



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 31/12/2016**



**Approvato da parte  
dell'Assemblea dei Soci  
del 05 maggio 2017**





**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 31/12/2016**  
**Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione**

Signori Azionisti,

l'esercizio che sottoponiamo alla Vostra approvazione chiude con una perdita di € 297.348, con una riduzione rispetto all'anno precedente pari al 55% (al 49% non considerando gli oneri straordinari relativi alla definizione della risoluzione del contratto con la ex direttrice, per un raffronto omogeneo).

Il valore della produzione si è incrementato da euro 5.058.232 ad euro 6.544.623 segnando un aumento di quasi il 30%.

Il flusso finanziario è dettagliatamente descritto nel rendiconto finanziario allegato al presente bilancio.

Come per i precedenti esercizi il risultato economico è condizionato dall'imposizione IMU e TASI, in eccesso per circa € 185.700 rispetto all'onere che dovremmo sopportare se l'imposizione fiscale fosse calcolata sulla rendita da noi proposta per avvicinarla alla media delle rendite degli altri quartieri fieristici (alla quale si sommano stanziamenti prudenziali per sanzioni ed interessi per euro 19.770). Attendiamo che il ricorso presentato alla Commissione Tributaria Regionale faccia giustizia di un onere che disattende i principi di equità fiscale e capacità contributiva.

**Contesto di riferimento**

Lo scenario in cui opera Villa Erba vede a livello nazionale un sia pur timido miglioramento nel numero e superfici occupate dalle attività fieristiche mentre nel

settore congressuale, settore al quale meglio si rivolgono e adattano le strutture di Villa Erba, le previsioni designano un quadro di cauto ottimismo, solo in parte toccato dal fenomeno dell'on-line continuando i convegni ad essere uno apprezzato strumento di apprendimento e di promozione aziendale.

In questo settore quindi, senza trascurare la continua e difficile ricerca per individuare nuove attività fieristiche, si è concentrato lo sforzo di promozione con l'impiego di maggiori mezzi ed attività e con esiti positivi. Particolare riguardo è stato rivolto ad avvenimenti aziendali di prestigio e risonanza adattandosi meglio il compendio di Villa Erba a tale tipologia di manifestazioni che oltretutto procurano al territorio un buon indotto.

Il valore della produzione di 6.544.623 Euro è suddiviso tra:

- € 1.694.000 per fiere e forum (€ 1.884.000 nel 2015, -10,08%);
- € 2.292.000 per convegni e riunioni (€ 1.639.000 nel 2015, +39,84%);
- € 1.888.000 per matrimoni (€ 1.145.000 nel 2015, + 64,89%);
- € 403.000 per eventi vari (€ 220.000 nel 2015, +83,18);
- € 268.000 per locazioni, penali e varie (€ 170.000 nel 2015, +57,64%)

### La gestione economica della società nel 2016

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.

	2016	2015*	2016/2015
	Euro	Euro	Variazione
Ricavi delle vendite	€ 6.544.623	€ 5.058.232	29,39%
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>€ 6.544.623</b>	<b>€ 5.058.232</b>	<b>29,39%</b>
Costi esterni operativi	€ 5.568.366	€ 4.353.514	27,91%
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>€ 976.257</b>	<b>€ 704.718</b>	<b>38,53%</b>
Costi del personale	€ 578.578	€ 698.181	-17,13%
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>€ 397.679</b>	<b>€ 6.537</b>	<b>5.983,46%</b>
Ammortamenti	€ 549.810	€ 549.200	0,11%
Accantonamenti	€ 3.564	€ 2.564	-
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>-€ 155.694</b>	<b>-€ 545.227</b>	<b>-71,44%</b>
Proventi finanziari	€ 220	€ 152	44,74%
<b>EBIT NORMALIZZATO / INTEGRALE</b>	<b>-€ 155.475</b>	<b>-€ 545.075</b>	<b>-71,48%</b>
Oneri finanziari e svalutazioni	€ 127.356	€ 127.992	-0,50%
<b>RISULTATO LORDO</b>	<b>-€ 282.831</b>	<b>-€ 673.067</b>	<b>-57,98%</b>
Imposte sul reddito	€ 14.516	€ 0	
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>-€ 297.348</b>	<b>-€ 673.067</b>	<b>-55,82%</b>

\*valori riclassificati

		2016	2015
ROE	Risultato lordo / Mezzi propri Medi	-1,55%	-3,36%
ROI	Risultato operativo / (CIO medio - Passività op. medie)	-0,64%	-2,18%
ROS	Risultato operativo / Ricavi di vendite	-2,38%	-10,87%

### Valore della produzione

(valori in migliaia di EURO)	2016	2015
Valore della produzione	6.545	5.058

Complessivamente gli eventi sono stati 70 rispetto ai 75 del 2015. I dati rappresentano una minor estensione temporale in termini di giorni utilizzati per singolo evento, con riferimento principalmente alle manifestazioni itineranti già citate in premessa.

In sintesi, il 2016 ha visto la realizzazione di 21 eventi in centro espositivo di cui 12 convegni e 6 fiere, 55 eventi in villa e 23 manifestazioni che hanno interessato il parco ed il galoppatoio. Da segnalare il notevole incremento dell'utilizzo della villa storica rispetto al precedente anno, a conferma di quanto affermato in premessa circa la vocazione della location e la strategia commerciale finalizzata all'acquisizione di eventi del settore celebrativo.

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 282; tale dato non è ovviamente riferito ad una integrale occupazione di tutti gli spazi disponibili.

Riteniamo inoltre utile segnalare i molti giorni di apertura del parco e dell'area galoppatoio concessi al Comune di Cernobbio e regolamentati dalla relativa convenzione che norma la fruizione pubblica di dette aree, siglata nell'aprile 2015. Tale convenzione è stata definita in collaborazione con il Comune ospitante, al fine di dare una concreta risposta al desiderio di utilizzo da parte della popolazione e del territorio delle vaste aree a verde facenti parte del compendio in concessione alla Vostra Società.

### Costi della produzione

(valori in migliaia di EURO)	2016	2015
Costi della produzione	-6.700	-5.603

I costi della produzione sono variati in valore percentuale (+19,58%) come in valore assoluto (+€ 1.097.000 circa), valori inferiori alla variazione dei ricavi (rispettivamente incrementati del 29,40% e di euro 1.487.000 in valore assoluto). Principalmente per effetto del sensibile aumento del valore della produzione il valore aggiunto è aumentato del 39% circa passando 704.718 ad euro 976.257 quindi il risultato operativo è variato da - € 545.227 nel 2015 a - € 155.694 nel presente esercizio.

L'incidenza sui costi della produzione dei costi esterni per servizi e materie prime - per natura variabili - è stata del 76,7%, 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 23,3%.

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

- **Costi per materie prime, sussidiarie di consumo e di merci:** € 7.643 (€ 5.434 nel 2015)
- **Costi per servizi:** € 5.136.012 (€ 3.833.811 nel 2015)

Tra le voci principali:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>	
· costi di allestimento e addobbi floreali	€ 2.044.734	€ 1.417.027	44,30%
· costi di ristorazione per eventi	€ 1.910.783	€ 1.454.462	31,37%
· costi per energia, gas e acqua	€ 215.417	€ 179.649	19,91%
· costi per manutenzioni	€ 210.197	€ 197.137	6,62%
· costi per promozione	€ 203.441	€ 81.344	150,10%
· costi per pulizie	€ 150.921	€ 98.635	53,01%
· costi per cons.legali fisc. e societarie	€ 79.530	€ 111.341	-28,57%

I costi di allestimento per eventi come quelli di ristorazione sono direttamente proporzionali all'attività.

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

I costi per energia e gas sono aumentati di circa il 20%, principalmente a seguito dell'aumento dell'attività.

Notevolmente aumentati i costi per promozione principalmente per il piano commerciale e promozionale 2016 all'interno del quale si è collocato anche il 30° di fondazione di Villa Erba, in larga misura sostenuto e realizzato attraverso accordi di co-marketing; sempre nel contesto del piano commerciale ci si è avvalsi della collaborazione della società Meeting Consultants ritenuta strategica per una efficiente promozione dell'attività societaria, affiancandola ad una ulteriore consulenza rivolta principalmente alla ricerca di possibilità di sviluppo per quanto riguarda il settore fieristico.

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

Diminuiti i costi per consulenze legali, fiscali e societarie.

- **Godimento beni di terzi:** € 32.598 (€ 65.696 nel 2015)

Nella voce confluivano fino allo scorso esercizio principalmente gli importi relativi alla rata annuale del canone di leasing triennale per il rinnovo dell'impianto wi-fi del centro (riscattato nel 2015) ed il canone locativo corrisposto ai quattro enti proprietari del sedime e della villa antica.

- **Costi per il personale:** € 578.578 (€ 698.181 nel 2015)

I costi per il personale sono notevolmente diminuiti in quanto l'esercizio 2015 comprendeva quanto dovuto a seguito di risoluzione del rapporto di lavoro con la precedente direzione e per parte del medesimo anno i costi di un dipendente che svolgeva parte dell'attività a favore della rete Lake Como Net.

Al 31 dicembre l'organico risulta essere composto da 9 dipendenti dei quali un dirigente con funzione di direttore generale stabile rispetto al 2015.

- **Ammortamenti e svalutazioni:** € 549.810 (€ 549.200 nel 2015)

Nell'esercizio in corso non vi sono state significative variazioni.

Le aliquote 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 crediti si rimanda a quanto indicato in nota integrativa.

- **Accantonamenti per rischi ed altro:** € 3.564 (€ 2.564 nel 2015)

La voce contabilizza quanto accantonato a fondo ripristino ambientale relativamente al terreno dell'autosilo oltre alla passività potenziale a seguito di sinistro.

- **Oneri diversi di gestione:** € 392.112 (€ 448.573 nel 2015)

La voce contabilizza principalmente i tributi IMU, TASI e TARI e lo stanziamento, in coerenza con quanto effettuato negli scorsi esercizi in relazione al contenzioso in atto riguardo le rendite applicate al centro espositivo, di quanto non versato nell'esercizio 2016 relativamente a IMU e TASI.

Nell'esercizio 2015, a seguito di richiesta di riaccatastamento del centro espositivo, la rendita ed il conseguente versamento sono stati ridotti di circa il 70%.

Avverso a tale riduzione sono pervenuti alla Vostra Società avvisi di accertamento da parte dell'Agenzia del Territorio con ripristino della rendita precedente.

La Vostra Società ha quindi provveduto ad effettuare ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale con esito negativo ed a depositare successivamente ricorso in Commissione Tributaria Regionale.

L'accantonamento di competenza dell'esercizio è stato determinato sulla base delle rendite attualmente stabilite (differenza tra quanto ritenuto dovuto e quanto si dovrebbe pagare in caso di soccombenza) oltre quanto eventualmente dovuto per sanzioni ed interessi.

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

### **Proventi e oneri finanziari**

<b>(valori in migliaia di EURO)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Oneri e proventi finanziari e rettifiche di attività finanziarie	- 127	- 128

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

Gli oneri finanziari ammontano ad € 127.356 (contro € 127.992 nel 2015) di cui € 26.797 per interessi (€ 39.194 nel 2015) ed € 87.901 (€83.900 nel 2015) per il contratto di SWAP che ha consentito di variare il calcolo degli interessi da variabile a fisso per il residuo periodo di ammortamento dei mutui.

### **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 14.516 per IRAP.

## Gli investimenti

Ad investimenti sono stati destinati complessivamente € 6.110 per i seguenti interventi:

- € 5.849 per materiale informatico vario;
- € 261 per riscatto impianto wi-fi in leasing.

Sono stati inoltre realizzati interventi di manutenzione straordinaria per un importo totale di € 74.978 attingendo dal relativo fondo tra cui, principalmente:

- € 50.634 per potature e piantumazione essenze arboree oltre a fresatura terreno area galoppatoio;
- € 15.950 per smontaggio regolazione unità ventilanti;
- € 2.898 per sostituzione bocchettoni pvc tetto centro espositivo;
- € 2.250 per manutenzione straordinaria pannelli centro espositivo;
- € 1.760 per sostituzione centralina rilevazione fumi;

## Società collegate

La società detiene una partecipazione di € 7.000 (pari al 43,75% del relativo capitale) nella rete d'impres Lake Como Net alla quale, per l'esercizio 2016, si è corrisposto un contributo annuo di € 20.000, che, sommato ai contributi versati dagli altri soci o partners, ha consentito alla rete stessa di disporre per tale esercizio di ricavi per circa € 87.000 destinati alla promozione secondo molteplici canali.

## La gestione finanziaria

<b>FABBISOGNO DI CAPITALE E COPERTURA IN EURO</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Immobilizzazioni nette incluse le finanziarie	<b>26.941.113</b>	<b>27.479.936</b>
Circolante netto	1.339.725	1.148.811
Capitale investito	28.280.838	28.628.747
Fondo TFR	-116.456	-149.626
<b>Fabbisogno netto di capitale</b>	<b>28.164.382</b>	<b>28.479.121</b>
Patrimonio netto	-19.210.234	-19.807.854
<b>Mezzi di terzi</b>	<b>8.954.148</b>	<b>8.671.267</b>

INDICI DI STRUTTURA	2016	2015
Patrimonio netto/immobilizzazioni nette	-0,71	-0,72
Mezzi di terzi/patrimonio netto	-0,47	-0,44
Immobilizzazioni nette/totale dell'attivo	0,95	0,96
Circolante/totale attivo	0,05	0,04

A seguito della moratoria di due anni (fino a dicembre 2017) concordata con l'istituto erogante dei mutui in essere non si è provveduto al rimborso in linea capitale delle rate scadute nell'esercizio; il capitale residuo da corrispondere rimane pertanto stabile ad € 5.181.109; nel corso dell'esercizio si è regolarmente proseguito con il pagamento dei relativi oneri finanziari.

Il finanziamento FRISL si riduce di € 60.606 portandosi ad € 606.062.

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 sicurezza, per la protezione della salute della clientela come dei propri dipendenti e 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.

Il vostro CdA ha adottato il modello semplificato ex-d.lgs. 231/01.

### 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. Il rischio viene poi limitato attraverso condizioni e termini di pagamento adeguati alla solvibilità finanziaria della stessa.

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.

Come già esposto la vostra società ha rinegoziato i termini di scadenza dei mutui in essere garantendosi due anni di sospensione delle rate in linea capitale al fine di una migliore gestione del circolante. Alla data di redazione del presente documento le disponibilità liquide della società fanno ritenere di poter adempiere a quanto previsto dalla scadenza del prossimo 31 dicembre.

## 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.

### **Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione**

Non si segnalano fatti di particolare rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

Nel corso dell'anno corrente sarà discusso l'appello rivolto alla Commissione Tributaria Regionale riguardante l'annosa questione IMU.

Riteniamo utile porre all'attenzione dei soci che l'attività di gestione si avvale di raffronti con cui monitorare l'evoluzione delle richieste e delle trattative in corso facendo riferimento sempre ai due anni precedenti.

Ciò premesso prendendo in esame i primi due mesi del corrente esercizio, pur nella consapevolezza della straordinarietà di alcuni eventi tenutosi l'anno scorso, uno su tutti l'evento Ferrari, le trattative ponderate per probabilità di realizzazione risultano superiori a quelle del 2016 per il medesimo periodo, mentre quelle definite sono, al netto di Ferrari, tendenzialmente in linea con gli obiettivi di budget 2017 ancorché inferiori al 2016.

Pur essendo prematuro per definirlo un dato consolidato essendo troppo limitato il periodo di osservazione, si nota una minore concretezza da parte della clientela rispetto a quanto avveniva nel corso dell'anno precedente.

In questo esercizio comunque, come annunciato nel corso delle precedenti Assemblee, l'attenzione della struttura è stata da parte della Direzione focalizzata oltre che sul dato del fatturato anche al raggiungimento di una maggiore marginalità, sia per incrementare la creazione di cassa che per compensare eventuali scostamenti rispetto al budget 2017 ed affinché l'andamento aziendale si possa sviluppare in accordo al piano industriale 2017-2019 che, come noto, è stato approvato dall'assemblea dei soci in data 25 ottobre 2016.

### **Proposta di destinazione del risultato d'esercizio**

Il Consiglio d'Amministrazione invita ad approvare il bilancio così come presentato ed a riportare a nuovo la perdita di esercizio di € 297.348=.

\*\*\*\*\*

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, 17 marzo 2017  
P. il Consiglio di Amministrazione  
F.to Cesare Manfredi



**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 31/12/2016**

<b>Stato patrimoniale attivo</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>		
(di cui già richiamati )		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<i>I. Immateriali</i>		
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	2.082	3.119
7) Altre	2.427.688	2.470.927
	2.429.770	2.474.046
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	4.604.646	4.702.554
2) Impianti e macchinario	82.124	99.773
3) Attrezzature industriali e commerciali	64.587	94.396
4) Altri beni	19.745.046	20.094.227
	24.496.403	24.990.950
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate		
b) imprese collegate	7.000	7.000
	7.000	7.000
2) Crediti		
d-bis) verso altri		
- oltre 12 mesi	7.940	7.940
	7.940	7.940
	14.940	14.940
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>26.941.113</b>	<b>27.479.936</b>

**C) Attivo circolante***I. Rimanenze*

1) Materie prime, sussidiarie e di consumo		1.840	1.840
		<u>1.840</u>	<u>1.840</u>

*II. Crediti*

1) Verso clienti			
- entro 12 mesi	322.746		368.426
	<u>322.746</u>		<u>368.426</u>
3) Verso imprese collegate			
- entro 12 mesi	5.104		28.955
	<u>5.104</u>		<u>28.955</u>
5-bis) Per crediti tributari			
- entro 12 mesi	29.452		52.605
	<u>29.452</u>		<u>52.605</u>
5-quater) Verso altri			
- entro 12 mesi	4.667		5.705
	<u>4.667</u>		<u>5.705</u>
		<u>361.969</u>	<u>455.691</u>

*IV. Disponibilità liquide*

1) Depositi bancari e postali		917.810	646.113
3) Denaro e valori in cassa		2.386	2.987
		<u>920.196</u>	<u>649.100</u>

<b>Totale attivo circolante</b>		<b>1.284.005</b>	<b>1.106.631</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

**D) Ratei e risconti**

	55.720	42.180
--	--------	--------

<b>Totale attivo</b>		<b>28.280.838</b>	<b>28.628.748</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

<b>Stato patrimoniale passivo</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>A) Patrimonio netto</b>		
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	(300.272)	(294.164)
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	(2.679.522)	(2.006.454)
IX. Utile dell'esercizio		
IX. Perdita d'esercizio	(297.348)	(673.067)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>19.210.234</b>	<b>19.513.690</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
3) Strumenti finanziari derivati passivi	300.272	294.164
4) Altri	1.423.996	1.692.879
<b>Totale fondi per rischi e oneri</b>	<b>1.724.268</b>	<b>1.987.043</b>
<b>C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>116.456</b>	<b>149.626</b>
<b>D) Debiti</b>		
4) Debiti verso banche		
- entro 12 mesi	239.009	
- oltre 12 mesi	4.942.100	5.181.109
	<u>5.181.109</u>	<u>5.181.109</u>
5) Debiti verso altri finanziatori		
- entro 12 mesi	60.606	60.606
- oltre 12 mesi	545.456	606.062
	<u>606.062</u>	<u>666.668</u>
6) Acconti		
- entro 12 mesi	129.740	185.580
	<u>129.740</u>	<u>185.580</u>
7) Debiti verso fornitori		
- entro 12 mesi	723.560	636.055
	<u>723.560</u>	<u>636.055</u>
12) Debiti tributari		
- entro 12 mesi	94.381	62.548
- oltre 12 mesi	310.500	0
	<u>404.881</u>	<u>62.548</u>

13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- entro 12 mesi	28.270		37.415
		28.270	37.415
14) Altri debiti			
- entro 12 mesi	139.276		195.409
		139.276	195.409
<b>Totale debiti</b>		<b>7.212.898</b>	<b>6.964.784</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>			
		16.982	13.605
<b>Totale passivo</b>		<b>28.280.838</b>	<b>28.628.748</b>

<b>Conto economico</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.438.926	5.013.716
5) Altri ricavi e proventi:		
- vari	105.697	36.647
- contributi in conto esercizio	0	7.869
	<u>105.697</u>	<u>44.516</u>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>6.544.623</b>	<b>5.058.232</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	7.643	5.434
7) Per servizi	5.136.012	3.833.811
8) Per godimento di beni di terzi	32.598	65.696
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	381.621	426.114
b) Oneri sociali	119.014	117.802
c) Trattamento di fine rapporto	22.507	25.996
e) Altri costi	55.436	128.269
	<u>578.578</u>	<u>698.181</u>
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	44.277	47.911
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	500.658	499.789
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	4.875	1.500
	<u>549.810</u>	<u>549.200</u>
12) Accantonamento per rischi	3.564	2.564
14) Oneri diversi di gestione	392.112	448.573
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>6.700.317</b>	<b>5.603.459</b>
<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>	<b>(155.694)</b>	<b>(545.227)</b>

**C) Proventi e oneri finanziari**

<i>16) Altri proventi finanziari:</i>			
d) proventi diversi dai precedenti:			
- altri	193		139
		193	139
<i>17) Interessi e altri oneri finanziari:</i>			
- altri	127.356		127.992
		127.356	127.992
<i>17-bis) Utili e (Perdite) su cambi</i>			
		27	13
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>		<b>(127.136)</b>	<b>(127.840)</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B±C)</b>		<b>(282.830)</b>	<b>(673.067)</b>
<i>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>			
a) Imposte correnti	14.516		
		14.516	0
<b>21) Utile (Perdita) dell'esercizio</b>		<b>(297.348)</b>	<b>(673.067)</b>

Cernobbio, 17 marzo 2017  
P. il Consiglio di Amministrazione  
F.to Cesare Manfredi

**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 31/12/2016**

	31 dicembre 2016	31 dicembre 2015
<b>A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	-297.348	-673.067
Interessi Passivi/(Interessi attivi)	127.137	127.840
<b>1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minus da cessione</b>	<b>(170.211)</b>	<b>(545.227)</b>
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel CCN</i>		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	544.935	547.700
Accantonamento TFR	22.507	25.996
Accantonamento fondi rischi ed oneri	209.557	252.200
Accantonamento Fondo svalutazione crediti	4.875	1.500
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del CCN</b>	<b>611.663</b>	<b>282.169</b>
<i>Variazione del Capitale Circolante Netto</i>		
Decrementi (incrementi) dei crediti verso clienti	46.614	37.187
Decrementi (incrementi) dei crediti verso altri	48.042	168.803
(Decrementi) incrementi dei debiti verso fornitori	87.505	-599.553
(Decrementi) incrementi altri debiti	221.215	206.068
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi	-13.540	1.414
(Decremento)/ incremento dei ratei e risconti passivi	3.377	-6.505
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN</b>	<b>1.004.875</b>	<b>89.582</b>

	31 dicembre 2016	31 dicembre 2015
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati /(pagati)	-127.137	-127.840
Utilizzo TFR	-55.677	-37.427
Utilizzo fondi rischi ed oneri	-478.440	-157.100
Utilizzo fondo svalutazione crediti	-5.809	-1.145
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>337.812</b>	<b>-226.031</b>
<b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento</b>		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	-6.110	-10.430
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti) disinvestimenti	0	709
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti) disinvestimenti	0	6.445
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>-6.110</b>	<b>-3.276</b>
<b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento (decremento) debiti verso banche	0	-236.266
Incremento (decremento) debiti verso altri finanziatori	-60.606	-60.606
(Dividendi (e acconti su dividendi) pagati)		
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>-60.606</b>	<b>-296.872</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A+B+C)</b>	<b>271.096</b>	<b>-534.079</b>
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio di cui:</b>	<b>649.100</b>	<b>1.183.179</b>
depositi bancari e postali	646.113	1.180.890
denaro e valori in cassa	2.987	2.289
<b>Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio di cui:</b>	<b>920.196</b>	<b>649.100</b>
depositi bancari e postali	917.810	646.113
denaro e valori in cassa	2.386	2.987

Cernobbio, 17 marzo 2017  
P. il Consiglio di Amministrazione  
F.to Cesare Manfredi



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 31/12/2016**

### **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.

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 si compone dei seguenti documenti: Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa.

Il presente bilancio è stato predisposto tenendo conto delle modifiche normative introdotte dal D.Lgs. 139/2015 applicabili a partire dall'esercizio 2016 e del conseguente aggiornamento dei principi contabili OIC. Per gli effetti derivanti dall'applicazione dei nuovi principi di redazione si rimanda a quanto

commentato in maggiore dettaglio al successivo paragrafo "Applicazione dei nuovi principi contabili OIC" della presente Nota Integrativa.

A partire dal presente bilancio, i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio nonché la proposta di destinazione del risultato dell'esercizio sono esposti in appositi paragrafi della presente Nota Integrativa. Inoltre, per effetto delle modifiche apportate ai prospetti di bilancio con l'abolizione dei conti d'ordine nello stato patrimoniale, l'importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale è commentato in un apposito paragrafo 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.

Il seguente bilancio è conforme alle norme contenute negli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile - interpretate ed integrate dai principi contabili (OIC) emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità.

Il bilancio viene presentato con i dati comparativi al 31 dicembre 2015. Inoltre, al fine di ottenere un confronto omogeneo con i dati di bilancio dell'esercizio precedente, nel caso di necessità, sono state riclassificate anche le poste di Stato Patrimoniale e di Conto Economico relative al periodo di comparazione. Tali riclassifiche, se significative, vengono dettagliate nei commenti delle singole poste all'interno della nota Integrativa.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi.

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

## **Principi generali di redazione del bilancio**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.C.)

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi ai criteri 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.

L'applicazione del principio della prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e proventi

da non riconoscere in quanto non realizzati. 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.

L'applicazione del principio della competenza ha comportato che l'effetto delle operazioni sia stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni si riferiscono e non a quello in cui si sono realizzati i relativi incassi e pagamenti.

I criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto all'esercizio precedente ai fini della comparabilità dei bilanci della Società nel corso del tempo ad eccezione di quanto indicato nel successivo paragrafo "Applicazione dei nuovi principi contabili OIC".

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.

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.

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.

### **Applicazione dei nuovi principi contabili OIC**

L'applicazione delle novità normative introdotte dal D.Lgs. 139/2015 e dei nuovi principi contabili OIC ha comportato modifiche di classificazione per effetto delle voci di bilancio nuove o eliminate nonché modifiche ai criteri di valutazione.

Gli effetti derivanti dalle modifiche di classificazione sono stati rilevati retroattivamente rettificando, ai soli fini comparativi, anche i saldi dell'esercizio precedente.

Gli effetti derivanti dalle modifiche ai criteri di valutazione sono stati rilevati retroattivamente rettificando il saldo di apertura del patrimonio netto dell'esercizio 2016, rilevando tale rettifica nella voce "Utili/Perdite portati a nuovo" rettificando altresì, ai soli fini comparativi, il saldo di apertura del patrimonio netto e i dati comparativi dell'esercizio 2015 come se il nuovo principio contabile fosse sempre stato applicato.

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.

Gli effetti delle modifiche sulle voci di stato patrimoniale, di conto economico e del rendiconto finanziario e sui dati comparativi dell'esercizio 2015 sono riepilogati nella tabella di seguito riportate:

<b>Scritture di rettifica e/o riclassifica sul bilancio al 31/12/2015 ai fini comparativi</b>	<b>Importo risultante dal bilancio al 31/12/2015</b>	<b>Riclassifiche D.Lgs. 139/2015</b>	<b>Rettifiche D.Lgs. 139/2015</b>	<b>Importo risultante dal bilancio ai fini comparativi</b>
<b>Descrizione voce</b>				
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>				
spese di pubblicità	7.900	0	(7.900)	0
<b>Patrimonio netto:</b>				
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0	(294.164)	(294.164)
<b>Passivo</b>				
Strumenti finanziari derivati passivi	0	0	294.164	294.164
<b>Conto economico</b>				
proventi e oneri di natura straordinaria	10.200	(10.200)	0	0
Costi per servizi	(3.825.911)	0	(7.900)	(3.833.811)
<b>Effetti delle scritture sul patrimonio netto di apertura al 31/12/2015</b>				
<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>			
Patrimonio netto <b>31/12/2015</b> da bilancio approvato	19.815.754			
Rettifiche di conto economico (immobil. immateriali)	(7.900)			
Rilevazione mark to market "IRS"	(294.164)			
Patrimonio netto <b>31/12/2015</b> ai fini comparativi	19.513.690			

## 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 beni immateriali, costituiti da *concessioni 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.

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.

Si osserva che il Consiglio di Amministrazione ha predisposto piano triennale 2017/2019 sottoposto all'esame e all'approvazione dell'assemblea del 22 dicembre 2016. Poiché l'orizzonte temporale di riferimento per la determinazione della capacità di ammortamento che la gestione mette a disposizione per il recupero delle immobilizzazioni, secondo l'OIC 9, "non supera generalmente i 5 anni", è stato predisposto piano esteso a 5 anni, ossia al 2021, con una stima prudente dei ricavi e dei margini per gli ultimi due anni (2020/2021).

## **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 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 presente bilancio gli strumenti finanziari derivati sono 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.

In apposita sezione della nota integrativa sono fornite le informazioni richieste dall'art. 2427-bis, comma 1, del Codice Civile sul fair value degli strumenti finanziari derivati e quelle richieste dall'OIC 32.

**Rimanenze di magazzino**

Sono costituite da materie prime, ausiliarie, prodotti finiti e sono iscritte al minore tra il costo di acquisto e il valore di mercato; sono riferibili a scorte di materiali per manutenzione.

**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**

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.

**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 accoglie altresì quanto accantonato relativamente alla pratica IMU-TASI per le annualità 2015-2016 mentre si è provveduto a riclassificare nella voce "Debiti tributari" il debito verso il Comune di Cernobbio relativo alla pratica IMU 2012-2014 e TASI 2014 avendo la società rinunciato a presentare ricorso in Corte di Cassazione, stante le ridotte speranze di esito favorevole.

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.

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.

## **Contabilizzazione dei 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 nel precedente esercizio, così come in quello presente, la Vostra società pur in presenza di una perdita fiscale, ha ritenuto opportuno, in ossequio al principio di prudenza e stante l'indeterminatezza dei possibili utili futuri, non registrare crediti per imposte anticipate. La società valuterà l'eventuale iscrizione di tale voce nell'esercizio in cui saranno eventualmente soddisfatti tali requisiti.

## **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 verifichino 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).

<b>Organico</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>Variazioni</b>
Dirigenti	1	1	0
Impiegati	6	6	0
Impiegati (part-time)	2	2	0
<b>Totale</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>0</b>

Al 31 dicembre 2016 l'organico aziendale è rimasto stabile rispetto all'esercizio precedente.

Nel corso dell'esercizio 2016 si sono avute due dimissioni a cui la società ha fatto fronte procedendo all'assunzione di due nuove risorse.

# Attività

## B) Immobilizzazioni

### I. Immobilizzazioni immateriali

<b>Saldo al 31/12/2016</b>	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
<b>2.429.770</b>	2.474.046	(44.276)

La voce, che rappresenta un decremento netto rispetto al 31 dicembre 2015 pari ad euro 44.276=, è dettagliata nella tabella sottostante.

Con riferimento all'art. 2427, primo comma, n. 2, C.C., il dettaglio movimenti anno 2016 è il seguente:

Descrizione costi	Valore 31/12/2015	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2016
Costi di Impianto e ampliamento	0	0	0	0	0
Concessioni, licenze, marchi	3.119	0	0	(1.038)	2.082
Spese increm. su beni di terzi ed altri costi (Altre)	2.470.927	0	0	(43.239)	2.427.688
	<b>2.474.046</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(44.277)</b>	<b>2.429.770</b>

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

<b>Saldo al 31/12/2016</b>	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
<b>24.496.403</b>	24.990.950	(494.547)

La voce, che rappresenta un decremento netto rispetto al 31 dicembre 2015 pari ad euro 494.547=, è dettagliata nelle tabelle sottostanti:

## Terreni e fabbricati

Descrizione	Importo	
Costo storico	6.756.217	
Ammortamenti esercizi precedenti	(2.053.663)	
Saldo al 31/12/2015	4.702.554	di cui terreni 57.973
Ammortamenti dell'esercizio	(97.908)	
<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>4.604.646</b>	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.

Ai fini IRES non è quindi stata calcolata la quota di ammortamento indeducibile pari al 30% dell'ammortamento totale (nei precedenti esercizi euro 29.743).

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	(221.933)
Saldo al 31/12/2015	99.773
Ammortamenti dell'esercizio	(17.648)
<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>82.124</b>

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

## Attrezzature industriali e commerciali

Descrizione	Importo
Costo storico	478.222
Ammortamenti esercizi precedenti	(383.826)
Saldo al 31/12/2015	94.396
Ammortamenti dell'esercizio	(29.809)
<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>64.587</b>

Le aliquote di ammortamento utilizzate sono del 15,00%.

**Altri beni (Beni gratuitamente devolvibili ed altri beni)**

Descrizione	Importo
Costo storico	22.528.802
Ammortamenti esercizi precedenti	(2.434.574)
Saldo al 31/12/2015	20.094.227
Acquisizioni dell'esercizio	6.110
Ammortamenti dell'esercizio	(355.292)
<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>19.745.046</b>

I "beni gratuitamente devolvibili" al termine della concessione, ossia il centro espositivo, sono contabilizzati con il 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	(45.400)
Ammortamenti dell'esercizio	(7.480)
<b>Differenza</b>	<b>445.771</b>

Gli incrementi dell'esercizio sono relativi alla voce macchine ufficio elettroniche (euro 6.110 comprensivi dell'importo di riscatto leasing per impianto wi-fi).

**III. Immobilizzazioni finanziarie**

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
<b>14.940</b>	14.940	(0)

La voce 'Immobilizzazioni finanziarie' al 31 dicembre 2015 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 2016 il patrimonio netto della società collegata è pari ad Euro 5.052 a seguito di una perdita d'esercizio pari ad euro 30.578=. Si ritiene la perdita d'esercizio 2016 recuperabile nei prossimi esercizi e pertanto non si è proceduto ad effettuare svalutazioni.

**C) Attivo circolante****I. Rimanenze**

<b>Saldo al 31/12/2016</b>	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
<b>1.840</b>	1.840	0

Trattasi di scorte di materiali per manutenzioni.

**II. Crediti**

<b>Saldo al 31/12/2016</b>	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
<b>361.969</b>	455.691	(93.722)

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

<b>Descrizione</b>	<b>Entro 12 mesi</b>	<b>Oltre 12 mesi</b>	<b>Totale</b>
Verso clienti	332.109		<b>332.109</b>
Fondo sval. crediti	(9.363)		<b>(9.363)</b>
Verso imprese collegate	5.104		<b>5.104</b>
Crediti tributari	29.452		<b>29.452</b>
Verso altri	4.667		<b>4.667</b>
	<b>361.969</b>		<b>361.969</b>

I dieci "Crediti verso clienti" più rilevanti al 31/12/2016 ammontano a complessivi euro 320.587=.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto mediante apposito "Fondo svalutazione crediti" che ha subito, nel corso dell'esercizio, la seguente movimentazione:

<b>Descrizione</b>	<b>F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile</b>
Saldo al 31/12/2015	10.297
Rilasci	0
Utilizzi	(5.809)
Accantonamento	4.875
<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>9.363</b>

La voce "Crediti tributari" pari a Euro 29.452 è così costituita:

<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
Acconti versati IRAP	9.095
Crediti IRES e IRAP	13.435
Rit. subite IRES	6.923
	<b>29.452</b>

Gli acconti IRES versati durante l'esercizio 2012 potranno essere compensati nei futuri esercizi.

Il credito per acconti IRAP è stato ridotto di importo pari al debito per IRAP di competenza dell'esercizio (euro 14.516).

I crediti verso collegate sono riferiti a quanto vantato nei confronti della Rete d'impresе Lake Come Net.

La voce "crediti verso altri" pari ad euro 4.667 comprende principalmente un credito per rimborso assicurativo e anticipi a fornitori di servizi.

#### IV. Disponibilità liquide

<b>Saldo al 31/12/2016</b>	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
<b>920.196</b>	649.100	(271.096)

  

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2016</b>	31/12/2015
Depositi bancari e postali	917.810	646.113
Denaro e altri valori in cassa	2.386	2.987
	<b>920.196</b>	649.100

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario alla data di chiusura dell'esercizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al Rendiconto Finanziario.

#### D) Ratei e risconti

<b>Saldo al 31/12/2016</b>	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
<b>55.720</b>	42.180	(13.540)

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.

Al 31/12/2016 vi è un solo risconto di durata superiore a cinque anni pari ad euro 27.964 riferito al costo della fidejussione assicurativa presentata a favore del Comune di Cernobbio a garanzia della rateizzazione del debito relativo alla pratica IMU 2012-2014 TASI 2014.

La voce contabilizza essenzialmente risconti assicurativi (Euro 41.171) oltre a ratei e risconti minori.

# Passività

## A) Patrimonio netto

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

	<b>Saldo al 31/12/2016</b>		Saldo al 31/12/2015		Variazioni		
	<b>19.210.234</b>		19.513.690		(303.456)		
	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva statutaria	Altre Riserve	utile (perdita) a nuovo	Utile d'esercizio	Totale
<b>Saldo al 31 dicembre 2013</b>	€ 21.757.662	€ 72.093	€ 657.620	€ 0	-€ 1.066.954	-€ 554.983	€ 20.865.439
Ripartizione utile d'esercizio							
- riserva legale							€ 0
- riserva statutaria							€ 0
- Vers. In c/ aumento di capitale							€ 0
- perdita esercizi precedenti arrotondamento					-€ 554.983	€ 554.983	€ 0
risultato d'esercizio al 31 dicembre 2014						-€ 384.517	-€ 384.517
<b>Saldo al 31 dicembre 2014</b>	€ 21.757.662	€ 72.093	€ 657.620	€ 0	-€ 1.621.937	-€ 384.517	€ 20.480.922
Ripartizione utile d'esercizio							
- riserva legale							€ 0
- riserva statutaria							€ 0
- Vers. In c/ aumento di capitale							€ 0
- perdita esercizi precedenti					-€ 384.517	€ 384.517	€ 0
Riserva per operaz. di copert. flussi finanziari				-€ 294.164			-€ 294.164
arrotondamento							€ 0
risultato d'esercizio al 31 dicembre 2015						-€ 673.067	-€ 673.067
<b>Saldo al 31 dicembre 2015</b>	€ 21.757.662	€ 72.093	€ 657.620	-€ 294.164	-€ 2.006.454	-€ 673.067	€ 19.513.690
Ripartizione utile d'esercizio							
- riserva legale							€ 0
- riserva statutaria							€ 0
- Vers. In c/ aumento di capitale							€ 0
- perdita esercizi precedenti					-€ 673.067	€ 673.067	€ 0
Riserva per operaz. di copert. flussi finanziari				-€ 6.108			-€ 6.108
arrotondamento							€ 0
risultato d'esercizio al 31 dicembre 2016						-€ 297.348	-€ 297.348
<b>Saldo al 31 dicembre 2016</b>	€ 21.757.662	€ 72.093	€ 657.620	-€ 300.272	-€ 2.679.522	-€ 297.348	€ 19.210.234

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 precedentemente stabilito al 31 dicembre 2016 è stato posticipato al 31 dicembre 2018, così come deliberato in data 22 dicembre 2016 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	<b>21.757.662</b>

La cui proprietà è così suddivisa:

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

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	72.093	B	0		
Riserve statutarie	657.620	A - B	657.620		
Altre Riserve	(300.272)		(300.272)		
Perdita da portare a nuovo	(2.679.522)		(2.679.522)		
Utili (perdite) portati a nuovo	(297.348)		(297.348)		
<b>Totale</b>	<b>19.210.234</b>		<b>(2.619.522)</b>		
Quota non disponibile (25% riserva statutaria)			164.405		
Quota non disponibile (costi di impianto, pubbl, ecc.)			0		
<b>Residua quota distribuibile</b>			-		

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

**B) Fondi per rischi e oneri**

<b>Saldo al 31/12/2016</b>	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
<b>1.724.268</b>	1.987.043	(262.775)

Il fondo rischi ed oneri al 31 dicembre 2016 si compone delle seguenti voci:

Descrizione costi	Valore 31/12/2015	Accantonamenti esercizio	Utilizzi esercizio	Riclassifiche	Valore 31/12/2016
Strumenti finanziari derivati passivi	294.164	6.108	0	0	<b>300.272</b>
Fondo ripr.beni gratuit.devolvibili	1.035.399	0	(74.978)	0	<b>960.421</b>
Fondo recupero ambientale	50.002	2.564	0	0	<b>52.566</b>
Fondo rischi diversi	607.477	206.468	0	(402.937)	<b>411.008</b>
	<b>1.987.043</b>	<b>(215.140)</b>	<b>(74.978)</b>	<b>(402.937)</b>	<b>1.724.268</b>

Il fondo per "Strumenti finanziari derivati passivi" di euro 300.272 è di euro 6.108 superiore a quello del precedente esercizio inserito a fini di riclassificazione.

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 il saldo attuale del "Fondo ripristino beni gratuitamente devolvibili" sufficiente rispetto alle eventuali necessità di utilizzo e non si è quindi provveduto ad effettuare stanziamenti incrementativi e risulta quindi iscritto per 960.421 euro dopo utilizzi per euro 74.978 (riferiti principalmente ad interventi per la messa in sicurezza del parco).

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

Il "Fondo rischi diversi" ha rilevato incrementi per euro 205.468 relativi alla pratica IMU e TASI 2015-2016 e per euro 1.000 relativi ad eventuale franchigia assicurativa per danno causato dalla caduta di un ramo. Gli utilizzi dell'anno si riferiscono per euro 402.937 alla definizione del contenzioso in essere con il Comune di Cernobbio relativamente ad IMU 2012-2014 e TASI 2014.

L'ICI 2011 definita nel corso dell'esercizio 2015 è stata integralmente saldata, mentre per quanto attiene al debito definito nel corso dell'esercizio 2016 si è provveduto ad anticipo a mezzo bonifico (euro 24.325) contemporaneamente al saldo da parte del Comune di Cernobbio di crediti commerciali nei suoi confronti per eventi tenutisi nell'esercizio mentre, al pagamento di ulteriore acconto in parte a mezzo bonifico ed in parte a mezzo F24 di una prima rata di

euro 8.329 e per la restante parte si è sottoscritto accordo di rateizzazione in sette anni in rate mensili costanti di euro 4.500 di cui la prima scadente in data 30 novembre 2016 rate alle quali la società sta regolarmente provvedendo.

Per quanto attiene alle pratica ICI 2011 e IMU 2012-2015 e TASI 2014-2015 si rimanda a quanto illustrato nella relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione.

### C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

<b>Saldo al 31/12/2016</b>	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
<b>116.456</b>	149.626	(33.170)

La variazione è così costituita:

Voce	31/12/2016	Accantonamenti	Utilizzi	31/12/2015
TFR	<b>116.456</b>	22.507	55.677	149.626

Il debito per TFR, determinato ai sensi dell'art. 2120 C.C., rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2016 verso i dipendenti in forza a tale data al netto degli anticipi corrisposti.

L'accantonamento riferisce a quanto maturato.

L'utilizzo è relativo al versamento di quanto maturato ai dipendenti fuoriusciti dall'azienda oltre all'imposta sostitutiva sull'accantonamento dell'esercizio.

Si evidenzia che nessun dipendente ha aderito a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005.

### D) Debiti

<b>Saldo al 31/12/2016</b>	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
<b>7.212.898</b>	6.964.784	248.114

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	239.009	1.939.822	3.002.279	<b>5.181.109</b>
Debiti verso altri finanziatori (FRISL)	60.606	242.425	303.031	<b>606.062</b>
Acconti	129.740			<b>129.740</b>
Debiti verso fornitori	723.560			<b>723.560</b>
Debiti tributari	94.381	216.000	94.500	<b>404.881</b>
Debiti verso istituti di previd.	28.270			<b>28.270</b>
Altri debiti	139.276			<b>139.276</b>
	<b>1.414.842</b>	<b>2.398.247</b>	<b>3.399.810</b>	<b>7.212.898</b>

La voce "Debiti verso banche" contabilizza le 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=.

Relativamente a tali mutui, nel corso del secondo semestre 2015 si è concordato con l'istituto creditore una sospensiva di due anni relativa al rimborso della quota capitale con conseguente allungamento della durata dei medesimi. Essendo quindi previsto per l'esercizio 2017 il pagamento in linea capitale delle sole rate scadenti a dicembre è di importo ridotto il debito liquidabile entro i 12 mesi. 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 2012 è stato sottoscritto un contratto di Interest Rate Swap tasso certo, che ha consentito di variare il calcolo degli interessi da variabili a fissi, 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.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale di tali debiti è stato rettificato, in occasione di resi o abbuoni (rettifiche di fatturazione), nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte e comprende gli stanziamenti per fatture e note credito da ricevere.

I dieci "Debiti verso fornitori" più rilevanti al 31/12/2016 ammontano a complessivi euro 377.223=.

La voce "Debiti tributari" (euro 404.881) contabilizza il debito residuo verso il Comune di Cernobbio per IMU 2012-2014 (euro 364.500 a seguito di riclassifica per euro 403.462 di addebito per interessi di euro 2.692 e pagamenti per euro 41.654), il debito IVA relativo al mese di dicembre 2016 (euro 23.631), le ritenute alla fonte su emolumenti a dipendenti e amministratori da versare (euro 16.718) ed altri debiti tributari minori (euro 32).

I "Debiti verso istituti di previdenza" (euro 28.270) sono essenzialmente relativi agli importi maturati nel mese di dicembre a favore di INPS e quanto dovuto a Fondo Est e Previdai al netto di quanto pagato in eccedenza per INAIL.

Nella voce "Altri debiti" (euro 139.276) 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 e ratei maturati al 31/12/15 (euro 133.689).

## E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
<b>16.982</b>	13.605	3.377

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

La voce contabilizza ratei per euro 13.566 (di cui per canone di concessione euro 11.077) e risconti su affitti aree locate per euro 3.416.

## 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 1.1.2016 al 31.12.2016 comparati con il periodo dal 1.1.2015 al 31.12.2015.

### A) Valore della produzione

<b>Saldo al 31/12/2016</b>	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
<b>6.544.623</b>	5.058.232	1.486.391

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	6.438.926	5.013.716	1.425.210
Altri ricavi e proventi	105.697	44.516	61.181
	<b>6.544.623</b>	5.058.232	1.486.391

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. Si è provveduto a riclassificare ai fini comparativi il precedente esercizio integrando in tale voce i proventi straordinari dell'esercizio 2015 pari ad euro 21.503=.

### B) Costi della produzione

<b>Saldo al 31/12/2016</b>	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
<b>6.700.317</b>	5.603.459	1.096.858

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	7.643	5.434	2.209
Servizi	5.136.012	3.833.811	1.302.201
Godimento di beni di terzi	32.598	65.696	(33.098)
Salari e stipendi	381.621	426.114	(44.493)
Oneri sociali	119.014	117.802	1.212
Trattamento di fine rapporto	22.507	25.996	(3.489)
Altri costi del personale	55.436	128.269	(72.833)
Ammortamento immobil. immateriali	44.277	47.911	(3.634)
Ammortamento immobil. materiali	500.658	499.789	869

Svalutazioni crediti attivo circolante	4.875	1.500	3.375
Variazione rimanenze materie prime	0	0	0
Accantonamento per rischi	3.564	2.564	1.000
Oneri diversi di gestione	392.112	448.573	(56.461)
	<b>6.700.317</b>	<b>5.603.459</b>	<b>1.096.858</b>

Anche in relazione ai costi della produzione si evidenzia che sono stati riclassificati in tale voce, a fini comparativi, oneri straordinari e di competenza dell'esercizio precedente all'esercizio 2015 precedentemente esposti in calce alle rettifiche di valore di attività finanziarie per euro 11.303=.

### Costi per servizi

Tra le voci più significative dei costi per servizi evidenziamo:

- 2.044.734 euro per servizi industriali comprendenti allestimenti spazi, arredi, presidi VV FF, assistenze tecniche, addobbi floreali e costi realizzazione eventi vari;
- 1.910.783 euro per servizi di ristorazione;
- 215.417 euro per energia elettrica, gas e acqua;
- 210.197 euro per manutenzioni compendio e impianti;
- 203.441 euro per promozione comprendente quanto speso per il piano commerciale e promozionale 2016 (come da strategia aziendale definita attraverso il budget), all'interno del quale si è collocato anche il 30° anno di fondazione di Villa Erba, in larga misura sostenuto e realizzato attraverso accordi di co-marketing;
- 150.921 euro per costi pulizie;
- 79.530 euro per spese legali e consulenze fiscali e societarie;
- 59.986 euro per compensi ad amministratori e sindaci;
- 54.931 euro per spese telefoniche (fisso, mobile e internet);
- 51.335 euro per assicurazioni diverse.

### Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il 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 4.875.

## 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".

Gli accantonamenti relativi alla pratica IMU/TASI sono stati imputati direttamente alla voce "Oneri diversi di gestione".

Si è invece provveduto ad accantonare l'importo di euro 2.564 per accantonamento dell'esercizio a fondo ripristino ambientale ed euro 1.000 per sinistro occorso a terzi.

## Oneri diversi di gestione

I valori sono riferiti a quanto pagato a titolo di Imposta Unica Comunale (IMU/TASI/TARI) per 164.386 euro, ad accantonamenti per euro 205.468 relativi alla pratica IMU/TASI di competenza dell'esercizio determinati sulla base della differenza tra quanto ritenuto dovuto e quanto si dovrebbe pagare in caso di soccombenza oltre a quanto eventualmente dovuto per sanzioni ed interessi, a quote associative per euro 9.496 oltre oneri straordinari, altre tasse minori, giornali e riviste per 12.762 euro.

Tra gli oneri diversi di gestione si è provveduto a riclassificare a fini comparativi il precedente esercizio integrando in tale voci oneri straordinari dell'esercizio 2015 per euro 11.303=.

## C) Proventi e oneri finanziari

<b>Saldo al 31/12/2016</b>	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
<b>(127.136)</b>	(127.840)	704

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Proventi	193	139	54
(Interessi e altri oneri finanziari)	(127.356)	(127.992)	636
Utili e perdite su cambi	27	13	14
	<b>(127.136)</b>	(127.840)	704

I "Proventi" registrano gli interessi attivi generati dalla gestione della liquidità, comprensivi dei ratei maturati al 31 dicembre 2016; nella voce "Interessi ed altri oneri finanziari" confluiscono principalmente gli interessi sui mutui per euro 26.797, l'onere sul contratto di copertura dei tassi variabili per euro 87.901, oltre ad oneri bancari per euro 9.967.

## Imposte sul reddito d'esercizio

	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
	14.516	0	(14.516)
Imposte	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>			
IRES	0	0	0
IRAP	14.516	0	14.516
	<b>14.516</b>	<b>0</b>	<b>14.516</b>

### Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico

#### a) IRES

Dopo le opportune variazioni in aumento ed in diminuzione, il recupero per quanto permesso delle perdite esercizi precedenti e la deduzione "ACE" relativa all'aumento di capitale non risulta imponibile fiscale ai fini IRES alla chiusura dell'esercizio.

#### b) IRAP

Per quanto attiene all'IRAP 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.) risulta un imponibile pari ad euro 372.205.

#### c) Imposte differite e anticipate

Per l'esercizio 2016, così come per l'esercizio precedente, non sono stati effettuati stanziamenti per imposte anticipate e/o differite.

L'ultimo periodo di imposta per il quale è stato definito il reddito imponibile risulta essere quello chiuso al 31/12/2011.

L'ammontare delle perdite fiscali relative ad anni pregressi ammontano ad Euro 782.245=.

## Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

La società ha stipulato nel corso dell'esercizio 2012 due contratti di leasing finanziario relativi all'ammodernamento dell'impianto centralino e trasmissione dati di cui uno estinto con riscatto dei beni nell'esercizio 2015 ed uno nell'esercizio 2016

Di seguito i dettagli del contratto estinto nell'esercizio 2016:

Contratto n° 3116532 del 21/03/12:

Quota capitale riferibile ai canoni maturati nel periodo: euro 2.707

Interessi riferibili ai canoni maturati nel periodo: euro 0

Valore dei canoni a scadere al 31/12/16: euro 0

Prezzo finale acquisto: euro 191,45 (euro 261,45 comprensivi di oneri accessori)

## 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.

Data stipulazione: 06.06.2012

Data scadenza: 30.06.2022

Capitale di riferimento: Euro 6.562.893

Capitale in vita al 31.12.2016: Euro 4.590.188

Mark to Market al 31.12.2016: Euro -300.272

Esborso Massimo in caso di smobilizzo (dato al 31.12.2016): Euro 337.458=.

Si evidenzia che la moratoria concordata con l'istituto erogante i mutui in essere prevede comunque la prosecuzione del pagamento degli interessi e pertanto l'IRS rimane in essere al fine di allineare il tasso variabile al tasso fisso.

Considerando inoltre che il nozionale dell'IRS da piano di rimborso presenta un valore sempre inferiore al debito residuo del finanziamento (sottostante), la natura di tale strumento finanziario è considerata di copertura.

## Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate

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

La collegata ha provveduto a fatturare a Villa Erba la quota concordata pari ad Euro 20.000 relativa alla partecipazione al progetto di promozione degli

associati e del territorio oltre a spese per partecipazione congiunta a fiera di settore per euro 750.

Villa Erba ha fatturato alla Rete euro 1.200 relativi ad uso locale e servizi annessi per l'intero esercizio 2016.

Il credito di Villa Erba residuo di euro 5.104 è iscritto fra i "Crediti verso collegate".

Villa Erba ha fatturato al Comune di Cernobbio euro 24.325 per spazi e servizi relativi al Festival di Cernobbio. Tali operazioni sono state concluse a condizioni normali di mercato sulla base degli accordi intercorsi e della disponibilità degli spazi, considerata l'assenza di altre opzioni per i medesimi periodi.

Il credito nascente dalle operazioni di cui sopra è stato completamente saldato dalla controparte.

Non sono stati intrattenuti ulteriori rapporti significativi con parti correlate.

### **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**

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>Variazioni</b>
Impegni assunti dall'impresa	7.263.762	6.884.653	378.929
Beni di terzi presso l'impresa	9.701.458	9.692.366	(9.092)
	<b>16.577.019</b>	<b>16.577.019</b>	<b>388.021</b>

La voce "Impegni assunti dall'impresa" include per euro 318.860 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, e per euro 6.562.893 il capitale di riferimento del contratto SWAP, alla data di sottoscrizione.

La voce "Beni di terzi presso la società" include per euro 9.646.007 il valore di perizia, effettuata al termine dell'esercizio 2016 ai fini assicurativi, dei beni gratuitamente devolvibili escluso il manufatto del centro espositivo e per euro 55.451 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 n16 bis C.C.).

Qualifica	Compenso
Amministratori	41.186
Collegio sindacale	18.800
Società di revisione per revisione legale dei conti	9.000
Società di revisione per servizi diversi dalla revisione legale	2.100

### Proposta di destinazione della perdita d'esercizio

Il Consiglio d'Amministrazione invita ad approvare il bilancio così come presentato ed a riportare a nuovo la perdita di esercizio di € 297.348=.

\*\*\*\*\*

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, corredato dalla Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione e dal Rendiconto finanziario, 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, 17 marzo 2017  
P. il Consiglio di Amministrazione  
F.to Cesare Manfredi





**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**

**Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli Azionisti  
di Villa Erba Spa che approva il Bilancio al 31 Dicembre 2016**

Signori Azionisti,

la relazione del Collegio Sindacale, redatta in conformità al disposto dell'art. 2429, comma 2 del codice civile, è riferita all'attività di vigilanza svolta nel corso del 2016 e al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre, approvato dal Consiglio di Amministrazione unitamente alla relazione sulla gestione.

Nel corso dell'esercizio 2016 il Collegio Sindacale ha svolto la propria attività di vigilanza e controllo in conformità alle disposizioni di legge e in linea con i principi di comportamento del Collegio Sindacale nelle società di capitali raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Il Collegio in carica è stato nominato dall'Assemblea dei Soci del 7 luglio 2014 e termina il proprio mandato con l'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2016 della Società.

Per quanto attiene la revisione legale l'assemblea del 16 aprile 2015 ha attribuito l'incarico, preso atto della proposta motivata del Collegio Sindacale, per gli esercizi 2015-2017 alla società K.P.M.G. Spa.

Con riguardo alle modalità con cui è stata svolta l'attività nel corso del 2016 il Collegio Sindacale da atto di aver:

- partecipato alle assemblee degli Azionisti e alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, tenute nel corso dell'esercizio 2016 ed ottenuto dagli amministratori tempestive ed idonee informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni e caratteristiche, effettuate dalla Società, non rilevando operazioni atipiche o inusuali;
- acquisito gli elementi di conoscenza necessari per esprimere un giudizio consapevole sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e sul grado di adeguatezza della struttura organizzativa della Società, mediante analisi dirette e raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni interessate;
- scambiato informazioni con la società incaricata della revisione legale dei conti, mediante l'acquisizione delle informazioni relative alle verifiche trimestrali sulla corretta tenuta della contabilità e sul bilancio al 31.12.2016;
- vigilato sul funzionamento e sull'efficacia del sistema dei controlli interni e sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile sotto il profilo, in particolare, dell'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare i fatti di gestione;
- verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la formazione e l'impostazione degli schemi del bilancio, nonché dei relativi documenti di corredo, considerate anche le innovazioni introdotte dal D.Lgs. n. 139/2015;
- verificato che la relazione sulla gestione degli amministratori al bilancio al 31 dicembre 2016 sia conforme alle leggi vigenti, coerente con le deliberazioni adottate dal Consiglio di amministrazione e con i fatti rappresentati nel bilancio.

Su tali premesse il Collegio Sindacale è in grado di attestare quanto segue:

1. attraverso la partecipazione alle riunioni del Consiglio di amministrazione sono state acquisite le informazioni necessarie sia per valutare l'andamento della società nella sua complessiva evoluzione patrimoniale, finanziaria ed economica, sia per apprezzare le operazioni di maggior rilievo. Il Collegio sindacale può affermare, sulla base di quanto a sua conoscenza, che le operazioni di gestione sono state compiute in conformità alla legge e allo statuto e nell'interesse della società; inoltre non sono apparse manifestamente imprudenti, irrazionali o azzardate, tali da compromettere l'integrità del patrimonio aziendale, in conflitto di interessi, in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea.

Nell'esercizio 2016 la gestione aziendale si è svolta in condizioni di mercato particolarmente concorrenziali e complesse e, in tale contesto, le scelte/decisioni assunte dalla società, finalizzate al dinamico miglioramento della redditività e della gestione finanziaria, hanno prodotto i primi riscontri positivi, anche se l'obiettivo non può che essere l'equilibrio economico;

2. ha incontrato la società di revisione per lo scambio reciproco di informazioni, con oggetto l'adeguatezza del sistema dei controlli interni e dell'organizzazione amministrativa-contabile, nonché specifiche tematiche contabili relative al processo di formazione del bilancio. I responsabili della società di revisione non hanno rilevato irregolarità o fatti censurabili meritevoli di segnalazione al Collegio Sindacale. Degli esiti dell'attività svolta dalla società di revisione sul bilancio al 31 dicembre 2016 si dà conto in seguito. Nel corso del 2016 la Società ha conferito alla società di revisione K.P.M.G. S.p.A., in aggiunta all'incarico di revisione legale dei conti del bilancio, i seguenti ulteriori incarichi: assistenza nella predisposizione del file di bilancio 2015 in formato elaborabile .xbrl e l'asseverazione ex art. 6 comma 4, Decreto Legge 6 luglio 2012, n. 95 convertito con modificazioni dalla L. 7 agosto 2012, n. 135 dei crediti e debiti in essere al 31 dicembre 2015 nei confronti dell'ente Provincia di Como;
3. ha preso atto dell'attività svolta dall'Organismo di Vigilanza monocratico con apposito incontro e con la lettura della relazione annuale redatta in data 20 marzo 2017;

Su tali premesse, avuto riguardo alle informazioni ottenute nel corso dell'attività di vigilanza svolta, il Collegio Sindacale ritiene che l'assetto organizzativo, il sistema del controllo interno e l'apparato contabile-amministrativo risultino adeguati alle esigenze aziendali.

In ordine al bilancio di esercizio al 31 dicembre 2016, che presenta una perdita di € 297.348, la società di revisione ha emesso in data odierna il proprio giudizio professionale sull'attendibilità del bilancio in oggetto senza rilievi od eccezioni.

In proposito, il Collegio Sindacale, tenuto conto degli specifici compiti spettanti alla società di revisione, dà atto, quale valutazione di ordine generale, che la struttura complessiva del bilancio è rispondente alle norme che ne disciplinano la formazione e che la relazione sulla gestione è coerente con le delibere del Consiglio di Amministrazione e conforme alle prescrizioni normative.

Su tali premesse il Collegio Sindacale non rileva circostanze ostative all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2016 e concorda con il Consiglio di Amministrazione sulla proposta di copertura delle perdite di esercizio.

Cernobbio, 3 Aprile 2017

Prof. Dott. Angelo Palma

Dott. Antonio Caorsi

Dott.ssa Paola Consonni



KPMG S.p.A.  
Revisione e organizzazione contabile  
Via Domenico Fontana, 1  
22100 COMO CO  
Telefono +39 031 261866  
Email [it-fmauditaly@kpmg.it](mailto:it-fmauditaly@kpmg.it)  
PEC [kpmgspa@pec.kpmg.it](mailto: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 sul bilancio d'esercizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio di Villa Erba S.p.A., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2016, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

### **Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio**

Gli amministratori di Villa Erba S.p.A. 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.

### **Responsabilità della società di revisione**

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 39/10. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.



Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

### **Giudizio**

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 2016, 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.

### **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

#### ***Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio***

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori di Villa Erba S.p.A., con il bilancio d'esercizio di Villa Erba S.p.A. al 31 dicembre 2016. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Villa Erba S.p.A. al 31 dicembre 2016.

Como, 3 aprile 2017

KPMG S.p.A.

Umberto Scaccabarozzi  
Socio