartita in conto economico nella voce "Ricavi diversi" a seguito della riduzione del rischio nei confronti dell'Amministrazione Finanziaria derivante dall'accordo conciliativo sulla rendita catastale attribuita al quartiere fieristico.

L'importo residuo del fondo copre il debito IMU e TASI relativo agli anni 2015-2017, le presumibili sanzioni nonché gli interessi.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
86.170	113.742	(27.572)

La variazione è così costituita:

Voce	31/12/2018	Accantonamenti	Utilizzi	31/12/2017
TFR	86.170	26.353	53.925	113.742

Il debito per TFR, determinato ai sensi dell'art. 2120 C.C., rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2018 verso i dipendenti in forza a tale data al netto degli anticipi corrisposti.

L'accantonamento si riferisce a quanto maturato nell'anno.

L'utilizzo è relativo al versamento di quanto maturato in capo ai dipendenti dimessisi o che hanno fatto richiesta di anticipi oltre all'imposta sostitutiva sull'accantonamento dell'esercizio.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
6.663.586	7.113.848	(450.262)

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la natura e scadenza degli stessi è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.C.):

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso banche	509.730	1.927.134	2.015.940	4.452.804
Debiti verso altri finanziatori (FRISL)	60.606	242.425	181.818	484.850
Acconti	424.258	46.500		470.758
Debiti verso fornitori	785.762			785.762
Debiti tributari	83.897	202.500		286.397
Debiti verso istituti di previd.	36.009			36.009
Altri debiti	147.006			147.006
	2.047.268	2.418.559	2.197.758	6.663.586

La voce "Debiti verso banche" si riferisce alle residue quote dei mutui (1998/1999-2027 e 2007-2027) garantiti da ipoteca sui beni in concessione, o devolvibili al termine della concessione, per un importo originario di € 23.075.991=.

Terminato il periodo di moratoria concordato nel 2015, relativamente a tali mutui, per l'esercizio 2018 si è provveduto al pagamento in linea capitale delle rate scadenti sia a giugno che a dicembre. I tassi di interesse applicati sono euribor 6 mesi oltre ad uno spread pari a 1,35% sul mutuo acceso nel corso dell'esercizio 2006 ed uno spread pari a 0,25% sui residui mutui.

Nel corso dell'esercizio 2018 si è provveduto all'estinzione del contratto di Interest Rate Swap tasso certo, sottoscritto nel 2012, per variare il calcolo degli interessi da variabile a fisso, per il residuo periodo di ammortamento dei mutui. Per ulteriori informazioni si rimanda a quanto esposto successivamente nel paragrafo "Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati" della presente Nota Integrativa.

I "Debiti verso altri finanziatori" si riferiscono alla quota del finanziamento liquidato alla società (importo originario di Euro 1.212.124), deliberato con decreto n.15928 del 29/09/03, relativo alla pratica FRISL; anche tale finanziamento è stato concesso a seguito di iscrizione di ipoteca su beni in concessione, previa autorizzazione degli Enti Concedenti. La società sta provvedendo al rimborso secondo quanto stabilito dal regolamento del finanziamento medesimo.

Ai sensi dell'art. 12, comma 2, del D.Lgs. 139/2015, la Società ha usufruito della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione a tutti i debiti sorti anteriormente al 1° gennaio 2016.

La voce "Acconti" recepisce principalmente gli anticipi ricevuti dai clienti relativi a forniture di beni e servizi non ancora effettuate di cui un acconto (euro 46.500) relativo ad evento che si terrà nel 2020.

I "Debiti verso fornitori" comprendono anche gli stanziamenti per fatture e note credito da ricevere.

I dieci "Debiti verso fornitori" più rilevanti al 31/12/2018 ammontano a complessivi euro 385.762=.

La voce "Debiti tributari" (euro 286.397) comprende il debito residuo verso il Comune di Cernobbio per IMU 2012-2014 (euro 256.500) per il quale si è sottoscritto nell'esercizio 2015 accordo di rateizzazione in sette anni in rate mensili costanti di euro 4.500; la voce comprende inoltre ritenute alla fonte su emolumenti a dipendenti e amministratori da versare (euro 7.126) e il debito IRAP al netto degli acconti versati (euro 22.771).

I "Debiti verso istituti di previdenza" (euro 36.009) sono essenzialmente relativi agli importi maturati nel mese di dicembre a favore di INPS e quanto dovuto a Fondo Est, Fon.te e Previndai al netto di quanto pagato in eccedenza per INAIL.

Nella voce "Altri debiti" (euro 147.006) sono iscritti principalmente le competenze di sindaci ed amministratori (comprensivi della relativa

contribuzione stimata a carico dell'azienda ove non liquidati congiuntamente con le retribuzioni relative al mese di dicembre) ed i debiti verso il personale per mensilità, ferie non godute, indennità di chiusura rapporto, premi maturati per accordi contrattuali e ratei maturati al 31/12/18 (euro 133.583).

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
14.084	19.805	(5.721)

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate secondo il criterio della competenza temporale.

Descrizione	Ratei passivi	Risconti passivi	Totale
Valore di inizio esercizio	17.336	2.469	19.805
Variazione nell'esercizio	(5.743)	22	(5.721)
Valore di fine esercizio	11.593	2.491	14.084

La voce contabilizza ratei per euro 11.593 (relativo al canone di concessione) e risconti su affitti aree locate per euro 2.491.

Conto economico

Prima di procedere all'analisi delle singole voci, si rammenta che i commenti sull'andamento generale dei costi e dei ricavi sono esposti, a norma del comma 1 dell'art. 2428, nell'ambito della Relazione sulla Gestione. I dati presentati si riferiscono al periodo dal 1.1.2018 al 31.12.2018 comparati con il periodo dal 1.1.2017 al 31.12.2017.

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
7.636.982	6.605.003	1.031.979

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	7.260.869	6.524.364	736.505
Altri ricavi e proventi	376.113	80.639	295.474
	7.636.982	6.605.003	1.031.380

Nella voce "Ricavi vendite e prestazioni" confluiscono i ricavi per manifestazioni dirette ed indirette, inclusi i servizi di allestimento, i servizi di ristorazione, gli incassi dei parcheggi e ricavi diversi comprensivi dei canoni locativi per antenne telefoniche e per locali in concessione alla società.

Nella voce "Altri ricavi e proventi" vengono rilevate penali, rimborsi assicurativi, riaddebiti assicurativi, contributi e a ricavi straordinari o di competenza di esercizi precedenti. Tale voce, relativamente all'esercizio 2018, accoglie altresì quanto rilasciato dal "Fondo rischi" a seguito dall'accordo conciliativo con l'Agenzia delle Entrate-territorio sulla rendita catastale attribuita al quartiere fieristico (euro 312.235).

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
7.169.280	6.756.468	412.812

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	10.094	8.410	1.684
Servizi	5.621.227	5.118.830	502.397
Godimento di beni di terzi	35.012	32.399	2.613
Salari e stipendi	436.599	376.650	59.949
Oneri sociali	141.373	117.184	24.189
Trattamento di fine rapporto	26.353	22.469	3.884
Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale	77.141	71.026	6.115
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	47.751	42.189	5.562
Ammortamento immobilizzazioni materiali	497.129	500.933	(3.804)
Svalutazioni crediti attivo circolante	2.500	48.722	(46.222)
Accantonamento per rischi	2.564	2.564	
Oneri diversi di gestione	271.537	415.092	(143.555)
	7.169.280	6.756.468	412.812

Materie prime, sussidiarie e merci

La voce comprende materiali per manutenzione (euro 821), acquisti piccole attrezzature d'ufficio e dotazioni tecniche (euro 5.614) e materiale di cancelleria (euro 3.659).

Costi per servizi

Tra le voci più significative dei costi per servizi evidenziamo:

- 2.320.672 euro per servizi industriali comprendenti allestimenti spazi, arredi, presidi VV FF, assistenze tecniche, addobbi floreali e costi realizzazione eventi vari;
- 1.946.219 euro per servizi di ristorazione;
- 301.589 euro per manutenzioni compendio e impianti;
- 256.918 euro per energia elettrica, gas e acqua;
- 149.065 euro per costi pulizie;
- 178.691 euro per promozione comprendente quanto speso per il piano commerciale e promozionale 2018 (come da strategia aziendale definita attraverso il budget);
- 136.455 euro per spese legali e consulenze fiscali e societarie;
- 62.820 euro per compensi ad amministratori e sindaci;
- 61.555 euro per spese telefoniche (fisso, mobile e internet);
- 51.799 euro per assicurazioni diverse.

Godimento beni di terzi

La voce comprende noleggio auto ad uso promiscuo a medio/lungo termine (euro 6.324), noleggi operativi di macchinari d'ufficio (euro 9.234) e canone di concessione compendio (euro 19.454).

Costi per il personale

La voce comprende il costo complessivo del personale dipendente, ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute, accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide

La società ha svalutato crediti pregressi di difficile esazione per euro 2.500.

Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali

Per i loro criteri di calcolo rimandiamo a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa.

Accantonamenti per rischi ed altro

Come già indicato, la società, per l'esercizio in corso non ha stanziato alcun importo al fondo tassato "manutenzione straordinaria su beni in concessione" e al "Fondo rischi diversi".

Si segnala che, avendo chiuso la relativa vertenza, non vi sono stati accantonamenti. Si è invece provveduto ad accantonare l'importo di euro 2.564 per accantonamento dell'esercizio a fondo ripristino ambientale.

Oneri diversi di gestione

I valori sono riferiti prevalentemente a quanto pagato a titolo di IMU/TASI/TARI di competenza dell'anno per 250.423 euro.

C) Proventi e oneri finanziari

	Saldo al 31/12/2018 (201.934)	Saldo al 31/12/2017 (109.387)	Variazioni (92.546)
Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Proventi	265	129	136
(Interessi e altri oneri finanziari)	(202.192)	(109.516)	(92.676)
Utili e perdite su cambi	(7)	0	(7)
	(201.934)	(109.387)	(92.546)

I "Proventi" sono relativi agli interessi attivi generati dalla gestione della liquidità, comprensivi dei ratei maturati al 31 dicembre 2018; nella voce "Interessi ed altri oneri finanziari" confluiscono principalmente gli interessi sui mutui per euro 17.708, l'onere sul contratto di copertura dei tassi variabili relativo al primo semestre per euro 40.055, il costo di chiusura di tale contratto per euro 140.000 (dato dalla differenza fra il pagamento di euro 218.500 ed il riconoscimento da parte della controparte di un conguaglio di euro 78.500) oltre ad oneri bancari per euro 4.429.

Imposte sul reddito d'esercizio

	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
	13.884	3.036	10.848
Imposte	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Imposte correnti:			
IRES	0	0	0
IRAP	11.854	3.036	8.818
Totale imposte correnti	11.854	3.036	8.818
Imposte esercizi precedenti:			
IRAP esercizi precedenti	2.030	0	2.030
Totale imposte esercizi precedenti	2.030	0	2.030
Totale imposte	13.884	3.036	10.848

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico**a) IRES**

Dopo le opportune variazioni in aumento ed in diminuzione, non risulta imponibile fiscale ai fini IRES alla chiusura dell'esercizio.

b) IRAP

Per quanto attiene all'IRAP si è provveduto a calcolare il relativo imponibile dopo le opportune variazioni in aumento ed in diminuzione (principalmente interessi passivi e attivi, I.M.U., personale a tempo determinato, collaborazioni, utilizzo stanziamenti precedentemente iscritti fra le variazioni in aumento etc.).

L'ultimo periodo di imposta per il quale è stato definito il reddito imponibile risulta essere quello chiuso al 31/12/2013.

L'ammontare delle perdite fiscali riportabili negli anni successivi è pari ad Euro 926.568.

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

Non vi sono operazioni di locazione finanziaria in essere.

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

La società ha stipulato nel corso dell'esercizio 2012 un contratto di Interest rate swap OTC tasso certo della durata di anni 10 finalizzato alla copertura del rischio legato ai tassi di interessi relativamente alla posizione debitoria a tasso variabile nei confronti di Intesa Sanpaolo, con tasso parametro cliente 1.65%,

scadenza semestrale.

A seguito di approfondite analisi da parte del Consiglio di Amministrazione si è ritenuto opportuno, nel corso dell'esercizio 2018, chiudere tale contratto con un esborso totale di euro 140 mila. Tale operazione ha permesso di non pagare gli oneri previsti a fine esercizio e quelli prevedibili negli esercizi futuri fino alla originaria scadenza del contratto.

Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate

Sono state realizzate operazioni a normali condizioni di mercato con le correlate Proposte s.r.l. (euro 584.538) e C.C.I.A.A. Como (euro 18.641).

Le operazioni svolte con la collegata Rete d'Imprese Lake Como Net sono state concluse a condizioni normali di mercato.

Rete d'Imprese Lake Como Net ha provveduto a fatturare a Villa Erba la quota concordata pari ad Euro 21.000 relativa alla partecipazione al progetto di promozione degli associati e del territorio del valore di euro 98.650 (a cui si aggiungono "Altri ricavi e proventi" per euro 12.827 per un valore della produzione totale di euro 111.477); una quota straordinaria di euro 10.000; un anticipo sulla quota di adesione 2019 di euro 10.500 ed una quota di euro 1.150 per compartecipazione spese partecipazione a fiera settoriale.

Villa Erba ha fatturato alla Rete euro 1.200 relativi ad uso locale e servizi annessi per l'intero esercizio 2018 ed euro 2.000 per compartecipazione spese partecipazione a fiera settoriale.

I crediti ed i debiti fra le parti risultano completamente saldati alla chiusura dell'esercizio con esclusione della quota straordinaria (12.200).

Sono state emesse al Comune di Cernobbio fatture per illuminazione ed apertura/chiusura piano raso autosilo anni precedenti (euro 3.159) e per uso parcheggi interrato per l'esercizio 2018 (euro 4.600); parte del relativo credito deve essere ancora saldato (euro 6.364). Il medesimo Ente ha addebitato a Villa Erba euro 1.300 per uso area a raso parcheggio (importo interamente saldato).

Si segnala infine che il debito per i mutui in essere è dovuto al socio Intesa SanPaolo S.p.A. e che con il medesimo istituto è intrattenuto il conto corrente utilizzato per l'attività sociale.

Non sono stati intrattenuti ulteriori rapporti significativi con parti correlate.

Trasparenza nel sistema delle erogazioni pubbliche (legge 124/2017)

Nel corso dell'esercizio 2018 Villa Erba non ha beneficiato di erogazioni da parte di Enti pubblici, società controllate da pubbliche amministrazioni e/o a partecipazione pubblica escludendo quanto identificabile come corrispettivo per servizi svolti in regime di attività d'impresa.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Alla data di redazione del presente documento non si rilevano fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che evidenzino condizioni già esistenti alla data di riferimento del bilancio e che richiedano quindi modifiche ai valori delle attività e passività o che indichino situazioni sorte dopo la data di bilancio, che pur non richiedendo variazione dei valori di bilancio siano ritenuti rilevanti per una più completa comprensione della situazione societaria.

Si rimanda inoltre a quanto riportato nella Relazione sulla Gestione.

Informazioni relative ai rischi e agli impegni assunti dall'azienda ed ai beni di terzi presso la medesima

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Impegni assunti dall'impresa	742.829	7.305.722	(6.562.893)
Beni di terzi presso l'impresa	9.630.534	9.715.986	(85.452)
	10.373.363	17.021.708	(6.648.345)

La voce "Impegni assunti dall'impresa" include per euro 361.000 la fidejussione a favore degli enti proprietari del sedime, per euro 381.829 la fidejussione a favore del Comune di Cernobbio per la rateizzazione del debito relativo alla pratica IMU 2012-2014 TASI 2014.

La voce "Beni di terzi presso la società" include per euro 9.567.886 il valore di perizia, effettuata al termine dell'esercizio 2018 ai fini assicurativi, dei beni gratuitamente devolvibili escluso il manufatto del centro espositivo e per euro 62.648 i beni delle società fornitrici di servizi Exposervices, Gamma Service, Rattiservice e Ci.Erre Uffici presso di noi.

Informazioni relative ai compensi spettanti agli organi di amministrazione e controllo

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi annui spettanti agli amministratori, ai membri del Collegio sindacale ed alla società di revisione

(articolo 2427, primo comma, n.16 e n.16 bis C.C.).

Qualifica	Compenso
Amministratori	44.820
Collegio sindacale	18.000
Revisione legale dei conti	10.000
Servizi diversi dalla revisione legale	9.300

Proposta di destinazione dell'utile di esercizio

Il Consiglio d'Amministrazione invita ad approvare il bilancio così come presentato, proponendo all'Assemblea di destinare l'utile dell'esercizio 2018 di complessivi Euro 251.884 come segue:

- per il 5% pari a Euro 12.594 a Riserva Legale;
- per il 95% pari a Euro 239.290 a parziale copertura delle perdite degli esercizi precedenti.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico, Nota integrativa, Rendiconto finanziario corredato dalla Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Cernobbio, 28 marzo 2019
P. il Consiglio di Amministrazione
F.to Dott. Filippo Arcioni





Villa Erba

VILLA ERBA S.P.A.

Sede in LARGO LUCHINO VISCONTI, 4 - 22012 CERNOBBIO (CO)
Capitale Sociale deliberato €.23.757.659,64, sottoscritto e versato €. 21.757.661,64
Iscritta al Registro Imprese di: COMO - C.F. e numero iscrizione: 01620430130
Iscritta al R.E.A. di COMO n. 203586

Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2018 redatta ai sensi dell'art. 2429 co. 2 Codice civile

All'assemblea degli Azionisti
della VILLA ERBA S.p.a.

Signori Azionisti, la presente relazione è stata approvata collegialmente ed in tempo utile per il suo deposito presso la sede della società.

Il Consiglio di amministrazione ha reso disponibili i seguenti documenti, approvati in data 28/03/2019, relativi all'esercizio chiuso al 31/12/2018:

- bilancio, comprensivo di stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa;
- relazione sulla gestione.

L'impostazione della presente relazione è ispirata alle disposizioni di legge e alla *Norma n. 7.1* delle "Norme di comportamento del Collegio Sindacale - Principi di comportamento del Collegio Sindacale di società non quotate", emanate dal CNDCEC e vigenti alla data odierna.

Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. Codice civile

Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

Il Collegio Sindacale dà atto di avere una buona conoscenza della Società per quanto concerne la tipologia dell'attività svolta e la sua struttura organizzativa e contabile.

Tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche della società, il Collegio conferma che la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo delle informazioni acquisite nel corso dell'esercizio con la partecipazione alle riunioni del Consiglio di amministrazione e con lo svolgimento dell'attività di verifica fatta dal collegio stesso.

È stato, quindi, possibile confermare che:

l'attività tipica svolta dalla società non è sostanzialmente mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto dall'oggetto sociale;

l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono in linea con le esigenze di organizzazione delle società;

quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2018) e quello precedente (2017).

La presente relazione riassume, quindi, l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, Codice civile e più precisamente:

- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo amministrativo della deroga di cui all'art. 2423, comma 5, Codice civile;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 Codice civile.

Si resta, in ogni caso, a disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede di dibattito assembleare.

Le attività svolte dal Collegio Sindacale hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'esercizio 2018 e, nel corso dell'esercizio stesso, sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 Codice civile e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

Attività svolta

Durante le verifiche periodiche, il Collegio Sindacale ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi monitorati con periodicità costante.

Il Collegio Sindacale ha periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura – amministratori, dipendenti e consulenti esterni – si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del Collegio Sindacale.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo interno, incaricato della rilevazione dei fatti aziendali, non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente;
- il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;
- i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale e societaria non sono mutati in corso d'anno, e hanno conoscenza dell'attività svolta e delle problematiche gestionali che hanno influito sui risultati del bilancio.

Stante la relativa semplicità dell'organigramma direzionale, le informazioni richieste dall'art. 2381, co. 5, Codice civile, sono state fornite dal Presidente e dal Direttore generale con periodicità anche superiore al minimo fissato di sei mesi, in occasione delle riunioni programmate; da quanto detto deriva che gli amministratori hanno, nella sostanza e nella forma, rispettato quanto ad essi imposto dalla citata norma.

Abbiamo incontrato il soggetto incaricato della revisione legale dei conti e da tali incontri non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione. Abbiamo altresì ricevuto informazioni e le relazioni redatte dall'Organismo di Vigilanza istituito ex D. Lgs.231/2001, senza che il suddetto organismo segnalasse al Collegio alcun fatto di rilievo.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il Collegio Sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dai soci e dal Consiglio di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale, modificato nel corso dell'esercizio, e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;

- sono state acquisite le informazioni relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea degli Azionisti o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'Organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 Codice civile;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 Codice civile;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, Codice civile;
- nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale ha rilasciato un parere previsto dall'art. 2437 ter c.2 del c.c..

Osservazioni e proposte in ordine al bilancio d'esercizio ed alla sua approvazione

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2018 è stato approvato dal Consiglio di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario, dalla nota integrativa e dalla relazione sulla gestione.

Inoltre:

- tali documenti sono stati consegnati al Collegio Sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, comma 1, c.c. Non essendo a noi demandata la revisione legale del bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua conformità alla legge in merito alla sua formazione e struttura;
- la revisione legale è affidata alla K.P.M.G. S.p.a. che ha predisposto, in data 12 aprile 2019, la propria relazione ex art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, relazione che non evidenzia rilievi per deviazioni significative, ovvero giudizi negativi o impossibilità di esprimere un giudizio o richiami di informativa e pertanto il giudizio rilasciato è positivo. La relazione dei revisori ha altresì espresso anche un giudizio di coerenza dal quale risulta che la relazione sulla gestione che corredata il bilancio d'esercizio è redatta in conformità alle norme di legge.

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31/12/2018 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, alla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e, a tale riguardo, non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti alla predisposizione della relazione sulla gestione e, a tale riguardo, non si hanno osservazioni che debbano essere indicate nella presente relazione;
- Il Consiglio di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 4, Codice civile;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del Collegio Sindacale e, a tale riguardo, non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- è stata verificata la correttezza delle informazioni contenute nella nota integrativa per quanto attiene alle posizioni finanziarie e monetarie attive e passive sorte originariamente in valute diverse dall'euro;
- sono state fornite in nota integrativa le informazioni richieste dall'art. 2427-bis Codice civile relative agli strumenti finanziari derivati;
- gli impegni, le garanzie e le passività potenziali, ove presenti, sono illustrati nella nota integrativa;
- abbiamo acquisito informazioni sull'Organismo di vigilanza e non sono emerse criticità rispetto al modello organizzativo adottato che devono essere evidenziate nella presente relazione.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'Organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2018, come si evidenzia dalla lettura del bilancio, è positivo per euro 251.884.

Conclusioni

Sulla base di quanto sopra esposto e per quanto è stato portato a conoscenza del Collegio Sindacale ed è stato riscontrato dai controlli periodici svolti, si ritiene che non sussistano ragioni ostantive all'approvazione da parte Vostra del progetto di bilancio per l'esercizio chiuso al 31/12/2018 così come è stato redatto e Vi è stato proposto dall'Organo di amministrazione.

Ci rassegniamo ringraziando per la fiducia accordataci.

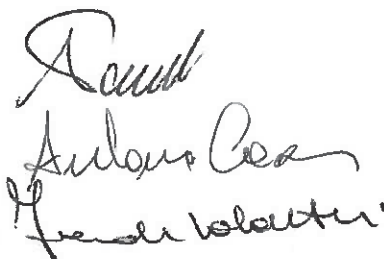
COMO, 12/04/2019

Il Collegio Sindacale

Andrea Passarelli, Presidente

Antonio Caorsi, Sindaco effettivo

Federica Volonterio, Sindaco effettivo





Villa Erba S.p.A.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018

(con relativa relazione della società di revisione)

KPMG S.p.A.

12 aprile 2019



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Via Domenico Fontana, 1
22100 COMO CO
Telefono +39 031 261866
Email it-fmauditaly@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

*Agli Azionisti di
Villa Erba S.p.A.*

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Villa Erba S.p.A. (nel seguito anche la "Società"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2018, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria di Villa Erba S.p.A. al 31 dicembre 2018, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nel paragrafo "*Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio*" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto a Villa Erba S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale di Villa Erba S.p.A. per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.



Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della

Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *Governance*, identificati a un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori di Villa Erba S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di Villa Erba S.p.A. al 31 dicembre 2018, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio di Villa Erba S.p.A. al 31 dicembre 2018 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Villa Erba S.p.A. al 31 dicembre 2018 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Como, 12 aprile 2019

KPMG S.p.A.



Stefano Castoldi
Socio