



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

Progetto di BILANCIO al 31/12/2017



**Per l'approvazione da parte
dell'Assemblea dei Soci
del 23 aprile 2018**



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 31/12/2017
Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione

Signori Azionisti,

l'esercizio che sottoponiamo alla Vostra approvazione chiude con una perdita di € 263.888 ed un valore della produzione di € 6.605.003, valori in leggero miglioramento rispetto a quelli dell'esercizio precedente e del budget previsto relativamente al fatturato, ma con una contrazione della marginalità, dovuta al mercato.

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

Come per i precedenti esercizi il risultato economico è influenzato:

- dall'imposizione IMU e TASI, in eccesso per circa € 185.700 rispetto all'onere che dovremmo sopportare se tale imposta fosse calcolata sulla rendita da noi proposta all'Agenzia delle Entrate di Como in sede di presentazione di variazione di accatastamento tramite documento DOCFA, allineata alla media delle rendite degli altri quartieri fieristici. È pendente il ricorso presentato alla Commissione Tributaria Regionale per un onere che disattende i principi di equità fiscale e capacità contributiva.
- dal contratto di Interest Rate SWAP per la copertura del rischio di variazione dei tassi di interesse, per € 86.010 (€ 87.901 nel 2016) con un costo cumulativo di circa mezzo milione di euro dal momento della sua sottoscrizione.

CONTESTO DI RIFERIMENTO

Sul piano internazionale il sistema fieristico italiano è accreditato al quarto posto preceduto da USA, Cina e Germania.

L'economia dell'eurozona è in continuo miglioramento registrando una crescita della produzione, spinta dalla forte entrata di nuovi ordini che ha incoraggiato la creazione di posti di lavoro e con l'occupazione di nuovo in aumento.

La produzione economica ha indicato forti tassi di espansione in tutte le nazioni: prima in classifica la Francia seguita a stretto giro da Germania, Italia e Irlanda.

La sostenuta ripresa dell'attività economica ha inoltre testato le capacità operative delle aziende terziarie e manifatturiere dell'eurozona, portando ad un ulteriore accumulo di giacenze di ordini in entrambi i settori.

In Italia si sta assistendo ad un «grande processo di maturazione del sistema fieristico, che sembra essersi lasciato alle spalle l'epoca in cui i quartieri fieristici erano quasi in competizione tra loro per contendersi i settori produttivi e le aziende». Il presidente di AEFI (l'Associazione degli enti fieristici italiani), Ettore Riello, intervenuto durante l'Assemblea nazionale, esprime il proprio entusiasmo anche a seguito delle neonate alleanze tra quartieri fieristici con l'obiettivo comune di rafforzare la competitività internazionale del sistema fiere. La prima joint venture è quella tra la Fiera di Rimini e la Fiera di Vicenza cui è seguita la collaborazione tra Verona e Parma.

«Oggi la sfida principale è l'internazionalizzazione – aggiunge Riello –, un terreno su cui altri Paesi, ad esempio quello tedesco, sono attivi da anni con modelli consolidati di successo». A fondamento di questo obiettivo vi è il rinnovo, fino al 2020, del sostegno governativo alle attività di promozione all'estero delle fiere, all'interno degli incentivi previsti dal Piano straordinario per il made in Italy varato dal Mise. Sostegno fondamentale per attrarre sempre più visitatori provenienti dall'estero.

A luglio 2017 è stata presentata la rete di Imprese "Lombardia Fiere" che associa in un unico soggetto fieristico Centro Fiere S.p.A. di Montichiari, CremonaFiere S.p.A. ed Ente Fiera Promoberg di Bergamo. Lombardia Fiere avrà l'obiettivo di promuovere l'internazionalizzazione delle manifestazioni fieristiche e di realizzare nuove iniziative, sia sul territorio regionale che all'estero soprattutto, per favorire la proiezione e lo sviluppo di nuovi mercati per le aziende lombarde ed italiane più in generale.

Villa Erba, anche in considerazione di questo cambiamento di scenario, dovrà tener conto di questi processi elaborando una propria strategia focalizzata sulla ricerca di un importante partner del settore - con ingresso anche nel capitale azionario - per allinearsi al mercato sia nazionale sia internazionale e colmare quel gap dimensionale che non permette ancora il raggiungimento del break-even economico e finanziario.

Un aspetto che accomuna, negativamente, un numero consistente di quartieri fieristici in Italia è la questione fiscale: l'Agenzia delle Entrate ha stabilito, infatti, di parificare le fiere ai padiglioni industriali per quanto concerne la tassazione IMU, con negative

ripercussioni anche sul conto economico di Villa Erba come anzidetto.

Per quanto concerne il contesto Lombardo, sono state circa 160 le manifestazioni di livello internazionale, nazionale e regionale che si sono tenute in Lombardia nel 2017.

LA GESTIONE ECONOMICA DELLA SOCIETÀ NEL 2017

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.

	2017	2016	2017/2016
	Euro	Euro	Variazione
Ricavi delle vendite	€ 6.605.003	€ 6.544.623	0,92%
VALORE DELLA PRODUZIONE	€ 6.605.003	€ 6.544.623	0,92%
Costi esterni operativi	€ 5.574.731	€ 5.568.366	0,11%
VALORE AGGIUNTO	€ 1.030.272	€ 976.257	5,53%
Costi del personale	€ 587.329	€ 578.578	1,51%
MARGINE OPERATIVO LORDO	€ 442.943	€ 397.679	11,38%
Ammortamenti e svalutazioni	€ 591.844	€ 549.810	7,65%
Accantonamenti	€ 2.564	€ 3.564	-28,06%
RISULTATO OPERATIVO	-€ 151.465	-€ 155.695	-2,72%
Proventi finanziari	€ 129	€ 220	-41,36%
EBIT NORMALIZZATO / INTEGRALE	-€ 151.336	-€ 155.475	-2,66%
Oneri finanziari e svalutazioni	€ 109.516	€ 127.356	-14,01%
RISULTATO LORDO	-€ 260.852	-€ 282.831	-7,77%
Imposte sul reddito	€ 3.036	€ 14.516	-79,09%
RISULTATO NETTO	-€ 263.888	-€ 297.348	-11,25%

		2017	2016
ROE netto	Risultato netto / Mezzi propri Medi	-1,39%	-1,55%
ROI	Risultato operativo / (CIO medio - Passività operative medie)	-0,63%	-0,64%
ROS	Risultato operativo / Ricavi di vendite	-2,29%	-2,38%

Valore della produzione

(valori in migliaia di EURO)	2017	2016
Valore della produzione	6.605	6.545

Il valore della produzione di 6.605.003 Euro è rimasto sostanzialmente stabile rilevando un incremento di 60.380 Euro (+0,92%) ed è suddiviso (valori arrotondati al migliaio di euro) tra:

- € 1.848.000 per fiere e forum (€ 1.694.000 nel 2016, +9,09%);
- € 2.081.000 per convegni e riunioni (€2.292.000 nel 2016, -9,21%);
- € 1.860.000 per matrimoni (€1.888.000 nel 2016, -1,48%);
- € 681.000 per eventi vari (€403.000 nel 2016, +68,98);
- € 135.000 per locazioni, penali e varie (€ 268.000 nel 2016, -49,63%)

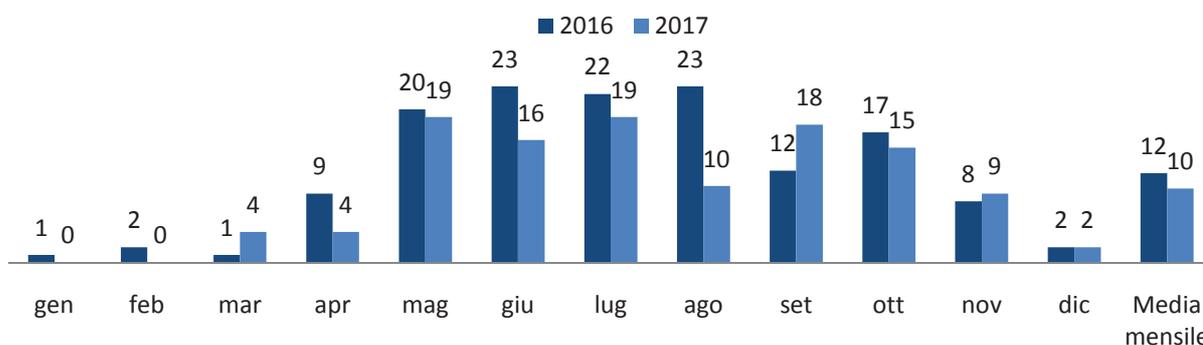
Complessivamente gli eventi sono stati 79 rispetto ai 70 del 2016. In sintesi, il 2017 ha visto la realizzazione di 20 eventi in centro espositivo di cui 14 convegni e 6 fiere, 49 eventi in villa e 10 manifestazioni che hanno interessato il parco ed il galoppatoio. I numeri sono rimasti pressoché invariati rispetto all'esercizio precedente; da evidenziare le quattro giornate di apertura al pubblico della Villa che hanno permesso una sua fruizione grazie alle visite guidate.

Di 79 eventi, sono 9 quelli ricorrenti che portano il 42% di fatturato ed il 47% di margine, mentre. Gli eventi più rilevanti dell'anno, di cui alcuni ricorrenti, che hanno portato il 48% di fatturato e il 51% di margine sono i seguenti:

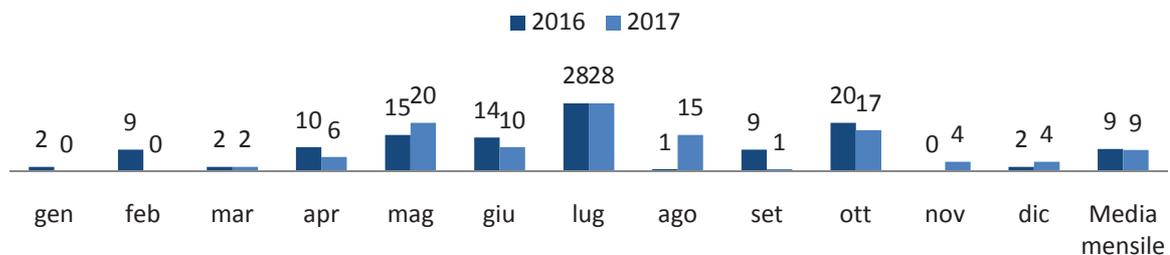
- Proposte
- Concorso d'Eleganza
- Luxottica
- Orticolario
- Convegno RecSys (Fondazione Volta)
- Cartemani Hagleitner Group
- Manufacturing Summit
- Ducati

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 244, mentre i giorni netti di evento sono stati 119; tale dato non è ovviamente riferito ad una integrale occupazione di tutti gli spazi disponibili.

Di seguito viene riportato il dettaglio del raffronto tra i giorni di occupazione del 2016 con quelli del 2017 riferendosi alla Villa Antica:



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



Come ormai consuetudine l'occupazione maggiore si è riscontrata nell'arco temporale aprile - ottobre, dato che sottolinea la stagionalità del business.

Gli sforzi profusi nella gestione e sopra illustrati hanno consentito di quasi allineare la perdita alla previsione del budget con uno scostamento negativo di soli € 27.000. Nonostante il maggior fatturato rispetto all'anno precedente una forte pressione sui margini dovuta all'andamento del mercato non ha consentito, seppur per poco, il raggiungimento del budget.

Nei prossimi anni non si prevede un significativo aumento di tale margine per cui il raggiungimento del break-even è strettamente correlato all'aumento del giro d'affari, ma per realizzare questo obiettivo si ribadisce l'assoluta necessità della ricerca di un partner del settore nonché alcuni interventi anche di revamping, in parte anche strutturale, sul Centro Espositivo per renderlo maggiormente competitivo.

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

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

Le giornate di gratuità che sono state concesse, come da convenzione in essere tra gli Enti Pubblici proprietari del Compendio e Villa Erba, sono state tre.

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

Costi della produzione

(valori in migliaia di EURO)	2017	2016
Costi della produzione	-6.756	-6.700

I costi della produzione sono rimasti sostanzialmente stabili (in valore percentuale +0,84%, in valore assoluto +€ 56.151), valori in linea con la variazione dei ricavi incrementati di euro 60.380 (+0,92%).

Rimane conseguentemente stabile il risultato operativo che è variato da - € 155.694 nel 2016 a - € 151.465 nel 2017.

L'incidenza sui costi della produzione dei costi esterni per servizi e materie prime – per natura variabili - è stata del 75,89%, 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 24,11%.

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

- **Costi per materie prime, sussidiarie di consumo e di merci:** € 8.410 (€ 7.643 nel 2016)
- **Costi per servizi:** € 5.118.830 (€ 5.136.012 nel 2016)

Tra le voci principali:

	2017	2016	
costi di ristorazione per eventi	€ 2.045.701	€ 1.910.783	7,06%
costi di allestimento e addobbi floreali	€ 1.944.042	€ 2.044.734	-4,92%
costi per manutenzioni	€ 236.188	€ 210.197	12,37%
costi per energia, gas e acqua	€ 187.505	€ 215.417	-12,96%
costi per pulizie	€ 153.194	€ 150.921	1,51%
costi per promozione	€ 112.428	€ 203.441	-44,74%
costi per cons. legali fisc. e societarie	€ 73.138	€ 79.530	-8,04%

I costi di allestimento 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, gas ed acqua sono imputabili principalmente all'attività relativa agli eventi. La variazione è principalmente riferibile alle diverse condizioni meteo in cui si sono svolti gli eventi nel centro espositivo: qualora si realizzino in giornate particolarmente

calde e/o fredde la natura stessa del centro espositivo richiede notevoli impegni energetici sia per il riscaldamento che per il raffreddamento.

Notevolmente diminuiti i costi per promozione principalmente in quanto nell'esercizio 2016 all'interno del piano commerciale e promozionale si è collocato anche il 30° anniversario di fondazione di Villa Erba, in larga misura sostenuto e realizzato attraverso accordi di co-marketing.

Nel contesto del piano commerciale anche per il 2017 ci si è avvalsi della collaborazione della società Meeting Consultants ritenuta strategica per una efficiente promozione dell'attività societaria; la società sta inoltre lavorando, come già illustrato ai soci, con particolare riguardo per la definizione di un piano di sviluppo triennale.

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

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

Lo studio è iniziato a fine 2017 per concludersi nei primi sei mesi del 2018. I primi *feedback* relativi alla *media reputation* di Villa Erba relativi al 2017 sono abbastanza positivi (forte concentrazione di articoli soprattutto sulla stampa locale che trattano gli eventi ospitati con toni molto positivi) e l'indagine (*survey*) in essere *sulla reputation / customer satisfaction* lo è ancor di più. Questi indicatori sono un importante segnale di attenzione e disponibilità nei nostri confronti da parte di coloro che conoscono Villa Erba e la apprezzano.

L'attività di Ufficio Stampa è stata affidata, anche per il 2017, a Manzoni22, che si è dimostrata un'agenzia idonea per quanto concerne i comunicati stampa ed ha interessanti contatti con la stampa e le agenzie in ambito locale e lombardo.

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

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

Si sottolinea poi l'istituzione di tavoli di lavoro dedicati ai settori della comunicazione, della cultura e delle fiere/congressi per definire ed intraprendere una precisa strategia

d'azione. Il lavoro è già stato impostato nel corso del 2017 ed i relativi risultati saranno visibili a partire dal 2018 e per gli anni a venire.

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

Sostanzialmente stabili anche i costi per consulenze legali, fiscali e societarie.

- **Godimento beni di terzi:** € 32.399 (€ 32.598 nel 2016)

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

- **Costi per il personale:** € 587.329 (€ 578.578 nel 2016)

I costi per il personale sono in linea con quelli dell'esercizio 2016.

Al 31 dicembre l'organico risulta stabile rispetto al 2016 e composto da 9 dipendenti dei quali un dirigente con funzione di direttore generale.

Nel mese di febbraio 2018 la società ha provveduto ad assumere due nuove figure full-time a tempo determinato al fine di potenziare l'area commerciale e di gestione eventi; si è provveduto inoltre a trasformare un contratto part-time in full-time; una dipendente ha rassegnato le dimissioni nel corso del mese di marzo 2018, la società sta valutando come procedere per la sua sostituzione.

- **Ammortamenti e svalutazioni:** € 591.844 (€ 549.810 nel 2016)

La variazione principale riguarda l'accantonamento a fondo rischi di due crediti di difficile esazione.

Le aliquote di ammortamento applicate sono:

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

- **Accantonamenti per rischi ed altro:** € 2.564 (€ 3.564 nel 2016)

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

- **Oneri diversi di gestione:** € 415.092 (€ 392.112 nel 2016)

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 2017 relativamente a IMU e TASI.

La Società relativamente ai tributi IMU e TASI versa quanto previsto nella richiesta di riaccatastamento del centro espositivo presentata nel 2015, che corrisponde al 30% di quanto successivamente accertato dall'Agenzia del Territorio, accantonando la differenza incrementata in via prudenziale sia delle sanzioni che degli interessi.

Si fa presente che il calcolo della rendita accertata dall'Agenzia delle Entrate di Como è di oltre otto volte superiore a quella dei più importanti centri fieristici del nostro territorio.

Conseguentemente la Vostra Società ha provveduto ad effettuare ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale che ha avuto esito negativo ed a depositare successivamente ricorso in Commissione Tributaria Regionale la cui discussione è prevista nel prossimo mese di giugno. È in corso comunque un tentativo di soluzione bonaria con l'ufficio legale dell'Agenzia Regionale delle Entrate.

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

Proventi e oneri finanziari

(valori in migliaia di EURO)	2017	2016
Oneri e proventi finanziari e rettifiche di attività finanziarie	- 109	- 127

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

Gli oneri finanziari ammontano ad € 109.516 (contro € 127.356 nel 2016) di cui solamente € 19.938 per i meri interessi (€ 26.797 nel 2016), mentre il costo dell'esercizio derivante dal contratto di SWAP che ha variato il calcolo degli interessi da variabile a fisso per il residuo periodo di ammortamento dei mutui è pari ad € 86.010 (€ 87.901 nel 2016), senza alcun beneficio a causa della riduzione dei tassi di interesse.

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 14.925 per IRAP.

Si è provveduto, a seguito dell'approvazione del piano industriale da parte del Consiglio di Amministrazione del 21 dicembre 2017 che prevede sufficiente capienza di imponibili IRAP ad iscrivere imposte anticipate per € 11.889 per eccedenza dell'agevolazione ACE trasformata in credito d'imposta IRAP, come da indicazioni fornite nella circolare n.21/E/2015 dell'Agenzia delle Entrate, utilizzabile entro i 5 esercizi successivi al 31 dicembre 2017.

GLI INVESTIMENTI

Ad investimenti sono stati destinati complessivamente € 7.983 per i seguenti interventi:

- € 5.000 per telai per fondale allestimenti centro espositivo;
- € 1.840 per pezzi lampadari sala feste;
- € 644 per acquisto televisore.
- € 499 per rinnovo marchio "Villa Erba"

Sono stati inoltre realizzati interventi di manutenzione straordinaria per un importo totale di € 80.350 attingendo dal relativo fondo tra cui, principalmente:

- € 23.250 per ripristino e migrazione impianto rilevazione fumi;
- € 21.487 per sistemazione viale ingresso e creazione area parcheggio lato nord villa;
- € 9.800 per sistemazione controsoffittatura bagni centro espositivo;
- € 9.590 per abbattimento essenze arboree e fresatura terreno area galoppatoio;
- € 5.300 per manutenzione straordinaria bruciatori centro espositivo;
- € 4.078 per manutenzione pavimentazione centro espositivo;
- € 3.000 per montaggio nuovi faretto;
- € 3.845 per altri lavori.

SOCIETÀ COLLEGATE

La società detiene una partecipazione di € 7.000 (pari al 43,75% del relativo capitale) nella rete d'impresе Lake Como Net alla quale, per l'esercizio 2017, si è corrisposto un contributo annuo di € 21.000, che, sommato ai contributi versati dagli altri soci o partners, ha consentito alla rete stessa di disporre per tale esercizio di ricavi per circa € 94.500 destinati alla promozione secondo molteplici canali.

Il risultato d'esercizio 2017 presenta una perdita di € 12.796, con la previsione di un sostanziale pareggio per l'esercizio 2018.

LA GESTIONE FINANZIARIA

FABBISOGNO DI CAPITALE E COPERTURA IN EURO	2017	2016
Immobilizzazioni nette incluse le finanziarie	26.405.975	26.941.113
Circolante netto	1.638.221	1.339.725
Capitale investito	28.044.196	28.280.838
Fondo TFR	-113.742	-116.456
Fabbisogno netto di capitale	27.930.454	28.164.382
Patrimonio netto	-19.032.553	-19.210.234
Mezzi di terzi	8.897.901	8.954.148

INDICI DI STRUTTURA	2017	2016
Patrimonio netto/immobilizzazioni nette	-0,72	-0,71
Mezzi di terzi/patrimonio netto	-0,47	-0,47
Immobilizzazioni nette/totale dell'attivo	0,94	0,95
Circolante/totale attivo	0,06	0,05

A seguito del termine della moratoria di due anni (fino a dicembre 2017) concordata con l'istituto erogante dei mutui in essere si è provveduto al rimborso in linea capitale delle rate scadute al termine dell'esercizio; il capitale residuo da corrispondere ammonta al 31 dicembre 2017 ad € 4.938.765; 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 € 545.456.

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

SALUTE SICUREZZA ED AMBIENTE

Risorse Umane ed Organizzazione

Le attività della società sono sempre mirate all'ottimizzazione dei processi per la sicurezza, per la protezione della salute della clientela 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.

Come noto il Consiglio di Amministrazione da diversi anni ha adottato il modello semplificato ex-d.lgs. 231/01.

In data 21 dicembre 2017 il CdA, raccogliendo il suggerimento del Direttore Generale, ha deliberato che l'Organismo di Vigilanza non sia più monocratico, bensì composto da due professionisti. Accanto all'attuale ODV, professionista esperto nell'ambito dei rischi connessi alla sicurezza dei luoghi di lavoro, è stato nominato un avvocato esperto di diritto amministrativo il quale vanta una qualificata esperienza nell'ambito dell'applicazione legge 231/01.

L'insediamento del nuovo Organismo di Vigilanza collegiale avverrà con decorrenza dall'approvazione della revisione ed aggiornamento del Modello Organizzativo e comunque entro e non oltre il 01/06/2018, disponendosi fino a tale data la proroga dell'attuale organismo monocratico.

Per quanto attiene alle recenti modifiche normative relative alla *privacy* il CdA ha deliberato di avvalersi di una società di consulenza esterna al fine di adempiere a quanto previsto dal regolamento europeo in materia di protezione dei dati personali che entrerà in vigore il 25 maggio prossimo. L'approccio prevede un'analisi iniziale dei rischi che porti a definire il livello di conformità alla norma e le eventuali attività integrative che sono necessarie.

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. Tale sospensione è terminata e si è regolarmente provveduto al pagamento delle rate scadute al 31 dicembre 2017.

Alla data di redazione del presente documento le disponibilità liquide della società fanno ritenere, al raggiungimento degli obiettivi previsti dal piano economico-finanziario approvato dal CdA, di poter adempiere al pagamento di quanto dovuto in linea capitale per l'anno 2018 per i mutui in essere (pari indicativamente ad €487.243) riattivate a dicembre 2017 dopo un periodo di sospensione di 24 mesi ed al rimborso della rata del finanziamento FRISL (€ 60.606). Si ricorda infine che è ancora aperto sino a dicembre 2018 il periodo di sottoscrizione della seconda tranche di aumento di capitale, indispensabile per poter finanziare alcuni interventi sia di miglioramento sia di revamping della Villa e del Centro Espositivo, strumentali alla realizzazione del piano di sviluppo.

DOCUMENTO PROGRAMMATICO SULLA SICUREZZA

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

NORME DI COMPORTAMENTO CON PARTI CORRELATE

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

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Per quanto attiene il ricorso alla Commissione Tributaria Regionale riguardante l'annosa questione IMU, la discussione è stata rinviata da febbraio a fine maggio al fine di ricercare una conciliazione extra-giudiziale con l'Agenzia delle Entrate di Como.

L'avvio dell'esercizio 2018 è positivo. Infatti prendendo in esame i primi due mesi del corrente esercizio, pur nella consapevolezza della impossibilità di trasferire il dato *tout court* su base annuale con una semplice moltiplicazione, possiamo constatare che le trattative ponderate per probabilità di realizzazione appaiono superiori a quelle del medesimo periodo del 2017 così come quelle già contrattualizzate. Questi dati congiunti sono tendenzialmente in linea con gli obiettivi di budget 2018.

Pur essendo prematuro per definirlo un dato consolidato essendo troppo limitato il periodo di osservazione, si nota un maggior numero di richieste da parte della clientela rispetto a quanto avveniva nel corso del pari periodo dell'anno precedente, con diverse sovrapposizioni di opzioni per medesime giornate.

Il Budget 2018 prevede ricavi per € 6.750.000 con una leggera crescita rispetto al 2017, significativa sarà invece la crescita tendenzialmente prevista per il 2019 pari a circa al 10%. Questo incremento di fatturato, che dovrebbe generarsi grazie ad una rinnovata strategia ed alla più efficace politica commerciale e di comunicazione in fase di implementazione sin dal corrente esercizio, dovrebbe consentire il raggiungimento del tanto auspicato pareggio economico.

Il condizionale è comunque d'obbligo.

Infatti la difficoltà di aumentare i margini lordi a causa del condizionamento del mercato, la volatilità degli eventi o quanto meno la non assoluta certezza della riconferma annuale degli eventi più importanti e significativi in termini di contribuzione, impone tale prudenza. L'oscillazione dei risultati degli anni precedenti ne è la riprova.

Per ovviare a questa incertezza e a quella legata all'esito del contenzioso IMU, la cui riduzione nei termini auspicati non è di secondaria importanza per il raggiungimento degli obiettivi economici previsti, è necessario ricercare forti partnership anche internazionali che possano parzialmente migrare alcuni loro eventi negli spazi di Villa Erba. È auspicabile che questa potenziale partnership, mirata ad un forte sviluppo commerciale, possa entrare anche nella compagine sociale quale socio strategico, concetto già espresso nelle premesse di questa relazione, tenuto conto di ciò che sta avvenendo nel comparto di settore.

Per facilitare l'ingresso nel capitale sociale di questo ipotetico nuovo partner - da individuare con procedura ad evidenza pubblica - molto probabilmente sarà necessario procedere con la modifica dello statuto che, attualmente, prevede la maggioranza assoluta del capitale in mani pubbliche. Per questo motivo l'attuale Consiglio di Amministrazione ha avviato un confronto con gli Enti Pubblici proprietari per poter

giungere, auspicabilmente in breve termine, a completare l'iter della revisione dello Statuto.

L'attività del Consiglio di Amministrazione non solo si è concentrata sul marketing e sulla ricerca di partnership, ma da poche settimane ha avviato un tavolo di lavoro dedicato alla cultura con la presenza di qualificati soggetti anche esterni al nostro territorio. Non si tratta di fare del mecenatismo, ma di utilizzare eventi / iniziative culturali, da ospitare negli spazi di Villa Erba, al fine di accrescere la reputazione del nostro brand, elevandone il proprio posizionamento per rendere ancora più interessante la nostra proposta commerciale agli occhi dei potenziali clienti. Questo progetto culturale improntato al marketing dovrà interessare tutto il compendio con le sue peculiarità, la Villa Antica, il Parco, il Galoppatoio ed il Centro Espositivo. Una seconda fase potrebbe riguardare la coproduzione di un evento culturale disegnato in modo specifico per Villa Erba. Imprescindibile per questa nuova attività è la totale sostenibilità economica e finanziaria.

L'andamento negativo del Cash Flow previsto per i prossimi esercizi, che non tiene in considerazione il completamento della sottoscrizione della seconda *tranche* dell'aumento di capitale sociale, è conseguenza dei previsti investimenti e interventi manutentivi straordinari nonché della chiusura dell'operazione SWAP.

Si evidenzia comunque la solidità del patrimonio netto.

Nella seconda parte dell'anno trascorso sono state organizzati due brain storming con personalità legate all'innovazione, al marketing, alla creatività, al design e alla comunicazione che hanno messo in risalto la necessità che Villa Erba assuma una chiara e propria identità per distinguerla da altri quartieri convegnistici e fieristici. Questo potrebbe avvenire con la realizzazione di un iconico evento annuale, ad esempio legato al digitale o all'innovazione o alla cultura.

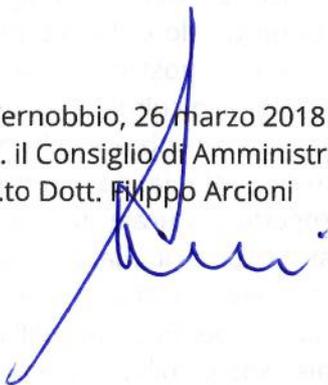
Anche questi elementi saranno parte integrante del piano di sviluppo in fase di ultimazione; piano che dovrà impegnare in questo mandato il Consiglio di Amministrazione con il management della Società.

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 € 263.888=.

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, 26 marzo 2018
P. il Consiglio di Amministrazione
F.to Dott. Filippo Arcioni



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

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

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

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

Bilancio al 31/12/2017

(Valori espressi in unità di euro)

Stato patrimoniale attivo	31/12/2017	31/12/2016
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (di cui già richiamati)		
B) Immobilizzazioni		
<i>I. Immateriali</i>		
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	2.271	2.082
7) Altre	2.385.809	2.427.688
	<u>2.388.080</u>	<u>2.429.770</u>
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	4.506.739	4.604.646
2) Impianti e macchinario	64.476	82.124
3) Attrezzature industriali e commerciali	39.402	64.587
4) Altri beni	19.392.338	19.745.046
	<u>24.002.955</u>	<u>24.496.403</u>
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate		
b) imprese collegate	7.000	7.000
	<u>7.000</u>	<u>7.000</u>
2) Crediti		
d-bis) verso altri		
- oltre 12 mesi	7.940	7.940
	<u>7.940</u>	<u>7.940</u>
	14.940	14.940
Totale immobilizzazioni	26.405.975	26.941.113

C) Attivo circolante*I. Rimanenze*

1) Materie prime, sussidiarie e di consumo		0	1.840
		<u>0</u>	<u>1.840</u>

II. Crediti

1) Verso clienti			
- entro 12 mesi	801.563		322.746
	<u>801.563</u>	801.563	<u>322.746</u>

3) Verso imprese collegate			
- entro 12 mesi	0		5.104
	<u>0</u>	0	<u>5.104</u>

5-bis) Per crediti tributari			
- entro 12 mesi	81.100		29.452
- oltre 12 mesi	12.694		0
	<u>93.794</u>	93.794	<u>29.452</u>

5-quater) Verso altri			
- entro 12 mesi	1.419		4.667
	<u>1.419</u>	1.419	<u>4.667</u>
		<u>896.776</u>	<u>361.969</u>

IV. Disponibilità liquide

1) Depositi bancari e postali		686.417	917.810
3) Denaro e valori in cassa		6.071	2.386
		<u>692.488</u>	<u>920.196</u>

Totale attivo circolante		1.589.264	1.284.005
---------------------------------	--	------------------	------------------

D) Ratei e risconti

	48.957	55.720
--	--------	--------

Totale attivo		28.044.196	28.280.838
----------------------	--	-------------------	-------------------

Stato patrimoniale passivo	31/12/2017	31/12/2016
A) Patrimonio netto		
I. Capitale	21.757.662	21.757.662
IV. Riserva legale	72.093	72.093
V. Riserve statutarie	657.620	657.620
VII. Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(214.064)	(300.272)
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	(2.976.870)	(2.679.522)
IX. Utile dell'esercizio		
IX. Perdita d'esercizio	(263.888)	(297.348)
Totale patrimonio netto	19.032.553	19.210.234
B) Fondi per rischi e oneri		
3) Strumenti finanziari derivati passivi	214.064	300.272
4) Altri	1.550.184	1.423.996
Totale fondi per rischi e oneri	1.764.248	1.724.268
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato		
	113.742	116.456
D) Debiti		
4) Debiti verso banche		
- entro 12 mesi	487.243	
- oltre 12 mesi	4.451.522	5.181.109
	<u>4.938.765</u>	<u>5.181.109</u>
5) Debiti verso altri finanziatori		
- entro 12 mesi	60.606	60.606
- oltre 12 mesi	484.850	545.456
	<u>545.456</u>	<u>606.062</u>
6) Acconti		
- entro 12 mesi	173.950	129.740
	<u>173.950</u>	<u>129.740</u>
7) Debiti verso fornitori		
- entro 12 mesi	978.525	723.560
	<u>978.525</u>	<u>723.560</u>
12) Debiti tributari		
- entro 12 mesi	73.275	94.381
- oltre 12 mesi	256.500	310.500
	<u>329.775</u>	<u>404.881</u>

13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- entro 12 mesi	27.626		28.270
		27.626	28.270
14) Altri debiti			
- entro 12 mesi	119.751		139.276
		119.751	139.276
Totale debiti		7.113.848	7.212.898
E) Ratei e risconti			
		19.805	16.982
Totale passivo		28.044.196	28.280.838

Conto economico	31/12/2017	31/12/2016
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.524.364	6.438.926
5) Altri ricavi e proventi:		
- vari	69.639	105.697
- contributi in conto esercizio	11.000	0
	80.639	105.697
Totale valore della produzione	6.605.003	6.544.623
B) Costi della produzione		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	8.410	7.643
7) Per servizi	5.118.830	5.136.012
8) Per godimento di beni di terzi	32.399	32.598
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	376.650	381.621
b) Oneri sociali	117.184	119.014
c) Trattamento di fine rapporto	22.469	22.507
e) Altri costi	71.026	55.436
	587.329	578.578
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	42.189	44.277
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	500.933	500.658
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	48.722	4.875
	591.844	549.810
12) Accantonamento per rischi	2.564	3.564
14) Oneri diversi di gestione	415.092	392.112
Totale costi della produzione	6.756.468	6.700.317
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	(151.465)	(155.694)

C) Proventi e oneri finanziari

16) Altri proventi finanziari:			
d) proventi diversi dai precedenti:			
- altri	129		193
		129	193
17) Interessi e altri oneri finanziari:			
- altri	109.516		127.356
		109.516	127.356
17-bis) Utili e (Perdite) su cambi		0	27
Totale proventi e oneri finanziari		(109.387)	(127.136)
Risultato prima delle imposte (A-B±C)		(260.852)	(282.830)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
a) Imposte correnti	14.925		14.516
c) Imposte differite e anticipate imposte anticipate	(11.889)		
		3.036	14.516
21) Utile (Perdita) dell'esercizio		(263.888)	(297.348)

Cernobbio, 26 marzo 2018
P. il Consiglio di Amministrazione
F.to Dott. Filippo Arcioni



VILLA ERBA S.P.A.

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

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

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

Rendiconto finanziario al 31/12/2017

(Valori espressi in unità di euro)

	31 dicembre 2017	31 dicembre 2016
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	-263.888	-297.348
Imposte sul reddito		0
Interessi Passivi/(Interessi attivi)	109.387	127.137
(Plusvalenze) minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minus da cessione	(154.502)	(170.211)
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel CCN</i>		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	543.122	544.935
Accantonamento TFR	22.469	22.507
Accantonamento fondi rischi ed oneri	207.259	209.557
Accantonamento Fondo svalutazione crediti	48.722	4.875
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del CCN	667.071	611.663
<i>Variazione del Capitale Circolante Netto</i>		
Decrementi (incrementi) delle rimanenze	1.840	0
Decrementi (incrementi) dei crediti verso clienti	-523.110	46.614
Decrementi (incrementi) dei crediti verso altri	-55.991	48.042
(Decrementi) incrementi dei debiti verso fornitori	254.965	87.505
(Decrementi) incrementi altri debiti	-51.065	221.215
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi	6.763	-13.540
(Decremento)/ incremento dei ratei e risconti passivi	2.823	3.377
Altre variazioni del capitale circolante netto	0	0
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN	303.295	1.004.875

	31 dicembre 2017	31 dicembre 2016
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati /(pagati)	-109.387	-127.137
Imposte sul reddito pagate	0	0
Utilizzo TFR	-25.183	-55.677
Utilizzo fondi rischi ed oneri	-81.070	-478.440
Utilizzo fondo svalutazione crediti	-4.429	-5.809
Utilizzo fondo svalutazione altri crediti	0	0
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	83.226	337.812
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	-7.484	-6.110
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>	-499	
(Investimenti)	0	0
riclassificazioni		
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti) disinvestimenti	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-7.983	-6.110
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento (decremento) debiti verso banche	-242.344	0
Incremento (decremento) debiti verso altri finanziatori	-60.606	-60.606
(Dividendi (e acconti su dividendi) pagati)		
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	-302.950	-60.606
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A+B+C)	-227.707	271.096
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio di cui:	920.196	649.100
depositi bancari e postali	917.810	646.113
assegni	0	0
denaro e valori in cassa	2.386	2.987
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio di cui:	692.488	920.196
depositi bancari e postali	686.417	917.810
assegni	0	0
denaro e valori in cassa	6.071	2.386

Cernobbio, 26 marzo 2018
P. il Consiglio di Amministrazione
F.to Dott. Filippo Arcioni





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 31/12/2017

Premessa

Attività svolte

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

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

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

Criteri di formazione

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

Per ogni voce dello stato patrimoniale, del conto economico e del rendiconto

finanziario sono indicati i corrispondenti valori al 31 dicembre 2016.

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

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

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

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

Principi generali di redazione del bilancio

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.

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.

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. La stima della vita utile dei marchi non eccede i 20 anni.

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

Le immobilizzazioni immateriali sono ammortizzate sistematicamente e la quota di ammortamento imputata a ciascun esercizio si riferisce alla ripartizione del

costo sostenuto sull'intera durata di utilizzazione. L'ammortamento decorre dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile e pronta per l'uso. La sistematicità dell'ammortamento è funzionale alla correlazione dei benefici attesi.

Materiali

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le immobilizzazioni materiali vengono rivalutate, nei limiti del loro valore recuperabile, solo nei casi in cui la legge lo preveda o lo consenta.

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 è stato predisposto un bilancio previsionale 2018/2020 che il Consiglio di Amministrazione ha provveduto ad analizzare e ad approvare nella seduta del 21 dicembre 2017. 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 2022, con una stima prudente dei ricavi e dei margini per gli ultimi due anni (2021/2022).

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.

Rimanenze di magazzino

Le rimanenze di magazzino sono inizialmente inserite al costo di acquisto o di produzione e successivamente valutate al minore tra il costo ed il corrispondente valore di realizzazione desumibile dal mercato.

Crediti

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

I crediti originati dalla vendita di beni e prestazioni di servizi sono rilevati secondo i requisiti indicati nel paragrafo di commento relativo ai ricavi. I crediti che si originano per ragioni differenti dallo scambio di beni e servizi sono iscrivibili in bilancio se sussiste "titolo" al credito, vale a dire se essi rappresentano effettivamente un'obbligazione di terzi verso la Società.

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

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

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

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

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

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

Strumenti finanziari derivati

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

- a) il suo valore varia come conseguenza della variazione di un determinato tasso di interesse, prezzo di strumenti finanziari, prezzo di merci, tasso di cambio, indice di prezzo o di tasso, rating di credito o indice di credito o

altra variabile, a condizione che, nel caso di una variabile non finanziaria, tale variabile non sia specifica di una delle controparti contrattuali (a volte chiamato il sottostante);

- b) non richiede un investimento netto iniziale o richiede un investimento netto iniziale che sia minore di quanto sarebbe richiesto per altri tipi di contratti da cui ci si aspetterebbe una risposta simile a variazioni di fattori di mercato;
- c) è regolato a data futura.

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

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

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.

Disponibilità liquide

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

Ratei e risconti attivi e passivi

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

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

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

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

Patrimonio netto

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

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

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

Fondi per rischi e oneri

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

Gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti prioritariamente nelle voci di conto economico delle pertinenti classi, prevalendo il criterio della classificazione per natura dei costi. L'entità degli accantonamenti ai fondi è

misurata facendo riferimento alla miglior stima dei costi, ivi incluse le spese legali, ad ogni data di bilancio.

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

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

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

La voce accoglie altresì quanto accantonato relativamente alla pratica IMU-TASI per le annualità 2015-2017.

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.

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).

Organico	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Dirigenti	1	1	0
Impiegati	6	6	0
Impiegati (part-time)	2	2	0
Totale	9	9	0

Al 31 dicembre 2017 l'organico aziendale è rimasto stabile rispetto all'esercizio precedente.

Nel mese di febbraio 2018 la società ha provveduto ad assumere due nuove figure full-time a tempo determinato al fine di potenziare l'area commerciale e di gestione eventi; si è provveduto inoltre a trasformare un contratto part-time in full-time; una dipendente ha rassegnato le dimissioni nel corso del mese di marzo 2018, la società sta valutando come procedere per la sua sostituzione.

Attività

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
2.388.080	2.429.770	(41.690)

La voce, che rappresenta un decremento netto rispetto al 31 dicembre 2016 pari ad euro 41.690=, è dettagliata nella tabella sottostante.

Con riferimento all'art. 2427, primo comma, n. 2, C.C., il dettaglio movimenti anno 2017 è il seguente:

Descrizione costi	Valore 31/12/2016	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2017
Costi di Impianto e ampliamento	0	0	0	0	0
Concessioni, licenze, marchi	2.082	499	0	(310)	2.271
Spese increm. su beni di terzi ed altri costi (Altre)	2.427.688	0	0	(41.879)	2.385.809
	2.429.770	499	0	(42.189)	2.388.080

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

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
24.002.955	24.496.403	(493.448)

La voce, che rappresenta un decremento netto rispetto al 31 dicembre 2017 pari ad euro 493.448=, è dettagliata nelle tabelle sottostanti:

Terreni e fabbricati

Descrizione	Importo	
Costo storico	6.756.217	
Ammortamenti esercizi precedenti	(2.151.571)	
Saldo al 31/12/2016	4.604.646	di cui terreni 228.920
Ammortamenti dell'esercizio	(97.908)	
Saldo al 31/12/2017	4.506.739	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.

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	(239.581)
Saldo al 31/12/2016	82.124
Ammortamenti dell'esercizio	(17.649)
Saldo al 31/12/2017	64.476

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

Attrezzature industriali e commerciali

Descrizione	Importo
Costo storico	478.222
Ammortamenti esercizi precedenti	(413.635)
Saldo al 31/12/2016	64.587
Acquisizioni dell'esercizio	5.000
Ammortamenti dell'esercizio	(30.184)
Saldo al 31/12/2017	39.402

L'acquisizione riguarda telai per fondale allestimenti.

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

Altri beni (Beni gratuitamente devolvibili ed altri beni)

Descrizione	Importo
Costo storico	22.534.912
Ammortamenti esercizi precedenti	(2.789.866)
Saldo al 31/12/2016	19.745.046
Acquisizioni dell'esercizio	2.484
Ammortamenti dell'esercizio	(355.192)
Saldo al 31/12/2017	19.392.338

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	(52.880)
Ammortamenti dell'esercizio	(7.480)
Differenza	438.291

Gli incrementi dell'esercizio sono relativi alla voce macchine ufficio elettroniche (euro 644 per acquisto televisore) e mobili (euro 1.840 pezzi per lampadari).

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
14.940	14.940	(0)

La voce 'Immobilizzazioni finanziarie' al 31 dicembre 2017 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 2017 il patrimonio netto della società collegata è negativo per un importo di Euro 7.744 a seguito di una perdita d'esercizio pari ad euro 12.796=. Si ritiene che la perdita d'esercizio 2017 e quella precedente siano recuperabili nei prossimi esercizi e pertanto non si è proceduto ad effettuare svalutazioni.

C) Attivo circolante**I. Rimanenze**

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
0	1.840	(1.840)

La riduzione è dovuta a imputazione contabile a cespite di scorte di pezzi di ricambio per lampadari d'epoca.

II. Crediti

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
896.776	361.969	534.807

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Verso clienti	855.219		855.219
Fondo sval. crediti	(53.656)		(53.656)
Verso imprese collegate	0		0
Crediti tributari	81.101	12.694	93.794
Verso altri	1.419		1.419
	884.082	12.694	896.776

I dieci "Crediti verso clienti" più rilevanti al 31/12/2017 ammontano a complessivi euro 850.842=.

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

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2016	9.363
Rilasci	0
Utilizzi	(4.429)
Accantonamento	48.722
Saldo al 31/12/2017	53.656

La voce "Crediti tributari" pari a Euro 93.794 è così costituita:

Descrizione	Importo
Acconti versati IRAP	1.753
Crediti IRES e IRAP	25.324
Credito IVA	56.026
Rit. subite IRES	10.692
	93.794

Il credito per acconti IRAP è stato ridotto di importo pari al debito per IRAP di

competenza dell'esercizio (euro 14.925).

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

Si è provveduto, a seguito dell'approvazione del piano industriale da parte del Consiglio di Amministrazione del 21 dicembre 2017 che prevede sufficiente capienza di imponibili IRAP, ad iscrivere imposte anticipate per eccedenza dell'agevolazione ACE trasformata in credito d'imposta IRAP, come da indicazioni fornite nella circolare n.21/E/2015 dell'Agenzia delle Entrate, utilizzabile entro i 5 esercizi successivi al 31 dicembre 2017. Parte di tale credito (euro 12.694) sarà utilizzabile oltre nei quattro esercizi successivi al 2018.

La voce "crediti verso altri" pari ad euro 1.419 comprende principalmente un credito per canoni locativi quasi interamente corrisposti ad inizio esercizio 2018.

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
692.488	920.196	(227.708)

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016
Depositi bancari e postali	686.417	917.810
Denaro e altri valori in cassa	6.071	2.386
	692.488	920.196

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario alla data di chiusura dell'esercizio. Si evidenzia che il saldo delle disponibilità liquide al 31 dicembre 2017, rispetto all'anno precedente, è influenzato dal successivo incasso, avvenuto nel mese di gennaio 2018, di due crediti commerciali di ammontare complessivo di oltre 500.000 euro che, qualora fossero stati pagati nei termini contrattuali, avrebbero permesso di ottenere un saldo delle disponibilità liquide a fine esercizio superiore rispetto a quello dell'esercizio precedente.

Per ulteriori dettagli si rimanda al Rendiconto Finanziario.

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
48.957	55.720	(6.763)

Descrizione	Ratei attivi	Risconti attivi	Totale
Valore di inizio esercizio	0	55.720	55.720
Variazione nell'esercizio	0	(6.763)	(6.763)
Valore di fine esercizio	0	48.957	48.957

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 31/12/2017 vi è un solo risconto significativo di durata superiore a cinque anni pari ad euro 23.821 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 con scadenza nell'esercizio 2023. Altri risconti minori in scadenza oltre l'esercizio 2018 ammontano ad euro 138=.

La voce contabilizza essenzialmente risconti assicurativi (Euro 34.947) oltre a ratei e risconti minori.

Passività

A) Patrimonio netto

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

	Saldo al 31/12/2017		Saldo al 31/12/2016		Variazioni		
	19.032.553		19.210.234		(177.682)		
	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva statutaria	Altre Riserve	utile (perdita) a nuovo	Utile d'esercizio	Totale
Saldo al 31 dicembre 2015*	€ 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
- rettifica perdita esercizi precedenti					-€ 7.900	€ 7.900	€ 0
- perdita esercizi precedenti					-€ 665.167	€ 665.167	€ 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
Saldo al 31 dicembre 2016*	€ 21.757.662	€ 72.093	€ 657.620	-€ 300.272	-€ 2.679.522	-€ 297.348	€ 19.210.234
Ripartizione utile d'esercizio							
- riserva legale							€ 0
- riserva statutaria							€ 0
- Vers. In c/ aumento di capitale							€ 0
- perdita esercizi precedenti					-€ 297.348	€ 297.348	€ 0
Riserva per operaz. di copert. flussi finanziari				€ 86.208			€ 86.208
arrotondamento							€ 0
risultato d'esercizio al 31 dicembre 2016						-€ 263.888	-€ 263.888
Saldo al 31 dicembre 2017	€ 21.757.662	€ 72.093	€ 657.620	-€ 214.064	-€ 2.976.870	-€ 263.888	€ 19.032.553

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	21.757.662

La cui proprietà è così suddivisa:

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

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

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. nei 3 es. prec. per copert. perdite	Utilizzazioni eff. nei 3 es. prec. per altre ragioni
Capitale	21.757.662		0		
Riserve di rivalutazione					
Riserva legale	72.093	B	0		
Riserve statutarie	657.620	A - B	657.620		
Altre Riserve	(214.064)		(214.064)		
Perdita da portare a nuovo	(2.976.870)		(2.976.870)		
Utili (perdite) portati a nuovo	(263.888)		(263.888)		
Totale	19.032.553		(2.797.202)		
Quota non disponibile (25% riserva statutaria)			164.405		
Quota non disponibile (costi di impianto, pubbl, ecc.)			0		
Residua quota distribuibile			-		

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

B) Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
1.764.248	1.724.268	39.980

Il fondo rischi ed oneri al 31 dicembre 2017 si compone delle seguenti voci:

Descrizione costi	Valore 31/12/2016	Accantonamenti esercizio	Utilizzi esercizio	Riclassifiche	Valore 31/12/2017
Strumenti finanziari derivati passivi	300.272	0	(86.208)	0	214.064
Fondo ripr.beni gratuit.devolvibili	960.421	0	(80.350)	0	880.071
Fondo recupero ambientale	52.566	2.564	0	0	55.130
Fondo rischi diversi	411.008	204.694	0	(720)	614.982
	1.724.268	207.258	(166.558)	(720)	1.764.248

Il fondo per "Strumenti finanziari derivati passivi" di euro 214.064 è di euro 86.208 inferiore a quello del precedente esercizio a seguito di rilevazione del nuovo valore "mark to market" al 29/12/2017 .

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 880.071 euro dopo utilizzi per euro 80.350 (riferiti principalmente ad interventi per sistemazione viale ingresso, migrazione e ripristino impianto rilevazione fumi e sistemazione bagni interrati centro espositivo).

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 204.694 relativi alla pratica IMU e TASI 2015-2016. La riclassifica si riferisce al ricalcolo egli interessi mortatori stanziati per la medesima pratica.

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
113.742	116.456	(2.714)

La variazione è così costituita:

Voce	31/12/2017	Accantonamenti	Utilizzi	31/12/2016
TFR	113.742	22.469	25.183	116.456

Il debito per TFR, determinato ai sensi dell'art. 2120 C.C., rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2017 verso i dipendenti in forza a tale data al netto degli anticipi corrisposti.

L'accantonamento si riferisce a quanto maturato.

L'utilizzo è relativo al versamento di quanto maturato ai che hanno fatto richiesta di acconti 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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
7.113.848	7.212.898	(99.050)

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	487.243	1.827.144	2.624.378	4.938.765
Debiti verso altri finanziatori (FRISL)	60.606	242.425	242.424	545.456
Acconti	173.950			173.950
Debiti verso fornitori	978.525			978.525
Debiti tributari	73.275	216.000	40.500	329.775
Debiti verso istituti di previd.	27.626			27.626
Altri debiti	119.750			119.750
	1.920.975	2.285.569	2.907.302	7.113.848

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. Per l'esercizio 2017 si è quindi provveduto al pagamento in linea capitale delle rate scadenti a dicembre. I tassi di interesse applicati sono euribor 6 mesi oltre ad uno spread pari a 1,35% sul mutuo acceso nel corso dell'esercizio 2006 ed uno spread pari a 0,25% sui residui mutui.

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

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

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

La voce "Acconti" recepisce principalmente gli anticipi ricevuti dai clienti relativi a forniture di beni e servizi non ancora effettuate.

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 31/12/2017 ammontano a complessivi euro 731.493=.

La voce "Debiti tributari" (euro 329.775) contabilizza il debito residuo verso il Comune di Cernobbio per IMU 2012-2014 (euro 310.500) e le ritenute alla fonte su emolumenti a dipendenti e amministratori da versare (euro 19.275). Procedo quindi il rimborso di quanto definito con il Comune di Cernobbio per IMU 2012-2014 per il quale si è sottoscritto nell'esercizio 2015 accordo di rateizzazione in sette anni in rate mensili costanti di euro 4.500.

I "Debiti verso istituti di previdenza" (euro 27.626) sono essenzialmente relativi agli importi maturati nel mese di dicembre a favore di INPS e quanto dovuto a Fondo Est e Previndai al netto di quanto pagato in eccedenza per INAIL.

Nella voce "Altri debiti" (euro 119.750) sono iscritti principalmente le competenze di sindaci ed amministratori (comprensivi della relativa contribuzione stimata a carico dell'azienda ove non liquidati congiuntamente con le retribuzioni relative al mese di dicembre) ed i debiti verso il personale per mensilità, ferie non godute, indennità di chiusura rapporto, premi maturati per accordi contrattuali e ratei maturati al 31/12/17 (euro 116.216).

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
19.805	16.982	2.823

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

Descrizione	Ratei passivi	Risconti passivi	Totale
Valore di inizio esercizio	13.566	3.416	16.982
Variazione nell'esercizio	3.770	(947)	2.823
Valore di fine esercizio	17.336	2.469	19.805

La voce contabilizza ratei per euro 17.336 (di cui per canone di concessione euro 11.419 e per ufficio stampa 5.917) e risconti su affitti aree locate per euro 2.469.

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 1.1.2017 al 31.12.2017 comparati con il periodo dal 1.1.2016 al 31.12.2016.

A) Valore della produzione

	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
	6.605.003	6.544.623	60.380
Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	6.524.364	6.438.926	85.438
Altri ricavi e proventi	80.639	105.697	(25.058)
	6.605.003	6.544.623	60.380

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

Nella voce "Altri ricavi e proventi" vengono rilevate penali, rimborsi assicurativi, riaddebiti assicurativi, contributi e a ricavi straordinari o di competenza di esercizi precedenti.

B) Costi della produzione

	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
	6.756.468	6.700.317	56.151
Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	8.410	7.643	767
Servizi	5.118.830	5.136.012	(17.182)
Godimento di beni di terzi	32.399	32.598	(199)
Salari e stipendi	376.650	381.621	(4.971)
Oneri sociali	117.184	119.014	(1.830)
Trattamento di fine rapporto	22.469	22.507	(38)
Altri costi del personale	71.026	55.436	15.590
Ammortamento immobil. immateriali	42.189	44.277	(2.088)
Ammortamento immobil. materiali	500.933	500.658	275
Svalutazioni crediti attivo circolante	48.722	4.875	43.847
Variazione rimanenze materie prime	0	0	0
Accantonamento per rischi	2.564	3.564	(1.000)
Oneri diversi di gestione	415.092	392.112	22.980
	6.756.468	6.700.317	56.151

Costi per servizi

Tra le voci più significative dei costi per servizi evidenziamo:

- 2.045.701 euro per servizi di ristorazione;
- 1.944.042 euro per servizi industriali comprendenti allestimenti spazi, arredi, presidi VV FF, assistenze tecniche, addobbi floreali e costi realizzazione eventi vari;
- 236.188 euro per manutenzioni compendio e impianti;
- 187.505 euro per energia elettrica, gas e acqua;
- 153.194 euro per costi pulizie;
- 112.428 euro per promozione comprendente quanto speso per il piano commerciale e promozionale 2017 (come da strategia aziendale definita attraverso il budget); nell'esercizio 2016 tale voce comprendeva anche i costi relativi alla celebrazione per il 30° anno di fondazione di Villa Erba, in larga misura sostenuto e realizzato attraverso accordi di co-marketing;
- 73.138 euro per spese legali e consulenze fiscali e societarie;
- 58.469 euro per compensi ad amministratori e sindaci;
- 50.876 euro per assicurazioni diverse.
- 38.302 euro per spese telefoniche (fisso, mobile e internet);

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 48.722.

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.

Oneri diversi di gestione

I valori sono riferiti a quanto pagato a titolo di Imposta Unica Comunale (IMU/TASI/TARI) per 166.033 euro, ad accantonamenti per euro 204.694 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 penali contrattuali passive per 24.051 euro, a quote associative per euro 9.422 ed infine per oneri straordinari, altre tasse minori, giornali e riviste per 10.892 euro.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
(109.387)	(127.136)	(17.749)

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Proventi	129	193	(64)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(109.516)	(127.356)	17.840
Utili e perdite su cambi	0	27	(27)
	(109.387)	(127.136)	17.749

I "Proventi" registrano gli interessi attivi generati dalla gestione della liquidità, comprensivi dei ratei maturati al 31 dicembre 2017; nella voce "Interessi ed altri oneri finanziari" confluiscono principalmente gli interessi sui mutui per euro 19.938, l'onere sul contratto di copertura dei tassi variabili per euro 86.010, oltre ad oneri bancari per euro 3.568.

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
3.036	14.516	(11.480)

Imposte	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Imposte correnti:			
IRES	0	0	0
IRAP	14.925	14.516	409
Totale imposte correnti	14.925	14.516	409
Imposte differite (anticipate):			
IRES	0	0	0
IRAP	(11.889)	0	(11.889)
Totale imposte differite (anticipate)	(11.889)	0	(11.889)
Totale imposte	3.036	14.516	(11.480)

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 382.684.

c) Imposte differite e anticipate

Per l'esercizio 2017 si è provveduto, a seguito dell'approvazione del piano industriale da parte del Consiglio di Amministrazione del 21 dicembre 2017 che prevede sufficiente capienza di imponibili IRAP, ad iscrivere imposte anticipate per eccedenza dell'agevolazione ACE trasformata in credito d'imposta IRAP, come da indicazioni fornite nella circolare n.21/E/2015 dell'Agenzia delle Entrate, utilizzabile entro i 5 esercizi successivi al 31 dicembre 2017.

L'ultimo periodo di imposta per il quale è stato definito il reddito imponibile risulta essere quello chiuso al 31/12/2012.

L'ammontare delle perdite fiscali relative ad anni pregressi ammontano ad Euro 849.804=.

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

La società ha riscatto beni in leasing negli esercizi 2015 e 2016.

Nell'esercizio 2017 non vi erano in essere ulteriori contratti e non ne sono stati stipulati ulteriori.

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 31.12.2017: Euro 4.124.419

Mark to Market al 31.12.2017: Euro -214.064

Esborso Massimo in caso di smobilizzo (dato al 31.12.2017): Euro 242.298=.

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

Sono stati realizzati eventi a condizioni normali di mercato con le correlate Proposte s.r.l. (euro 563.546) e Unindustria (euro 63.085)

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

La collegata Rete d'Imprese Lake Como Net ha provveduto a fatturare a Villa Erba la quota concordata pari ad Euro 21.000 relativa alla partecipazione al progetto di promozione degli associati e del territorio del valore di euro 94.500.

Villa Erba ha fatturato alla Rete euro 1.200 relativi ad uso locale e servizi annessi per l'intero esercizio 2017 ed euro 2.000 per compartecipazione spese a fiera.

I crediti ed i debiti fra le parti risultano completamente saldati alla chiusura dell'esercizio.

Villa Erba deve emettere fattura al Comune di Cernobbio euro 924 per illuminazione ed apertura/chiusura piano raso autosilo a seguito degli accordi intercorsi fra le parti per la regolamentazione dell'uso del piano raso medesimo stipulata nel mese di novembre; il credito nascente deve essere ancora saldato.

Sono stati erogati a Villa Erba dalla Camera di Commercio Industria e Artigianato di Como e dal Comune di Cernobbio due contributi, rispettivamente di euro 6.000 e di euro 5.000, per compartecipazione alle spese sostenute in relazione alla visita della delegazione dello Shanxi.

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

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Impegni assunti dall'impresa	7.305.722	7.305.722	0
Beni di terzi presso l'impresa	9.715.986	9.701.458	14.528
	17.021.708	16.965.220	14.528

La voce "Impegni assunti dall'impresa" include per euro 361.000 la fidejussione a favore degli enti proprietari del sedime, per euro 381.829 la fidejussione a favore del Comune di Cernobbio per la rateizzazione del debito relativo alla pratica IMU 2012-2014 TASI 2014, 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 9.653.218 il valore di perizia, effettuata al termine dell'esercizio 2017 ai fini assicurativi, dei beni gratuitamente devolvibili escluso il manufatto del centro espositivo e per euro 62.768 i beni delle società fornitrici di servizi Exposervices, Gamma Service, Rattiservice e Ci.Erre Uffici presso di noi.

Informazioni relative ai compensi spettanti agli organi di amministrazione e controllo

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi annui spettanti agli amministratori, ai membri del Collegio sindacale ed alla società di revisione (articolo 2427, primo comma, n.16 e n.16 bis C.C.).

Qualifica	Compenso
Amministratori	40.203
Collegio sindacale	18.267
Società di revisione per revisione legale dei conti	9.000
Società di revisione per servizi diversi dalla revisione legale	2.200

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 € 263.888=.

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, 26 marzo 2018
P. il Consiglio di Amministrazione
F.to Dott. Filippo Ardoni



Villa Erba

VILLA ERBA S.P.A.

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

Capitale Sociale deliberato €.23.757.659,64, sottoscritto e versato €. 21.757.661,64

Iscritta al Registro Imprese di: COMO - C.F. e numero iscrizione: 01620430130

Iscritta al R.E.A. di COMO n. 203586

Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2017 redatta ai sensi dell'art. 2429 co. 2 Codice civile

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

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

L'Organo di amministrazione ha reso disponibili i seguenti documenti approvati in data 26/03/2018, relativi all'esercizio chiuso al 31/12/2017:

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

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

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

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

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

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

È stato, quindi, possibile confermare che:

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

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

quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2017) e quello precedente (2016).

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

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

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

Le attività svolte dal Collegio Sindacale hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'esercizio 2017 a decorrere dalla nomina del Collegio stesso e, nel corso dell'esercizio stesso, sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 Codice civile e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

Attività svolta

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

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

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

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

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

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

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

- le decisioni assunte dai soci e dal Consiglio di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea degli Azionisti o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;

- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'Organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 Codice civile;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 Codice civile;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, Codice civile;
- nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale non ha rilasciato pareri previsti dalla legge.

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

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2017 è stato approvato dal Consiglio di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

Inoltre:

- Il Consiglio di amministrazione ha, altresì, predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 Codice civile;
- tali documenti sono stati consegnati al Collegio Sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, co. 1, Codice civile;
- la revisione legale è affidata alla società KPMG S.p.a. che ha predisposto, in data 06/04/2018, la propria relazione ex art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, relazione che non evidenzia rilievi per deviazioni significative, ovvero giudizi negativi o impossibilità di esprimere un giudizio.

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

- i criteri utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31/12/2017 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, alla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e, a tale riguardo, non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e, a tale riguardo, non si hanno osservazioni che debbano essere indicate nella presente relazione;
- Il Consiglio di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 4, Codice civile;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del Collegio Sindacale e, a tale riguardo, non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- è stata verificata la correttezza delle informazioni contenute nella nota integrativa per quanto attiene alle posizioni finanziarie e monetarie attive e passive sorte originariamente in valute diverse dall'euro;
- sono state fornite in nota integrativa le informazioni richieste dall'art. 2427-bis Codice civile relative agli strumenti finanziari derivati;
- gli impegni, le garanzie e le passività potenziali, ove presenti, sono illustrati nella nota integrativa;
- abbiamo acquisito informazioni sull'Organismo di vigilanza e non sono emerse criticità rispetto al modello organizzativo adottato che devono essere evidenziate nella presente relazione.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'Organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2017, come si evidenzia dalla lettura del bilancio, è negativo per euro 263.888.

Il Collegio Sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato dell'esercizio fatta dall'Organo amministrativo in nota integrativa.

Conclusioni

Sulla base di quanto sopra esposto e per quanto è stato portato a conoscenza del Collegio Sindacale ed è stato riscontrato dai controlli periodici svolti, si ritiene che non sussistano ragioni ostative all'approvazione da parte Vostra del progetto di bilancio per l'esercizio chiuso al 31/12/2017 così come è stato redatto e Vi è stato proposto dall'Organo di amministrazione.

E' decorso il termine di incarico della società responsabile della Revisione Legale e pertanto abbiamo espresso il nostro parere, previsto dalla normativa vigente, a voi rivolto in relazione al rinnovo del suddetto incarico.

Ci rassegniamo ringraziando per la fiducia ed invitiamo l'Assemblea a provvedere alla nomina dei Revisori legali per il triennio 2018/2020.

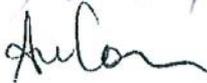
COMO, 06/04/2018

Il Collegio Sindacale

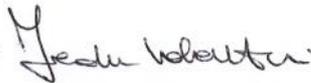
Andrea Passarelli, Presidente



Antonio Caorsi, Sindaco effettivo



Federica Volonterio, Sindaco effettivo





Villa Erba S.p.A.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017

(con relativa relazione della società di revisione)

KPMG S.p.A.

6 aprile 2018



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

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

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

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Villa Erba S.p.A. (nel seguito anche "la Società"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria di Villa Erba S.p.A. al 31 dicembre 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Gli Amministratori di Villa Erba S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di Villa Erba S.p.A. al 31 dicembre 2017, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio di Villa Erba S.p.A. al 31 dicembre 2017 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Villa Erba S.p.A. al 31 dicembre 2017 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

Como, 6 aprile 2018

KPMG S.p.A.

Stefano Castoldi
Socio