



Villa Erba

Cap. Soc. € 23.757.659,64 sottoscritta – € 22.382.490,24 versata.
Sede in LARGO LUCHINO VISCONTI, 4 - 22012 CERNOBBIO (CO)
Cod. Fisc., P. IVA e reg. imp. Como 01620430130 – Rea 203586

BILANCIO al 31/12/2019



**Approvato da parte
dell'Assemblea dei Soci
del 26 giugno 2020**



Villa Erba

Cap. Soc. € 23.757.659,64 sottosc. – € 22.382.490,24 vers.

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

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

Bilancio al 31/12/2019

Relazione degli Amministratori

Signori Azionisti,

con l'approvazione del presente bilancio termina il mandato triennale da voi affidatoci. Riteniamo pertanto opportuno integrare la presente relazione con alcune sintetiche note di fine mandato. Certi di aver profuso il massimo impegno per il raggiungimento degli obiettivi affidatoci, vogliamo innanzitutto ringraziarvi per la fiducia accordatoci, dimostrata concretamente con il recente aumento di capitale.

Raggiunti già nel precedente esercizio il pareggio di bilancio, la soluzione del contenzioso relativo alle rendite del centro espositivo e l'eliminazione del vincolo della maggioranza pubblica nello statuto della società abbiamo proseguito il mandato sia nel consolidare i risultati ottenuti ponendo le basi per renderli duraturi, sia nell'avvio della realizzazione degli investimenti previsti nel piano.

L'esercizio che sottoponiamo alla Vostra approvazione chiude con un utile di € 349.565 ed un valore della produzione di € 9.380.221, valori in deciso miglioramento rispetto a quelli dell'esercizio precedente e del budget, relativamente ai ricavi ed al margine operativo.

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

Si sottolinea come si stia consolidando un risultato positivo, già raggiunto nel 2018, dopo anni di bilanci in perdita.

CONTESTO DI RIFERIMENTO

Le note a seguire illustravano la situazione a fine gennaio u.s., prima dell'esplosione del COVID-19 sul nostro territorio, e successivamente nel mondo occidentale, e prima dell'emanazione dei vari DPCM atti a contenere la diffusione del virus. Impressionante è notare il cambiamento del contesto più avanti illustrato rispetto ad oggi e di cui si darà spazio nella parte conclusiva della nostra relazione.

L'attività del settore terziario italiano di dicembre è aumentata per il settimo mese consecutivo grazie all'ulteriore e più rapida crescita dei nuovi ordini. Conseguentemente ai maggiori volumi dell'attività e dei nuovi ordini, i posti di lavoro sono aumentati per l'undicesimo mese consecutivo ma ad un tasso che ha indicato, per la seconda volta da febbraio, la crescita più lenta restando nel complesso moderata.

La fiducia sul futuro di dicembre è migliorata toccando un record da maggio anche se con un valore notevolmente inferiore alla media. Il miglioramento si è avuto in tutta l'eurozona eccetto che in Francia. La Germania in particolare ha registrato un forte incremento della fiducia rispetto a novembre, anche se l'ottimismo è rimasto inferiore a quello registrato in Italia, Spagna e Irlanda.

(Fonte: *"Rapporto Mensile Markit sul Settore Terziario in Italia ed Europa"* - IHS Markit PMI® Settore Terziario Italiano)

L'indagine qualitativa, che ha coinvolto 29 poli fieristici italiani associati AEFI, evidenzia – attraverso i saldi positivi e negativi definiti in base alle risposte degli associati che hanno partecipato all'analisi – un andamento complessivo meno positivo per alcuni indicatori, come ad esempio il numero di manifestazioni, gli espositori e la superficie occupata. Saldi positivi invece per quanto riguarda i visitatori, in particolare europei ed italiani, e il fatturato, grazie all'offerta sempre maggiore di servizi alle aziende e alla valorizzazione degli spazi espositivi da parte dei quartieri fieristici associati. Aspettative fiduciose per i primi mesi del 2020.

Una consistente quota di stazionarietà (41,41%) sembra chiudere il 2019 all'insegna del consolidamento sul fronte del numero delle manifestazioni. Tuttavia, coloro che si sono espressi per una contrazione (31,02%) superano coloro che hanno dichiarato un aumento (27,57%). Il saldo è negativo (-3%), in misura leggermente inferiore rispetto al trimestre precedente (saldo -4%), ma in netta controtendenza rispetto allo stesso periodo dello scorso anno (saldo +31%). L'andamento del saldo evidenzia la costante compressione esercitata dalle situazioni negative, non compensata da una maggiore crescita delle situazioni positive.

Secondo la maggioranza assoluta del campione (51,76%) nel primo trimestre del nuovo anno non ci saranno significative variazioni nel numero delle manifestazioni, aumenteranno invece per il 31,02%, diminuiranno per il 17,22%. Il saldo (+4) recupera in positività l'attesa negativa con cui si era chiuso lo scorso trimestre, rimane però più contenuto del sentiment rilevato a fine 2018 (saldo +35).

(Fonte: *"Osservatorio congiunturale AEFI sul settore fieristico"*).

Villa Erba ha beneficiato, come per lo scorso esercizio, del trend positivo dell'anno appena trascorso continuando a porre in essere una attenta attività di promozione e comunicazione anche attraverso la rete Lake Como Net.

Diversi gli eventi ospitati legati a brand di particolare rilievo come BMW, VF International, IBSA, Ford, ecc.

Per quanto concerne il contesto Lombardo, sono state circa 170 le manifestazioni di livello internazionale, nazionale e regionale che si sono tenute in Lombardia nel 2019.

Il calendario delle manifestazioni fieristiche di livello internazionale, nazionale e regionale della Lombardia per il 2020 prevede, per i primi mesi del 2020, una lieve flessione con 160 manifestazioni programmate, di cui 68 di livello internazionale, 49 di livello nazionale e 43 di livello regionale.

(Fonte: <http://www.lombardiafiere.regione.lombardia.it>)

Ovviamente questo quadro è stato repentinamente alterato – come sopra accennato - dall'epidemia del COVID-19, che verrà ripreso nella parte dedicata alla prevedibile evoluzione della gestione della società.

Nell'ultima settimana di febbraio 2020 AEFI ha inviato a tutti gli associati un questionario per reperire gli effetti che l'emergenza sanitaria porterà al nostro settore.

Il settore fieristico ha cercato di reagire a questo improvviso tsunami che si è abbattuto sul nostro Paese; le autorità nazionali e regionali hanno emesso diverse ordinanze per tutelare la salute dei cittadini e contenere l'espansione del virus. Il numero di manifestazioni rinviate potrebbe variare nelle prossime settimane, in base all'evoluzione della situazione e alla durata dell'emergenza; altre potrebbero essere annullate per l'impossibilità di inserirle nel calendario fieristico dei prossimi mesi.

Alla data di stesura della presente relazione tutto il compendio di Villa Erba è chiuso, uffici compresi, in ossequio alle disposizioni emanate dal Governo italiano. L'attività della società continua in modalità agile (smart working) seppur ridotta.

Prima di illustrare la gestione della società nel corso dell'esercizio, si desidera porre in risalto alcuni punti che hanno impegnato il Consiglio di Amministrazione nel corso dell'anno.

L'ASSETTO SOCIETARIO

Tra gli obiettivi del nostro mandato vi era l'adeguamento dello Statuto sociale alle intervenute modifiche normative e l'eliminazione del vincolo relativo alla partecipazione pubblica al capitale sociale che avrebbe potuto rendere impossibile la sottoscrizione della prevista parte di aumento di capitale dedicata agli investimenti.

Nel corso dell'assemblea del 26 luglio 2018 si è quindi provveduto, all'unanimità dei presenti, alla modifica dello Statuto societario mentre in quella del 20 dicembre 2018 venne prorogato al 30 settembre 2019 il termine relativo alla sottoscrizione della seconda tranche dell'aumento di capitale sociale, finalizzato al piano degli investimenti ivi presentati.

Tutti i Soci, che con l'occasione nuovamente ringraziamo, hanno sottoscritto quanto di propria competenza provvedendo a versare la quota richiesta; la parte rimanente verrà ragionevolmente richiamata nel corso dell'esercizio 2020 in funzione dell'avanzamento del piano degli investimenti di cui tratteremo in seguito. Di particolare rilievo il fatto che tutti i soci hanno sottoscritto l'aumento di capitale secondo le quote di loro spettanza e quindi non vi sono state quote di capitale rimaste inoptate, nemmeno parzialmente.

Uno dei principali obiettivi di mandato era senza dubbio il raggiungimento del pareggio di bilancio e dell'equilibrio finanziario, traguardi raggiunti con soddisfazione anticipatamente a quanto previsto, già nel 2018.

Il Consiglio di Amministrazione di Villa Erba, definito il piano di sviluppo per il triennio 2019-2021, ha operato al fine di rendere operativo quanto in esso previsto.

Il contenuto di tale piano può essere sintetizzato nei seguenti punti di interesse:

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

ATTIVITA' COMMERCIALE

Tra gli obiettivi di mandato vi era la realizzazione di azioni commerciali focalizzate allo sviluppo del settore MICE a livello nazionale ed internazionale, con particolare attenzione alle attività capaci di generare un contatto diretto con la domanda; le azioni hanno come focus la partecipazione a fiere e *workshop* e *fullcontact* di settore, telemarketing, visite commerciali, educational.

Un'azione quindi continua di promozione, che, anno dopo anno ha visto la costante crescita delle "missioni" e delle attività di *incoming* per far conoscere ad un numero sempre maggiore di operatori la destinazione Como Lake e Villa Erba, in questa logica, fermo restando il superamento in tempi accettabili dell'attuale stato epidemiologico provocato dal COVID-19, ospiteremo dal 28 al 31 ottobre 2020 in villa e nel centro congressi l'*M&I Forum*, che prevederà un investimento molto consistente per noi, ma che permetterà ad un numero importante di *buyer* di poter vedere direttamente sul posto quello che solitamente siamo soliti mostrare loro durante le nostre presentazioni.

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

In questo ambito tutti gli spazi del complesso possono rappresentare un'offerta di interesse per le diverse tipologie di eventi promossi da questa clientela, e proprio questo principio unito all'incremento dell'attività, ci vede oggi molto *skill* nella *best practice* della cosiddetta gestione di eventi in sovrapposizione, ossia eventi diversi realizzati nella medesima giornata, senza interferenze fra i partecipanti nonostante le diverse fasi (un'area è in allestimento mentre in un'altra correttamente delimitata si sta celebrando un gala e in un'altra ancora un meeting), questa buona pratica trova nelle tabelle di seguito sull'occupazione del compendio, la giusta declinazione numerica delle giornate che hanno visto tale gestione degli spazi.

LO SVILUPPO DI UN PIANO DI COMUNICAZIONE INTEGRATA

L'attuale Consiglio di Amministrazione, come illustrato nella relazione dello scorso anno, ha ritenuto necessario un riposizionamento strategico dell'immagine di Villa Erba per raggiungere nuovi livelli di eccellenza, competitività e redditività definendo una nuova immagine che facesse emergere in modo più immediato il prestigio del compendio Villa Erba, con idonei strumenti atti alla definizione di nuovi linguaggi con contenuti mirati ai target identificati.

L'anno 2019 è stato dedicato a definire e aggiornare gli strumenti a disposizione di Villa Erba valutati come necessari e strategici.

Dopo alcuni interventi sull'immagine coordinata (un aggiornamento del logo e della carta intestata, oltre che una proposta per nuovi biglietti da visita), sono stati realizzati nuovi strumenti offline di presentazione del polo, in particolare: *brochure*, pagina ADV e schede tecniche. Sono inoltre stati realizzati due video istituzionali.

Rispetto agli strumenti digitali l'attività è stata duplice: la realizzazione di un nuovo sito internet nel quale grande rilevanza è stata data alle singole componenti del complesso di Villa Erba (Centro Congressi, Villa Antica, Parco secolare, Galoppatoio) e alle attività che esso è in grado

di organizzare e di ospitare; un rinnovato utilizzo – tutt'ora in fase di sviluppo – dei canali social ritenuti più interessanti (*LinkedIn, Instagram e Facebook*).

Sostenuti da questi strumenti rinnovati, ci si è potuti dedicare all'attività di *media relation* che si è sviluppata lungo tre direttrici principali: attività media su testate nazionali e locali; organizzazione incontri *one to one* con giornalisti e interviste da remoto; servizio di rassegna stampa quotidiana. L'attività ha riguardato sia il polo in termini "istituzionali", sia specifici eventi quali ad esempio: Energy Forum, Piano City Como, Lake Como Film Festival, Lake Como Waves, gli ultimi tre parte del progetto #CulturaVillaErba, oggetto del capitolo seguente.

POSIZIONAMENTO E VALORIZZAZIONE CULTURALE DI VILLA ERBA

Nel 2018 Villa Erba ha intrapreso un percorso di valorizzazione culturale attivando il progetto "La Cultura per Villa Erba" con la volontà di aprirsi al territorio offrendo un programma di eventi culturali le cui caratteristiche principali fossero: qualità e accessibilità. Una iniziativa di forte valore identitario che esalta l'unicità di Villa Erba come luogo iconico del Lago di Como, ne valorizza il patrimonio culturale e storico e crea un volano di comunicazione e visibilità. La storia di Luchino Visconti e della Famiglia Erba è da considerarsi come un vero e proprio asset: riportarla alla luce attraverso una narrazione nuova, ha permesso di rendere questo patrimonio parte integrante dell'offerta stessa di Villa Erba, posizionandola in modo netto nel panorama delle ville antiche e dei centri eventi presenti sul Lago.

Nel 2019 il progetto di valorizzazione culturale ha visto la realizzazione di tre eventi principali: la produzione delle Lake Como Film Nights (c.d. "LCFN") e del Lake Como Waves (c.d. "LCW") e l'ospitalità del progetto Piano City Como. A completamento di queste attività sono poi state organizzate alcune passeggiate nel parco della villa organizzate grazie alla collaborazione con Grandi Giardini Italiani.

Questa attività nell'ambito culturale non deve essere intesa come attività di mero mecenatismo, bensì come un'attività che grazie alle molteplici valenze sopraindicate, punta a meglio definire sia l'identità del tutto peculiare di Villa Erba non rintracciabile presso altri padiglioni fieristici e congressuali, sia l'immagine di luogo iconico con ben evidenti ritorni di visibilità, di percezione e conseguenti benefici al core business della società sia per il MICE e per il settore wedding.

Siamo convinti che l'attività simbiotica "Comunicazione – Cultura" abbia anch'essa contribuito alla notevole crescita del fatturato di questo esercizio, in particolare:

- Villa Erba ha ospitato Piano City Como (18 maggio 2019), evento coordinato dal Teatro Sociale di Como, che vede la programmazione di eventi pianistici su tutto il territorio di Como. Il format replica quello dell'esperienza milanese, offrendo un'opportunità di grande visibilità mediatica e di pubblico. Target: principali 25/65 anni pari circa al 60% del pubblico.
- Lake Como Film Nights (LCFN) due giorni di cinema, il 24 e 25 luglio 2019, dedicati al tema del paesaggio con proiezioni dentro la Villa e nel parco, in un racconto che spazia dal documentario al videogioco. L'evento è stato realizzato in coproduzione con l'Associazione Lake Como Film Festival: un programma che ha messo l'accento sul grande cinema a partire dalla tradizione di Luchino Visconti e sull'internazionalizzazione, ospitando film dei grandi

festival internazionali. Target principale 25/34 anni e 35/45 anni pari complessivamente al 60% del pubblico presente.

- Lake Como Waves (LCW) una manifestazione dedicata al tema dell'acqua, gratuita, con un programma che ha unito momenti di approfondimento culturale con momenti di intrattenimento artistico. Curatore artistico dell'evento è stato OLO – Creative Farm. Target principale: 4/10 anni 20%; 35/55 anni il 50%.

Nel complesso, gli eventi culturali hanno visto la partecipazione di circa 11.500 persone, tra eventi gratuiti e a pagamento. Sul piano della comunicazione il progetto Cultura per Villa Erba ha avuto un'ampia visibilità sia mezzo stampa con articoli su testate nazionali e locali; su Espansione TV attraverso una campagna che è stata programmata ad hoc per le LCFN e il LCW; sui canali social di Villa Erba e dei partner culturali per un totale di circa 300.000 profili social raggiunti e 26.488 visite ai siti web delle iniziative.

L'azione di fundraising ha reso possibile l'adesione di partner che hanno sostenuto il progetto sia con contributi economici sia con risorse in-kind. A seconda del livello di adesione, hanno sostenuto l'iniziativa in qualità di main partner: il Comune di Cernobbio, il Comune di Como, Intesa Sanpaolo. Come partner: Chiarella, Confservizi, ComoDepur; come partner tecnici: Caffè Milani, Gabel, Assicomo, Centro Seta; come contributo per le ospitalità: C.I.A. Le iniziative realizzate hanno ricevuto il patrocinio oneroso di Fondazione Cariplo (LCFN) e Regione Lombardia (LCFN) e il patrocinio di Utilitalia (LCW).

PIANO DI INVESTIMENTI

Il Consiglio di Amministrazione, seppur conscio del difficilissimo momento che sta attraversando il nostro Paese e il mondo intero, ha ritenuto opportuno proseguire nella realizzazione del piano degli investimenti, confidente che non appena avrà termine la diffusione del virus, il Paese saprà riprendere l'attività economica con indispensabile slancio e le imprese – come la vostra – che porranno fiducia nella ripresa, potranno beneficiare del ritorno economico generato dagli investimenti fatti nel critico periodo, in una logica di evoluzione e superamento della crisi stessa. Qualora dovesse permanere a lungo l'attuale stato emergenziale con pesanti ripercussioni economico-finanziarie sulla società, sarà giocoforza necessario rimodulare il presente piano, pur nell'estrema convinzione della necessità della sua realizzazione per lo sviluppo di Villa Erba.

Lo scenario di sviluppo, previsto nel Piano Strategico, individuava una serie di investimenti di natura materiale e immateriale che si sarebbero dovuti finanziare grazie all'aumento di capitale ed ai mezzi propri della società.

Il 2019 ha gettato le basi per l'avvio della realizzazione degli investimenti, da terminare negli esercizi 2020 e 2021, di seguito meglio illustrato.

Aree di intervento	Intervento	Importo	Finanziamento	Timing
Centro Espositivo	Digitalizzazione	€ 620.000	Mezzi propri	II/III trimestre 2020
	Sostituzione caldaie	€ 150.000	Mezzi propri	II trimestre 2020
	Impianto fotovoltaico	€ 180.000	Mezzi propri	II semestre 2020
Villa Antica	Impianto di climatizzazione	€ 250.000	Mezzi propri	I trimestre 2021
Area ex-Galoppatoio	Recupero e restauro funzionale delle serre (stazione appaltante Comune di Cernobbio)	€ 370.000	€ 270.000 contributo Fon. Cariplo € 100.000 contributo Villa Erba	II semestre 2020
	Riqualificazione ambientale e funzionale con dotazione di strutture per manifestazioni	€ 700.000	Mezzi propri	Dal IV trimestre 2020
		€ 2.270.000		

Le prime due aree degli interventi - Centro Espositivo e Villa Antica - hanno come denominatore comune i temi dell'efficienza e della competitività, fattori indispensabili per lo sviluppo di Villa Erba, senza tralasciare quello della sostenibilità ambientale. La terza area - l'ex Galoppatoio - riguarda quella parte del compendio che sinora non ha beneficiato di alcun intervento di riqualificazione.

La digitalizzazione del Centro Espositivo ("*Villa Erba Get Digital*") porterà innovazioni che, tramite gli strumenti digitali software ed hardware, permetteranno di offrire una serie di servizi digitali a disposizione degli organizzatori, dei visitatori e degli ospiti. Servizi utilizzabili prima, durante e dopo l'evento.

Tali servizi consentiranno a Villa Erba di competere con i più quotati quartieri fieristici e centri congressi, nonché consentire di realizzare certamente anche una nuova fonte di ricavi per Villa Erba. Il percorso progettuale di digitalizzazione di Villa Erba, elaborato dall'*Innovation hub ComoNExT* è entrato nel vivo e nelle prossime settimane saranno invitate alcune tra le più qualificate società operanti nel mondo dell'innovazione digitale a presentare la loro proposta. Successivamente verrà allestita una *short list* di imprese alle quali verrà richiesto di presentare la loro offerta definitiva per la realizzazione del progetto. L'aggiudicazione è prevista per la fine di luglio 2020 e la fine dei lavori entro il prossimo dicembre. Nei mesi scorsi la società è risultata aggiudicataria di un *voucher* di € 24.000 messo a disposizione del MISE nell'ambito del bando Innovation Manager, nonché di un contributo della Regione Lombardia di € 60.000 nell'ambito del bando per l'innovazione e la promozione del sistema fieristico lombardo 2020.

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

Si continuerà su questo tema con la sostituzione delle vecchie caldaie del Centro Espositivo con modelli di particolare efficienza e a basso consumo.

Un altro intervento legato al tema ambientale potrebbe essere l'installazione di un impianto fotovoltaico che permetterebbe una sensibile riduzione di costi tramite l'autoconsumo di energia elettrica prodotta. In prima battuta si era ipotizzato di posizionarlo in copertura del Centro, ma si sta facendo strada una nuova ipotesi che potrebbe concretizzarsi nel posizionare dei pannelli fotovoltaici che farebbero da copertura ai posti auto del piano a raso del nostro autosilo, quindi con una duplice funzione. Nei prossimi mesi si sceglierà l'ipotesi migliore sia dal punto di vista dell'efficienza sia delle autorizzazioni ambientali che dovranno eventualmente essere concesse dalla Sovrintendenza, considerato il vincolo monumentale che grava sull'intero compendio di Villa Erba, escludendo ovviamente per tale aspetto l'area autosilo.

Si ricorda inoltre che anche la Villa Antica necessita di un importante intervento legato alla climatizzazione delle sale. Alla luce dell'allungamento del calendario e quindi la destagionalizzazione, obiettivo in parte raggiunto ancorché incrementabile, appare indispensabile quindi offrire un maggior comfort nella Villa Antica agli ospiti nella stagione più calda ed in quella più fredda. Purtroppo, la Sovrintendenza delle Belle Arti competente per il nostro territorio non ha autorizzato il progetto di climatizzazione della Villa Antica, ma ha richiesto una serie di approfondimenti legati alla verifica delle temperature e dei gradi di umidità del periodo gennaio – settembre. Sono stati quindi posizionati dei sensori. Qualora i dati confermassero la necessità di disporre di un maggior comfort, contiamo di realizzare i lavori durante i prossimi mesi invernali.

Lo spazio dell'ex- Galoppatoio merita una riflessione. Il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di elaborare un *masterplan* che affronti sia la riqualificazione dell'area dell'ex-Galoppatoio sia collegamenti e riqualifiche di porzioni del compendio di Villa Erba di proprietà degli eredi Visconti, attualmente proprietari, esigenza manifestata da tempo dal Comune di Cernobbio.

In via prioritaria è stato affrontato il tema della riqualificazione dell'area dell'ex Galoppatoio, per quanto attinente agli aspetti arborei e con l'ipotesi di realizzare una struttura provvisoria (palco, sedute e dotazioni tecniche di supporto) per ospitare concerti e spettacoli di ogni genere: teatro, lirica, musica leggera, pop, rock, jazz, musica classica e sinfonica, lirica, nonché eventi strettamente connessi al business di Villa Erba: *MICE* e *corporate*.

È evidente che disporre di una struttura, che possa essere messa a disposizione degli organizzatori per la stagione che va da aprile ad ottobre, vuol dire contenere sensibilmente i costi logistici, che graverebbero pesantemente se la struttura dovesse essere montata e smontata per ogni evento. Il progetto – denominato Villa Erba Open Air - relativamente alla riqualifica arborea è già stato autorizzato dalla Sovrintendenza ed è in fase di realizzazione.

Il progetto per l'installazione del palco e dei servizi ausiliari ha ottenuto una prima adesione dalla Sovrintendenza e prima dell'estate verrà presentato il progetto definitivo. Indispensabile però, prima della sua presentazione, è la sottoscrizione di un Accordo di Programma (AdP) ai sensi dell'art. 34 del d.lgs. 18 agosto 200, in quanto richiesto dal PGT del Comune di Cernobbio. L' AdP è stato licenziato nei giorni scorsi dagli Uffici competenti degli Enti Proprietari e contiamo che possa essere sottoscritto dai legali rappresentanti degli Enti e di Villa Erba nelle prossime settimane.

Nel frattempo, Villa Erba si attiverà per sondare l'interesse di associazioni e impresari quali produttori ed organizzatori di rassegne di spettacoli che potranno collocarsi nell'ex-Galoppatoio una volta disponibile il palco. Villa Erba potrà con le associazioni elaborare un congiunto piano di gestione e di produzione di eventi musicali e teatrali sulla scia del già esistente Festival della Musica condotto con successo da Aslico / Teatro Sociale di Como oppure potrà decidere di concedere in uso la struttura ad impresari del settore. In ogni caso il territorio avrà così a disposizione un luogo all'aperto dove assistere in un contesto unico e storico ad eventi che abbracciano tanti generi artistici in grado di assicurare una fruizione di qualità non solo alla cittadinanza, ma anche ai turisti. Esigenza molto sentita soprattutto dai giovani e non solo; per questo basterebbe ricordare i successi di parecchi anni orsono quando nel Galoppatoio si esibivano artisti di fama internazionale.

A luglio scorso il Comune di Cernobbio, in accordo con Villa Erba ha presentato domanda di contributo alla Fondazione Cariplo di Milano nell'ambito del bando "Beni Aperti". Oggetto della domanda di contributo di € 270.000 è stata la riqualificazione delle ex serre site nell'area del Galoppatoio per destinarle a punto di ristoro. Il progetto architettonico – a carico di Villa Erba – prevede una spesa complessiva di € 370.000, finanziabili per € 270.000 dal bando stesso e per € 100.000 da Villa Erba. Ente appaltante sarà il Comune di Cernobbio, si è in attesa dell'aggiudicazione del bando nel corso del prossimo mese di aprile, con inizio dei lavori dalla fine del prossimo autunno. Tale realizzazione trova collazione all'interno del progetto "Villa Erba Open Air".

La stima complessiva del progetto "Villa Erba Open Air" supera il milione di euro, di cui € 270.000 potrebbero essere costituiti dal contributo della Fondazione Cariplo, mentre gli investimenti destinati alla Villa Antica e al Centro Espositivo sono stimati in € 1.200.000.

La fonte di questi investimenti è rappresentata dal recente aumento di capitale e da altri mezzi propri della società.

LA GESTIONE ECONOMICA DELLA SOCIETÀ NEL 2019

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.

	2019	2018
	Euro	Euro
Ricavi delle vendite	€ 9.380.221	€ 7.636.982
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA	€ 9.380.221	€ 7.636.982
Costi esterni operativi	€ 7.686.819	€ 5.937.870
VALORE AGGIUNTO	€ 1.693.402	€ 1.699.112
Costi del personale	€ 737.336	€ 681.466
MARGINE OPERATIVO LORDO	€ 956.066	€ 1.017.646
Ammortamenti e svalutazione	€ 554.120	€ 547.380
Accantonamenti	€ 2.564	€ 2.564
RISULTATO OPERATIVO	€ 399.382	€ 467.702
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	€ 165	€ 265

EBIT NORMALIZZATO	€ 399.547	€ 467.967
Oneri finanziari e perdite su cambi	€ 28.507	€ 202.199
RISULTATO LORDO	€ 371.040	€ 265.768
Imposte sul reddito	€ 21.476	€ 13.884
RISULTATO NETTO	€ 349.565	€ 251.884

		2019	2018
ROE netto	Risultato netto / Mezzi propri Medi	1,60%	1,80%
ROI	Risultato operativo / (CIO medio - Passività operative medie)	1,62%	1,68%
ROS	Risultato operativo / Ricavi di vendite	4,26%	4,26%

Valore della produzione

(valori in migliaia di EURO)	2019	2018
Valore della produzione	9.380	7.637

Il valore della produzione di € 9.380.221 è notevolmente aumentato rilevando un incremento di € 1.743.239 (+22,83%) ed è suddiviso (valori arrotondati al migliaio di euro) tra:

- € 1.969.000 per fiere e forum (€ 2.038.000 nel 2018, -3,39%);
- € 2.586.000 per convegni e riunioni (€ 1.538.000 nel 2018, +63,36%);
- € 3.826.000 per matrimoni (€ 2.546.000 nel 2018, +50,27%);
- € 779.000 per eventi vari (€ 975.000 nel 2018, -20,10%);
- € 220.000 per locazioni, penali e varie (€ 495.000 nel 2018, -55,56%);

Evidenziamo che, nell'esercizio 2018 nella voce "locazioni, penali e varie" confluirono circa € 312.000 quale componente di reddito positiva prodotta dalla chiusura degli stanziamenti eccedenti effettuati negli anni precedenti con riferimento alla controversia relativa alle rendite catastali conclusasi con l'accordo transattivo sottoscritto con l'Agenzia delle Entrate.

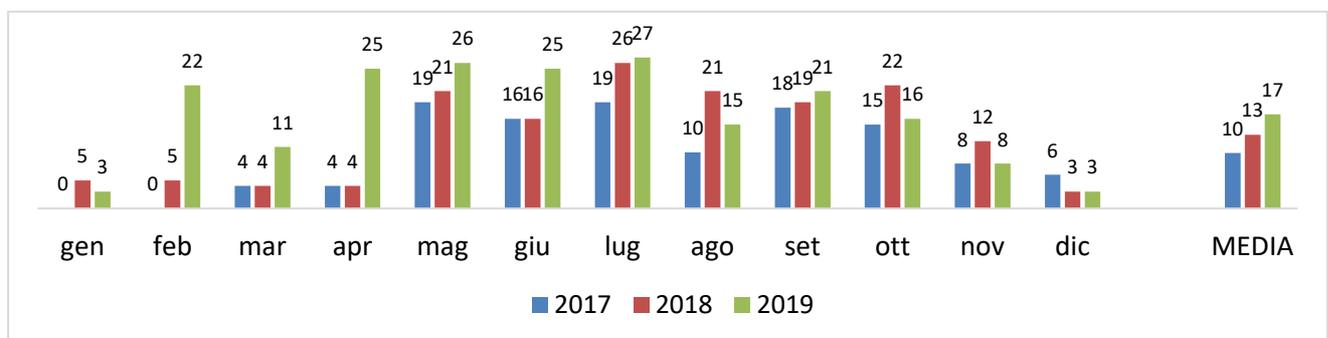
Si evidenzia che il risultato prima delle imposte, pari ad € 371.040 risulta maggiore di € 105.272 rispetto all'esercizio precedente (€ 265.768); depurando il risultato 2018 degli oneri non ricorrenti relativi alla chiusura del contratto IRS e dei ricavi non ricorrenti relativi alla definizione del contenzioso relativo alle rendite del quartiere fieristico (oltre € 170.000), il miglioramento risulterebbe incrementato di oltre € 275.000.

Di notevole impatto la crescita del fatturato nell'ultimo triennio che è cresciuto di oltre il 40%, tale da consentire di superare la perdita di € 260.000 ca.. relativa all'esercizio 2017 per raggiungere un utile di oltre € 350.000 ca. Queste performance a causa dell'emergenza di questi giorni difficilmente potranno essere replicate nel breve periodo.

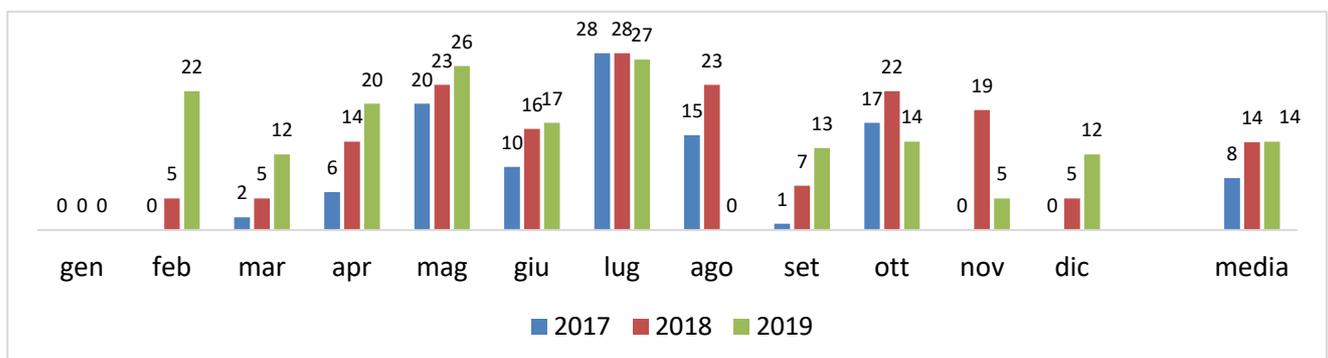
Complessivamente gli eventi nel corso del 2019 sono stati 91, dato confermato rispetto al 2018. In sintesi, il 2019 ha visto la realizzazione di 21 eventi in centro espositivo di cui 11 convegni, 6 fiere e 4 eventi di gala, 63 eventi in villa e 7 manifestazioni che hanno interessato il parco ed il galoppatoio. I numeri riguardanti la distribuzione degli eventi negli spazi sono rimasti pressoché invariati rispetto allo scorso anno; da evidenziare le giornate di apertura al pubblico della Villa e del parco che hanno consentito una sua fruizione grazie alle visite guidate ed eventi aperti al pubblico come ad esempio Piano City nel mese di maggio, Lake Como Film Nights a luglio e Lake Como Waves a settembre che hanno registrato un buon successo di pubblico.

I giorni totali di occupazione spazi (centro espositivo, villa e parco) per eventi (vale a dire comprensivi delle giornate di allestimento) sono stati pari a 202 in Villa (2018: 158 giorni) e 168 nel centro espositivo (2018: 167 giorni). Da tale dato si evidenzia la capacità di utilizzare i diversi spazi a disposizione ospitando più di un evento al giorno.

Di seguito viene riportato il dettaglio del raffronto tra i giorni di occupazione 2017 – 2019 riferendosi alla Villa Antica:

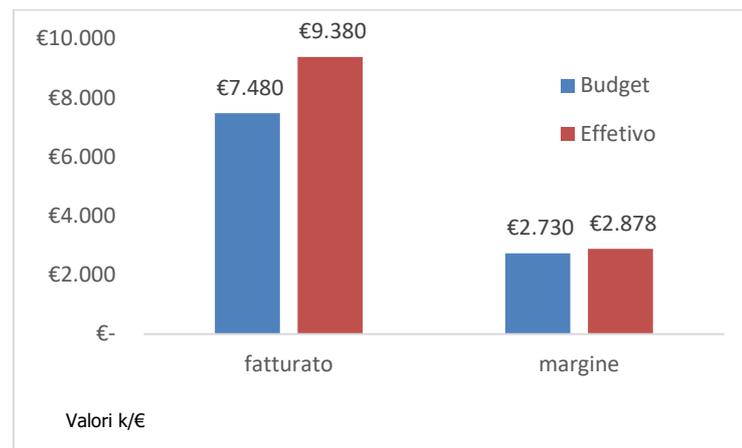


Ed al Centro Espositivo:



L'occupazione maggiore si è riscontrata nell'arco temporale aprile – ottobre, ma dicembre 2019 ha riscontrato un buon utilizzo degli spazi a riprova che si sta puntando sulla destagionalizzazione del business.

Il budget presentato e approvato a dicembre 2018, revisionato dal CdA in data 27 febbraio 2019 prevedeva ricavi per € 7.480.000 con un primo margine di € 2.730.000 (36,50%). Gli sforzi profusi nella gestione e sopra illustrati hanno consentito di superare di gran lunga gli obiettivi di budget.



Si continuerà comunque a perseguire una forte politica commerciale avente come focus il settore MICE.

Le giornate di gratuità che sono state concesse nel 2019, come da convenzione in essere tra gli Enti Pubblici proprietari del Compendio e Villa Erba, sono state 7 (2018: 6 giorni).

Le presenze complessive nel 2019 si aggirano attorno agli 82.000 ingressi (2018: 73.000 ingressi), dato che comprende visitatori, espositori, operatori ed addetti ai lavori.

Costi della produzione

(valori in migliaia di EURO)	2019	2018
Costi della produzione	-8.981	-7.169

I costi della produzione sono aumentati (in valore percentuale +25,28%, in valore assoluto +€ 1.812.000) in misura più che proporzionale rispetto ai ricavi (+22,83%).

L'incidenza sui costi della produzione dei costi esterni per servizi e materie prime – per natura variabili - è stata del 82,06%, 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 17,94%.

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

- **Costi per materie prime, sussidiarie di consumo e di merci**: € 16.063 (€ 10.094 nel 2018)

- **Costi per servizi:** € 7.353.877 (€ 5.621.227 nel 2018)

Tra le voci principali:

	2019	2018	
costi di ristorazione per eventi	€ 2.608.779	€ 1.946.219	34,04%
costi di allestimento e addobbi floreali	€ 3.245.364	€ 2.320.672	39,85%
costi per manutenzioni	€ 266.862	€ 301.589	-11,51%
costi per energia, gas e acqua	€ 306.465	€ 256.918	19,29%
costi per pulizie	€ 206.660	€ 149.065	38,64%
costi per promozione	€ 311.228	€ 178.691	74,17%
costi per cons. legali fisc. e societarie	€ 100.320	€ 136.455	-26,48%

I costi di allestimento, come quelli di ristorazione, sono direttamente proporzionali all'attività, anche se taluni eventi di particolare rilevanza possono non esprimere tale correlazione.

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 può tuttavia anche essere determinata alle diverse condizioni meteorologiche in cui si svolgono gli eventi, soprattutto nel centro espositivo: qualora si realizzino in giornate particolarmente calde e/o fredde la natura stessa del centro espositivo richiede notevoli impegni energetici sia per il riscaldamento che per il raffreddamento; da segnalare che, nel precedente esercizio vi fu un extra costo per fornitura idrica dovuto ad una importante perdita di acqua avvenuta nel compendio a seguito della rottura di un tubo.

Sensibilmente aumentati i costi per promozione, tenuto conto che nel precedente esercizio il progetto di comunicazione integrata (dopo articolato bando ed attenta selezione, affidato a Sviluppo Como - Como Next quale coordinatore di tre agenzie dedicate rispettivamente all'attività web e social, stampa online e stampa offline) prese il via nel corso del terzo quadrimestre. Tale investimento ha certamente contribuito ad aumentare la conoscenza e la visibilità di Villa Erba nei mercati di riferimento, specialmente il MICE. Tale assunto vale anche per l'investimento nel progetto "la Cultura per Villa Erba" illustrato in un precedente capitolo.

Nel contesto del piano commerciale anche per il 2019 ci si è avvalsi della collaborazione della società Meeting Consultants ritenuta strategica per una efficiente promozione dell'attività.

Lo sviluppo commerciale è stato focalizzato negli ambiti previsti nello studio affidato ad inizio mandato ad Aseri (Alta Scuola di Economia e Relazioni Internazionali – Università Cattolica di Milano) incentrato sull'analisi strategica e di mercato, sull'analisi del capitale relazionale (*goodwill*) e su quella del valore economico e sociale generato sul territorio.

L'attività di Ufficio Stampa è stata affidata per il 2019 a Manzoni22 per quanto riguarda la stampa locale ed a SEC per il rimanente territorio, entrambe coordinate da Sviluppo Como-Como Next.

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.

Si è proseguito ad affidare incarichi di consulenza a professionisti esterni con l'intento di promuovere Villa Erba per la realizzazione di Convegni ed eventi fieristici / congressuali.

Per quanto attiene ai costi di manutenzione si è cercato di effettuare esclusivamente quanto strettamente necessario definendo gli interventi di maggiore rilievo all'interno del piano di investimenti.

- **Godimento beni di terzi:** € 32.896 (€ 35.012 nel 2018)

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:** € 737.336 (€ 681.466 nel 2018)

I costi per il personale sono aumentati rispetto all'esercizio precedente principalmente a seguito dell'incremento della premialità per gli obiettivi raggiunti e per effetto degli adeguamenti contrattuali e del sostentamento del costo di alcuni dipendenti che nell'esercizio precedente erano stati inseriti nel corso dell'anno.

Al 31 dicembre 2019 l'organico aziendale è rimasto invariato rispetto all'esercizio precedente.

La società ha provveduto ad assumere una nuova figura part-time a tempo indeterminato, mentre un dipendente full-time non è stato rinnovato alla scadenza del periodo di prova. Due dipendenti hanno visto la trasformazione del loro contratto da tempo determinato a tempo indeterminato.

- **Ammortamenti e svalutazioni:** € 554.120 (€ 547.380 nel 2018).

La voce, nella sua sostanziale stabilità, registra da una parte la diminuzione dei costi per ammortamenti dovuti al completamento del ciclo di ammortamento su alcuni beni mentre dall'altra l'incremento dello stanziamento per rischi su crediti a causa di alcuni contenziosi in essere su crediti di difficile esigibilità.

Le aliquote di ammortamento applicate sono:

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

- **Accantonamenti per rischi ed altro:** € 2.564 (€ 2.564 nel 2018)

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

- **Oneri diversi di gestione:** € 283.983 (€ 271.537 nel 2018)

La voce indica principalmente i tributi IMU, TASI e TARI di competenza dell'esercizio. A seguito di conciliazione con l'Agenzia delle Entrate relativamente alle rendite catastali attribuite al quartiere fieristico dall'esercizio 2018 i tributi sono stati assolti sulla base della nuova rendita definita. Sono ancora da definire le eventuali sanzioni relative alla maggiore IMU e TASI dovute a seguito della conciliazione di cui sopra per gli anni dal 2015 al 2017.

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

Proventi e oneri finanziari

(valori in migliaia di EURO)	2019	2018
Oneri e proventi finanziari e rettifiche di attività finanziarie	- 28	- 202

La curva dei rendimenti sulle giacenze attive ha pressoché azzerato i proventi finanziari.

Gli oneri finanziari ammontano ad € 28.507 (contro € 202.199 nel 2018) di cui solamente € 16.135 per i meri interessi (€ 17.708 nel 2018). Si deve rilevare che il costo dell'esercizio precedente contabilizzava sia gli oneri d'esercizio che quelli di chiusura derivanti dal contratto di *Interest Rate SWAP* che aveva la funzione di rendere il calcolo degli interessi da variabile a fisso per il residuo periodo di ammortamento dei mutui (pari ad € 180.055 di cui € 40.055 di puro onere dell'esercizio e la differenza pari ad € 140.000 riguardava il costo per la chiusura anticipata del contratto stesso). Tale scelta risulta al momento essere premiante stante la perdurante contrazione dei tassi di interesse nonché la scadenza del contratto prevista al 2022.

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 € 22.304 per IRAP (€ 32.750 al netto di € 10.446 a titolo di eccedenza ACE trasformata in credito IRAP); si sono inoltre rilevate minore imposte IRAP relative all'esercizio precedente per € 828; per evidenti ragioni di prudenza non sono state contabilizzate imposte anticipate sulle perdite pregresse il cui ammontare sarebbe potuto essere quantificato in circa € 300.000.

GLI INVESTIMENTI

Ad investimenti sono stati destinati complessivamente € 56.159 come di seguito dettagliato:

- € 16.600 per teli Centro Espositivo
- € 11.407 per i nuovi PC in uso ai dipendenti ed il router da 100M;
- € 10.185 per il progetto di climatizzazione della Villa;
- € 6.760 per gli studi di riqualificazione dell'area dell'ex Galoppatoio;
- € 5.000 per il progetto preliminare di digitalizzazione;
- € 2.348 per l'ampliamento dell'impianto di irrigazione;
- € 2.300 per licenze PC
- € 1.560 per acconto costi per l'implementazione del software per il controllo di gestione;

Sono stati inoltre realizzati interventi di manutenzione straordinaria per un importo totale di €138.014 attingendo dal relativo fondo tra cui, principalmente:

- € 47.500 per sostituzione gruppo di continuità e relativo collegamento;
- € 16.200 per interventi di restauro in villa antica;
- € 17.360 per sostituzione vetrocamere centro espositivo;
- € 12.500 per abbattimento essenze arboree e fresatura terreno e ripiantumazioni;
- € 10.900 per sostituzione lampade di emergenze nel parco e nel centro espositivo;
- € 10.322 per acquisto pietre pavimentazione padiglione centrale;

LE PARTECIPAZIONI

La società detiene una partecipazione di collegamento di € 7.000 (pari al 43,75% del relativo capitale) nella rete d'impresе Lake Como Net – ora denominata anche "Convention Bureau" alla quale, per l'esercizio 2019, si è corrisposto un contributo annuo di € 21.000 che, sommata alle quote versate dagli altri soci o partner e ai contributi ricevuti, ha consentito alla rete stessa di disporre per tale esercizio di ricavi per € 132.859 (€ 111.477 nel 2018) destinati alla promozione secondo molteplici canali.

Il risultato d'esercizio 2019 dell'ente presenta un utile d'esercizio di € 5.368 (a fronte di una perdita d'esercizio di € 1.734 dell'esercizio precedente).

LA GESTIONE FINANZIARIA

FABBISOGNO DI CAPITALE E COPERTURA IN EURO	2019
Crediti V\Soci per vers.ancora dovuti	1.375.169
Immobilizzazioni nette incluse le finanziarie	25.427.915
Circolante netto	2.571.315
Capitale investito	29.374.399
Fondo TFR	-112.787
Fabbisogno netto di capitale	29.261.612
Patrimonio netto	-21.848.068
Mezzi di terzi	7.413.544

INDICI DI STRUTTURA	2019
Patrimonio netto/immobilizzazioni nette	0,86
Mezzi di terzi/patrimonio netto	-0,34
Immobilizzazioni nette/totale dell'attivo	0,87
Circolante/totale attivo	0,09

Si è provveduto regolarmente al rimborso in linea capitale delle rate dei mutui scadenti nell'esercizio; il capitale residuo da corrispondere ammonta al 31 dicembre 2019 ad € 3.965.198 (€ 4.452.804 al termine del precedente esercizio); nel corso dell'esercizio si è proseguito con il pagamento dei relativi oneri finanziari.

Il finanziamento FRISL si riduce di € 60.607, portandosi ad € 424.243.

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

SALUTE SICUREZZA ED AMBIENTE

Risorse Umane ed Organizzazione

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

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

Dal 2018 si ricorda che la Società si è dotata di un Organismo di Vigilanza composto da due professionisti: un ingegnere esperto nell'ambito dei rischi connessi alla sicurezza dei luoghi di lavoro ed un avvocato esperto di diritto amministrativo con esperienza nell'ambito dell'applicazione della legge 231/01. Durante l'esercizio è stata completata la totale revisione del MOG che ora prende in considerazione tra i reati sensibili tutti quelli inerenti all'attività di Villa Erba, mentre nel passato venivano esaminati solo i reati concernenti la sicurezza sui luoghi di lavoro.

Il Consiglio di Amministrazione nelle ultime sedute dell'anno ha voluto porre particolare attenzione al tema delle Risorse Umane, importantissimo *asset* di un'impresa che fornisce servizi. Infatti, ha avuto avvio un'attività affidata ad uno psicologo del lavoro, finalizzata al miglioramento del comfort aziendale per prevenire conflitti relazionali tra il personale dipendente. A fianco di questa attività, la società sta elaborando un progetto di welfare aziendale tramite la collaborazione della divisione specializzata di Intesa Sanpaolo. L'obiettivo è quello di rendere coerenti - anche alla luce della recente normativa che prevede sgravi fiscali per le politiche di *welfare* - i *benefit* già presenti nella società e ricondurli in un unico progetto di *welfare*.

Infine, nell'ambito dell'organizzazione si sta completando l'implementazione di un nuovo software applicativo destinato a sviluppare un processo di controllo di gestione integrato tra uffici operativi e quelli amministrativi. Allo stesso tempo la direzione e i responsabili di funzione avranno a disposizione informazioni in tempo reale sull'andamento aziendale, elaborati con la tecnologia della B.I. (*Business Intelligence*). In ipotesi vi è anche l'elaborazione di un C.R.M. per consentire un'efficiente interrelazione con i principali e strategici fornitori, nella logica del cosiddetto *market place funzionale*.

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" e nel paragrafo "evoluzione prevedibile della gestione" della presente relazione.

Relativamente al **rischio di credito**, derivante dal potenziale mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalla controparte, la società valuta attentamente la propria clientela selezionandola in modo accurato. Per quanto concerne il **rischio liquidità**, che si origina

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

Alla data del 31 dicembre 2019 le disponibilità liquide della società permettevano, 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 2020 per i mutui in essere (pari indicativamente ad € 523.000) ed al rimborso della rata del finanziamento FRISL (€ 60.606). Tuttavia i recenti sviluppi relativi al propagarsi del virus COVID-19 e gli inevitabili riflessi sull'attività aziendale (di cui si darà ampia menzione nel paragrafo relativo alla evoluzione prevedibile della gestione), imporranno – qualora dovesse permanere lo stato emergenziale e di blocco degli spostamenti sul territorio e dall'estero - una valutazione sulla possibilità di richiedere agli Enti creditori una moratoria relativamente alle quote capitale da rimborsare nell'esercizio 2020, anche con riferimento agli ultimi interventi legislativi ed a quelli di prossima auspicabile emanazione,

Si rammenta che è stato completamente sottoscritto ed in parte versato quanto previsto dalla seconda tranche di aumento di capitale, indispensabile per poter finanziare il piano degli investimenti di cui è stato dato ampio risalto in altro paragrafo del presente documento.

DOCUMENTO PROGRAMMATICO SULLA SICUREZZA

Stante il disposto del d. Lgs 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. L'azienda opera in aderenza alla normativa europea sulla privacy (GDPR 2016/679), i processi interni sono oggetto di costante aggiornamento ed adeguamento adempiendo agli obblighi imposti dalla medesima ed adottando le misure necessarie per la tutela dei dati.

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

Come noto, il 31 dicembre 2019, le autorità sanitarie cinesi hanno notificato un focolaio di casi di polmonite ad eziologia non nota nella città di Wuhan (Provincia dell'Hubei, Cina) che ha portato il Centro per il controllo e la prevenzione delle malattie della Cina ad identificare, il 9 gennaio 2020, un nuovo coronavirus come causa eziologica di queste patologie.

L'espandersi della pandemia in Italia, ove ragionevolmente ancora non è stato raggiunto il picco di diffusione, ci porta a segnalare quanto di seguito riportato e che sarà probabilmente oggetto di aggiornamenti in sede assembleare in occasione dell'approvazione del presente documento.

Secondo il risk assessment (valutazione del rischio) aggiornato al 13 marzo 2020 dall'ECDC:

- il rischio di sviluppare malattie gravi associate all'infezione da SARS-CoV-2 per i cittadini dei Paesi UE/SEE (Unione europea/Spazio economico europeo) e del Regno Unito è, attualmente, moderato per la popolazione generale e alto per gli anziani e le persone con patologie croniche preesistenti. Inoltre, il rischio di malattia più lieve e il conseguente impatto sociale e sulle attività lavorative è alto
 - il rischio che si verifichi trasmissione comunitaria all'interno degli Stati UE/SEE (Unione europea/Spazio economico europeo) e del Regno Unito è attualmente molto alto
 - il rischio che nelle prossime settimane si verifichi una trasmissione diffusa e sostenuta di COVID-19 nei Paesi UE/SEE e nel Regno Unito, con casi e focolai di infezione notificati da più Paesi, è attualmente alto
 - il rischio per la capacità dei sistemi sanitari EU/SEE e Regno Unito nelle prossime settimane è considerato al momento alto
 - il rischio associato alla trasmissione di SARS-CoV-2 nelle istituzioni sanitarie e sociali con popolazione vulnerabile è alto.
- (fonte: <https://www.epicentro.iss.it/coronavirus/sars-cov-2>)

Le misure restrittive al movimento delle persone in tutta Italia contenute nelle recenti disposizioni di legge (sono sospese le attività commerciali al dettaglio, fatta eccezione per le attività di vendita di generi alimentari e di prima necessità, e tutte le attività di ristorazione), la crescita esponenziale dei soggetti contagiati rendono il futuro molto incerto, con una previsione di un calo del PIL italiano di diversi punti, non senza escludere un calo del PIL mondiale.

Villa Erba, in aderenza a quanto previsto dal DPCM del marzo 2020 ha momentaneamente sospeso l'assolvimento degli adempimenti fiscali ivi prorogati e/o sospesi.

Siamo comunque confidenti che le azioni e disposizioni contenute nel DPCM emanato l'11/3/2020 che pongono l'Italia in zona protetta, potranno contribuire sensibilmente al calo della diffusione del virus, condizione indispensabile per la ripresa della normale attività economica, anche se non vi è dato modo di prevedere i relativi tempi, che comunque non saranno brevi.

Dato il particolare ambito in cui la nostra società opera, la diffusione di questo virus comporterà certamente un impatto negativo sull'attività economica del 2020 (risoluzione dei contratti già in essere per cause di forza maggiore).

Difficile in queste ore prevedere l'evoluzione della situazione e i suoi riflessi sulla gestione della vostra società. La più importante manifestazione fieristica "Proposte" è stata rinviata da aprile

a settembre prossimo. ComoCrea, invece, rinviata da marzo a maggio. Incertezze gravano anche su due altre importanti eventi che da anni sono ospitati presso Villa Erba: "Il Concorso di Eleganza" e "Luxottica".

Saranno con ogni probabilità cancellati / riposizionati gli eventi *wedding / corporate* di aprile, mentre maggio è seriamente a rischio e per quelli di giugno al momento non è prevedibile un'evoluzione certa.

Lo spostamento di eventi già contrattualizzati dalla primavera all'autunno è di per sé positivo, ma allo stesso tempo satura quelle date di autunno ancora libere e per le quali erano in corso importanti e ragionevolmente concludenti trattative.

Il comparto alberghiero del nostro territorio conscio della gravità del momento sta attuando quelle misure atte a contenere le perdite, anche rinviando le aperture ovvero anche chiudendo le strutture.

Le prossime settimane dell'anno risulteranno dunque cruciali per elaborare una situazione degli eventi confermati, posticipati, annullati, da parte di clienti provenienti da altre parti d'Italia e dall'estero, tenuto conto del blocco della mobilità sull'intero territorio nazionale.

Il contraccolpo comunque sul bilancio 2020 sarà importante con un sensibile calo del fatturato, ora difficile da stimare, ma che con ogni probabilità porterà in ragguardevole perdita i conti della società.

In data 03/03/2020 la società è stata convocata presso il Comune di Cernobbio in relazione alla pendenza IMU/TASI per quanto dovuto per il triennio 2015-2017. Da tale incontro scaturirà molto probabilmente un piano dilazionato per corrispondere all'Ente l'importo dovuto per gli anni sopracitati.

Fatte queste premesse, desideriamo informarvi di alcune importanti iniziative che hanno preso avvio nel corso dei primi mesi dell'anno e della volontà di Villa Erba di concluderle nei mesi successivi, nonostante il difficile momento attuale, consci del beneficio economico e di sistema che esse sapranno generare.

Tra la fine dell'anno e primi due mesi del 2020 sono state stilate le bozze di due importanti Accordi di Programma tra Villa Erba e gli Enti Proprietari, relativi rispettivamente all'evento Proposte ed alla riqualifica dell'area dell'ex- Galoppatoio e di quest'ultima è stata data ampia illustrazione.

Per quanto concerne l'Accordo di Programma (c.d. "AdP") dedicato a Proposte, l'intento di Villa Erba e degli Enti Proprietari è quello di ribadire che la manifestazione fieristica costituisce un evento eccezionale nel territorio per il richiamo internazionale che ha assunto, per il rilevante interesse pubblico e per lo sviluppo economico della comunità. Gli Enti Proprietari quindi, rappresentanti delle comunità, si impegneranno a sostenere e a valorizzare la manifestazione onde assicurare, per quanto di rispettiva competenza, le migliori condizioni di svolgimento, nonché a favorire con le loro azioni istituzionali tutte le iniziative per il miglior successo della rassegna medesima.

L'Accordo è conseguentemente finalizzato ad assicurare il coordinamento tra le attività della Provincia di Como, il Comune di Cernobbio, il Comune di Como, la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Como, Villa Erba e la società Proposte S.r.l., dirette a sviluppare e a realizzare iniziative di promozione e sostegno della manifestazione fieristica internazionale denominata "Proposte – Fiera produttori tessuto d'arredamento e tendaggio", organizzata annualmente nel periodo primaverile. Esso potrà così garantire le migliori condizioni per lo svolgimento dell'evento, il controllo delle manifestazioni non autorizzate esterne a Villa Erba onde evitare ogni forma di concorrenza parassitaria. Durante l'ultima

edizione di Proposte, il Comune di Cernobbio ha saputo metter in campo, coordinare e promuovere una serie di azioni atte a controllare e monitorare ciò che accadeva fuori da Villa Erba, proprio per evitare il manifestarsi del suddetto fenomeno di concorrenza sleale. Il ricorso al T.A.R. - promosso da una dimora storica cernobbiese che si era sentita lesa nei suoi diritti ed interessi economici - contro l'ordinanza del Comune ospitante, è stato respinto senza eccezioni, con una decisione assunta a seguito dell'udienza del novembre u.s. da parte del giudice amministrativo che non ha lasciato alcun dubbio sulla bontà del provvedimento sindacale. Villa Erba si era autonomamente costituita a fianco del Comune di Cernobbio, riportando anch'essa piena vittoria. I dirigenti di Proposte hanno pienamente apprezzato l'attività messa in campo dal Comune di Cernobbio. Per ora la manifestazione ha un contratto annuale, ma i vertici di Proposte sono assolutamente disponibili a sottoscrivere un contratto pluriennale con Villa Erba in funzione della durata dell'AdP, al quale essi stessi parteciperanno, in quanto consentito dalla vigente normativa che non esclude la partecipazione di soggetti privati.

Per quando riguarda l'AdP per la riqualificazione dell'ex Galoppatoio – come illustrato nel capitolo degli investimenti - il fine ultimo dell'iniziativa è quello di sostenere l'attività di impresa di Villa Erba esaltando il valore pubblico della struttura di cui è concessionaria, potenziando la fruizione pubblica del parco e dell'intero compendio, individuando nell'ex-Galoppatoio uno dei luoghi più idonei a detta finalità, includendo al suo interno i collegamenti a lago da un lato e dall'altro aumentare la qualità dei servizi erogati e, nel contempo, favorire il rilancio delle funzioni già presenti nelle strutture ivi esistenti, anche allo scopo di consolidare il ruolo del compendio immobiliare nei circuiti economici, culturali e turistici territoriali e nazionali.

Gli obiettivi prioritari generali del programma di interventi oggetto dell'Accordo possono così individuarsi:

- la rifunzionalizzazione della struttura fieristica nel contesto di azioni dirette al potenziamento di itinerari e circuiti di interesse economico, culturale e turistico che mettano a sistema il lago e le città di Como e Cernobbio;
- il miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità del sito in un'ottica di adeguata valorizzazione;
- la valorizzazione della presenza e dell'immagine di Villa Erba attraverso la cooperazione e l'integrazione con il territorio, favorendo manifestazioni anche a carattere culturale di ampio respiro.

CONCLUSIONI

Il mandato affidatoci tre anni orsono prevedeva sostanzialmente due obiettivi:

- il raggiungimento del pareggio di bilancio;
- l'adozione di un nuovo statuto, dove venisse superata la previsione assoluta della maggioranza pubblica, auspicio soprattutto della componente privata del capitale sociale.

Tali obiettivi sono stati raggiunti sin dal secondo anno del mandato ed ai quali se ne sono aggiunti di ulteriori:

- la composizione amichevole con l'Agenzia delle Entrate circa il contenzioso IMU, con risparmi di oltre € 100.000 annui;

- l'estinzione dell'Interesse Swap Rate, con un risparmio di € 70.000 annui;
- il piano di comunicazione integrata;
- il progetto "La Cultura per Villa Erba";
- il completamento della sottoscrizione dell'aumento di capitale;
- l'avvio della realizzazione del piano degli investimenti, grazie al suddetto aumento di capitale.

Doveroso ricordare che questi risultati sono stati raggiunti grazie ad un'ottima intesa e concordia all'interno dell'intero Consiglio di Amministrazione che ha motivato, sostenuto, incoraggiato ed aiutato il Presidente nei suoi compiti; alla disponibilità di qualificati professionisti che hanno consentito l'avvio di progetti ed iniziative forse non prevedibili nel recente passato, nonché hanno assistito la società nelle materie specifiche del diritto, dell'economia e della fiscalità. Di particolare valore e pregio la collaborazione con il Collegio Sindacale e la società di Revisione.

Infine, la nostra gratitudine a tutto il personale ed alla sua guida affidata al Direttore Generale dott. Piero Bonasegale che con il loro impegno e professionalità hanno consentito alla società di raggiungere quegli eccellenti risultati di cui si è data ampia illustrazione nella presente relazione.

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

Il Consiglio d'Amministrazione invita ad approvare il bilancio così come presentato, proponendo all'Assemblea di destinare l'utile dell'esercizio 2019 di complessivi € 349.565 come segue:

- per il 5% pari a € 17.478 a Riserva Legale;
- per il 95% pari a € 332.087 a parziale copertura delle perdite degli esercizi precedenti.

Signori Azionisti,

prima di concludere la nostra relazione Vi ringraziamo della fiducia accordataci e più volte rinnovata, certi di aver agito per lo sviluppo e per il progresso della vostra società.

Cernobbio, 25 marzo 2020

P. il Consiglio di Amministrazione

F.to Dott. Filippo Arcioni



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

Cap. Soc. € 23.757.659,64 sottosc. – € 22.382.490,24 vers.

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

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

Bilancio al 31/12/2019

(Valori espressi in unità di euro)

Stato patrimoniale attivo	31/12/2019	31/12/2018
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	1.375.169	
(di cui già richiamati)		
B) Immobilizzazioni		
<i>I. Immateriali</i>		
1) Costi di impianto e ampliamento	16.616	22.154
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	3.374	2.166
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	1.560	0
7) Altre	2.302.425	2.343.929
	<u>2.323.975</u>	<u>2.368.249</u>
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	4.310.923	4.408.831
2) Impianti e macchinari	29.804	46.827
3) Attrezzature industriali e commerciali	3.706	9.537
4) Altri beni	18.721.729	19.044.020
5) Immobilizzazioni in corso ed acconti	22.838	893
	<u>23.089.000</u>	<u>23.510.108</u>
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
b) imprese collegate	<u>7.000</u>	<u>7.000</u>
	7.000	7.000
2) Crediti		
d-bis) verso altri		
- oltre 12 mesi	<u>7.940</u>	<u>7.940</u>
	7.940	7.940
	14.940	14.940
Totale immobilizzazioni	25.427.915	25.893.297

C) Attivo circolante*II. Crediti*

1) Verso clienti			
- entro 12 mesi	738.619		604.649
		738.619	604.649
5-bis) Per crediti tributari			
- entro 12 mesi	40.478		47.014
- oltre 12 mesi	19.799		16.050
		60.277	63.064
5-quater) Verso altri			
- entro 12 mesi	14.370		11.748
		14.370	11.748
		813.266	679.461

IV. Disponibilità liquide

1) Depositi bancari e postali		1.697.513	759.231
2) Assegni			0
3) Denaro e valori in cassa		5.889	7.597
		1.703.402	766.828

Totale attivo circolante		2.516.668	1.446.289
---------------------------------	--	------------------	------------------

D) Ratei e risconti

	54.647	50.220
--	--------	--------

Totale attivo		29.374.399	27.389.806
----------------------	--	-------------------	-------------------

Stato patrimoniale passivo	31/12/2019	31/12/2018
A) Patrimonio netto		
I. Capitale	23.757.660	21.757.662
IV. Riserva legale	84.688	72.093
V. Riserve statutarie	657.620	657.620
VII. Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	(3.001.465)	(3.240.758)
IX. Utile dell'esercizio	349.565	251.884
IX. Perdita d'esercizio	(0)	(0)
Totale patrimonio netto	21.848.068	19.498.501
B) Fondi per rischi e oneri		
3) Strumenti finanziari derivati passivi	0	0
4) Altri	994.206	1.127.465
Totale fondi per rischi e oneri	994.206	1.127.465
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato		
	112.787	86.170
D) Debiti		
4) Debiti verso banche		
- entro 12 mesi	522.781	509.730
- oltre 12 mesi	3.442.417	3.943.074
	<u>3.965.198</u>	<u>4.452.804</u>
5) Debiti verso altri finanziatori		
- entro 12 mesi	60.606	60.606
- oltre 12 mesi	363.637	424.244
	<u>424.243</u>	<u>484.850</u>
6) Acconti		
- entro 12 mesi	500.984	424.258
- oltre 12 mesi	0	46.500
	<u>500.984</u>	<u>470.758</u>
7) Debiti verso fornitori		
- entro 12 mesi	1.063.781	785.762
	<u>1.063.781</u>	<u>785.762</u>
12) Debiti tributari		
- entro 12 mesi	87.194	83.897
- oltre 12 mesi	148.500	202.500
	<u>235.694</u>	<u>286.397</u>

13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- entro 12 mesi	34.177		36.009
		34.177	36.009
14) Altri debiti			
- entro 12 mesi	181.035		147.006
		181.035	147.006
Totale debiti		6.405.112	6.663.586
E) Ratei e risconti			
		14.227	14.084
Totale passivo		29.374.399	27.389.806

Conto economico	31/12/2019	31/12/2018
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	9.339.316	7.260.869
5) Altri ricavi e proventi:		
- vari	40.905	376.113
- contributi in conto esercizio	0	0
	<u>40.905</u>	<u>376.113</u>
Totale valore della produzione	9.380.221	7.636.982
B) Costi della produzione		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	16.063	10.094
7) Per servizi	7.353.877	5.621.227
8) Per godimento di beni di terzi	32.896	35.012
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	531.629	496.599
b) Oneri sociali	159.952	141.373
c) Trattamento di fine rapporto	26.879	26.353
e) Altri costi	18.875	17.141
	<u>737.336</u>	<u>681.466</u>
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	48.135	47.751
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	473.408	497.129
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	32.577	2.500
	<u>554.120</u>	<u>547.380</u>
12) Accantonamento per rischi	2.564	2.564
14) Oneri diversi di gestione	283.983	271.537
Totale costi della produzione	8.980.839	7.169.280
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	399.382	467.702

C) Proventi e oneri finanziari

<i>16) Altri proventi finanziari:</i>			
d) proventi diversi dai precedenti:			
- altri	165		265
		165	265
<i>17) Interessi e altri oneri finanziari:</i>			
- altri	28.450		202.192
		28.450	202.192
<i>17-bis) Utili e (Perdite) su cambi</i>			
		(57)	(7)
Totale proventi e oneri finanziari		(28.342)	(201.934)
Risultato prima delle imposte (A-B±C)		371.040	265.768
<i>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>			
a) Imposte correnti	22.304		11.854
b) Imposte esercizi precedenti	(828)		2.030
		21.476	13.884
21) Utile (Perdita) dell'esercizio		349.565	251.884

Rendiconto finanziario

(Valori espressi in unità di euro)

	31 dicembre 2019	31 dicembre 2018
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	349.565	251.887
Imposte sul reddito	21.476	13.884
Interessi Passivi/(Interessi attivi)	28.342	201.933
(Plusvalenze) minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minus da cessione	399.383	467.704
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel CCN</i>		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	521.543	544.879
Accantonamento TFR	26.879	26.353
Accantonamento fondi rischi ed oneri	4.754	3.385
Accantonamento Fondo svalutazione crediti	32.577	2.500
Altre rettifiche per elementi non monetari	-21.476	-13.884
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del CCN	963.660	1.030.937
<i>Variazione del Capitale Circolante Netto</i>		
Decrementi (incrementi) delle rimanenze	0	0
Decrementi (incrementi) dei crediti verso clienti	-151.826	194.414
Decrementi (incrementi) dei crediti verso altri	165	20.402
(Decrementi) incrementi dei debiti verso fornitori	278.019	-192.763
(Decrementi) incrementi altri debiti	11.721	289.067
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi	-4.427	-1.263
(Decremento)/ incremento dei ratei e risconti passivi	143	-5.721
Altre variazioni del capitale circolante netto	-263	0
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN	1.097.191	1.335.073

	31 dicembre 2019	31 dicembre 2018
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati /(pagati)	-28.342	-201.933
Imposte sul reddito pagate	0	0
Utilizzo TFR	0	-53.925
Utilizzo fondi rischi ed oneri	-138.014	-426.105
Utilizzo fondo svalutazione crediti	-4.059	0
Utilizzo fondo svalutazione altri crediti	-10.662	0
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	916.115	653.111
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	-52.299	-4.282
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	-3.860	-27.921
Riclassificazioni	0	0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>	0	0
(Investimenti) disinvestimenti	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-56.159	-32.203
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento (decremento) debiti verso banche	-487.605	-485.962
Incremento (decremento) debiti verso altri finanziatori	-60.606	-60.606
(Dividendi (e acconti su dividendi) pagati)		
<i>Mezzi propri</i>		
Versamenti di capitale sociale	624.829	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	76.618	-546.568
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A+B+C)	936.574	74.340
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio di cui:	766.828	692.488
depositi bancari e postali	759.231	686.417
Assegni	0	0
denaro e valori in cassa	7.597	6.071
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio di cui:	1.703.402	766.828
depositi bancari e postali	1.697.513	759.231
Assegni	0	0
denaro e valori in cassa	5.889	7.597

Cernobbio, 25 marzo 2020
P. il Consiglio di Amministrazione
F.to Dott. Filippo Arcioni





VILLA ERBA S.P.A.

Cap. Soc. € 23.757.659,64 sottoscritta – € 22.382.490,24 versata.

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

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

Bilancio al 31/12/2019
Nota integrativa

Premessa

Attività svolte

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

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

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

Criteri di formazione

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

Per ogni voce dello stato patrimoniale, del conto economico e del rendiconto finanziario sono indicati i corrispondenti valori al 31 dicembre 2018.

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

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

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

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

Postulati generali di redazione del bilancio

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

In applicazione dei sopra menzionati postulati:

- La valutazione degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività è avvenuta separatamente, per evitare che i plusvalori di alcuni elementi possano compensare i minusvalori di altri. In particolare, gli utili sono stati inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio, mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura dello stesso.
- Si è tenuto conto dei proventi e oneri di competenza dell'esercizio indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento. La competenza è il criterio temporale con il quale i componenti positivi e negativi di reddito sono stati imputati al conto economico ai fini della determinazione del risultato d'esercizio.
- Gli Amministratori hanno effettuato una valutazione prospettica della capacità dell'azienda a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio. La valutazione effettuata non ha identificato significative incertezze in merito a tale capacità.
- L'individuazione dei diritti, degli obblighi e delle condizioni si è basata sui termini contrattuali delle transazioni e sul loro confronto con le disposizioni dei principi contabili per accertare la correttezza dell'iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali ed economici.

- I criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto all'esercizio precedente al fine di ottenere una omogenea misurazione dei risultati della Società nel susseguirsi degli esercizi.
Nel corso dell'esercizio non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alla deroga ai criteri di valutazione, di cui all'art. 2423, comma 5, del Codice Civile, in quanto incompatibili con la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società e del risultato economico.
Non sono state altresì effettuate nell'esercizio rivalutazioni di attività ai sensi di leggi speciali in materia.
- La rilevanza dei singoli elementi che compongono le voci di bilancio è stata giudicata nel contesto complessivo del bilancio. Per quantificare la rilevanza si è tenuto conto sia di elementi qualitativi che quantitativi.
In applicazione del principio della rilevanza, di cui all'art. 2423, comma 4, del Codice Civile, nella Nota Integrativa sono omessi i commenti alle voci dei prospetti di bilancio, anche qualora specificatamente previsti dall'art. 2427 del Codice Civile o da altre disposizioni, nei casi in cui sia l'ammontare di tali voci sia la relativa informativa sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico della Società.
Nel successivo commento ai criteri di valutazione adottati per le voci di bilancio sono indicate le modalità con cui la Società ha applicato i criteri e modelli contabili previsti dagli OIC in attuazione del principio della rilevanza.
- Per ogni voce dello Stato Patrimoniale, del Conto Economico e del Rendiconto Finanziario sono indicati i corrispondenti valori al 31 dicembre 2018. Qualora le voci non siano comparabili, quelle relative all'esercizio precedente sono state adattate fornendo nella Nota Integrativa, per le circostanze rilevanti, i relativi commenti.

Criteri di valutazione

Immobilizzazioni

Immateriali

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

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

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

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

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

Materiali

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali

Non sono presenti indicatori di perdita durevole di valore delle immobilizzazioni immateriali e materiali. Inoltre, i valori di mercato desumibili dall'analisi di perizie aggiornate commissionate a disposizione della società sono superiori rispetto ai valori netti contabili delle immobilizzazioni.

Il Budget relativo all'esercizio 2020 approvato nella seduta del 18 dicembre 2019 prevede risultati in miglioramento rispetto al 2019. Alla luce dei recenti accadimenti relativi alla diffusione del virus COVID-19 gli obiettivi riportati nel budget appaiono di difficile realizzazione, ma comunque in grado di evidenziare la capacità della gestione di sostenere le quote di ammortamento connesse con il recupero degli investimenti.

Allorché si fosse stati in presenza, alla data di bilancio, di indicatori di perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali e materiali, richiamato il principio contabile OIC9, si sarebbe dovuto 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, fosse stato inferiore al corrispondente valore netto contabile si sarebbero dovute effettuare la svalutazione delle immobilizzazioni.

Sarà cura del Consiglio di Amministrazione monitorare attentamente l'evoluzione della situazione e provvedere alla elaborazione di nuove stime in funzione dell'evolversi della stessa.

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

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

Crediti finanziari

I crediti finanziari sono iscritti al presumibile valore di realizzo.

Crediti

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

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

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

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

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

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

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

Con riferimento al valore di presumibile realizzo, il valore contabile dei crediti è rettificato tramite un fondo svalutazione per tenere conto della probabilità che i crediti abbiano perso valore. A tal fine sono considerati indicatori, sia specifici sia in base

all'esperienza e ogni altro elemento utile, che facciano ritenere probabile una perdita di valore dei crediti. La stima del fondo svalutazione crediti avviene tramite l'analisi dei singoli crediti individualmente significativi e a livello di portafoglio per i restanti crediti, determinando le perdite che si presume si dovranno subire sui crediti in essere alla data di bilancio.

Stante quanto sopra i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo mentre i debiti sono esposti al loro valore nominale.

Strumenti finanziari derivati

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

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.

Non sono quindi in essere strumenti finanziari derivati al 31 dicembre 2019.

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 note.

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 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 comprensivo di eventuali sanzioni ed interessi legali: avendo definito la relativa pratica con l'Agenzia delle Entrate è stato rilasciato nel corso dell'esercizio 2018 l'importo stanziato in eccedenza rispetto a quanto eventualmente dovuto.

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

Trattamento di Fine Rapporto

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

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

Debiti

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

I debiti originati da acquisti di beni sono rilevati quando il processo produttivo dei beni è completato e si è verificato il passaggio sostanziale del titolo di proprietà assumendo

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

Ove necessario, i debiti andrebbero 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 corrente esercizio, così come nei precedenti, la Vostra Società pur in presenza di perdite fiscali, ha ritenuto opportuno, in ossequio al principio di prudenza e stante l'indeterminatezza dei possibili utili futuri, non registrare crediti per imposte anticipate.

Utilizzo di stime

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

Fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

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

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

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

Rimandando a quanto riportato nei relativi paragrafi presenti tanto nella presente Nota Integrativa quanto nella Relazione sulla Gestione per ulteriori dettagli, si vuole qui evidenziare che, stante l'indeterminatezza dei possibili risvolti economici / patrimoniali relativi alla diffusione del virus COVID-19, non si è proceduto ad indicare la natura e l'effetto patrimoniale, finanziario ed economico dei fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

Dati sull'occupazione

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

Organico	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Dirigenti	1	1	0
Impiegati	8	9	-1
Impiegati (part-time)	3	2	1
Totale	12	12	0

Al 31 dicembre 2019 l'organico aziendale è invariato rispetto all'esercizio precedente.

Nel corso dell'esercizio si è registrata la cessazione del rapporto di lavoro con un dipendente full-time e l'assunzione di una nuova dipendente part-time.

Attività

A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
1.375.169	0	1.375.169

La voce presenta un incremento netto rispetto al 31 dicembre 2018 pari ad € 1.375.169 e include quanto ancora dovuto dai soci, ma non ancora richiamato, relativamente alla delibera di avvio della seconda tranche dell'aumento di capitale sociale deliberato nell'esercizio 2011.

Tale ammontare sarà probabilmente richiamato nel corso dell'esercizio 2020.

Per ulteriori informazioni rimanda a quanto riportato nella sezione del capitale sociale.

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
2.323.975	2.368.249	(44.274)

La voce presenta un decremento netto rispetto al 31 dicembre 2018 pari ad € 44.274.

Con riferimento all'art. 2427, primo comma, n. 2, C.C., il dettaglio movimenti anno 2019 è il seguente:

Descrizione costi	Valore 31/12/2018	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2019
Costi di Impianto e ampliamento	22.154	0	0	(5.539)	16.616
Concessioni, licenze, marchi	2.166	2.300	0	(1.092)	3.374
Spese increm. su beni di terzi ed altri costi (Altre)	2.343.929	0	0	(41.504)	2.302.425
Immob.immateriali in corso e acconti	0	1.560	0	0	1.560
	2.368.249	3.860	0	(48.135)	2.323.975

I "Costi di impianto e ampliamento" sono relativi a costi sostenuti nell'esercizio 2018 per gli adempimenti relativi alle modifiche statutarie ed al prolungamento del termine di sottoscrizione dell'aumento di capitale (€ 27.693 totali). L'incremento dei "Costi di concessione, licenze e marchi" nel 2019 è relativo all'acquisto di licenze software.

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).

L'incremento della voce "Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti" è invece relativo alla prima fase di implementazione del nuovo software per la gestione dei budget.

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
23.089.000	23.510.108	(421.108)

La voce, presenta un decremento netto rispetto al 31 dicembre 2018 pari ad € 421.108 ed è dettagliata nei paragrafi sottostanti:

Terreni e fabbricati

Descrizione	Importo	
Costo storico	6.756.217	
Ammortamenti esercizi precedenti	(2.347.386)	
Saldo al 31/12/2018	4.408.831	di cui terreni 228.920
Ammortamenti dell'esercizio	(97.908)	
Saldo al 31/12/2019	4.310.923	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 € 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 € 47.438 precedentemente imputato a fondo ammortamento fabbricato.

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

Impianti e macchinari

Descrizione	Importo
Costo storico	321.706
Ammortamenti esercizi precedenti	(274.879)
Saldo al 31/12/2018	46.827
Ammortamenti dell'esercizio	(17.023)
Saldo al 31/12/2019	29.804

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

Attrezzature industriali e commerciali

Descrizione	Importo
Costo storico	483.972
Ammortamenti esercizi precedenti	(474.435)
Saldo al 31/12/2018	9.537
Ammortamenti dell'esercizio	(5.831)
Saldo al 31/12/2019	3.706

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

Altri beni (Beni gratuitamente devolvibili ed altri beni)

Descrizione	Importo
Costo storico	22.530.674
Ammortamenti esercizi precedenti	(3.486.654)
Saldo al 31/12/2018	19.044.020
Acquisizioni dell'esercizio	30.354
Ammortamenti dell'esercizio	(352.646)
Saldo al 31/12/2019	18.721.729

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

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

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

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

Descrizione	Importo
Valore della rivalutazione di legge	630.992
Ammortamenti esercizi precedenti alla novazione	(132.342)
Valore di novazione	498.650
Ammortamenti esercizi successivi alla novazione	(67.840)
Ammortamenti dell'esercizio	(7.480)
Differenza	423.330

Gli incrementi dell'esercizio sono relativi alla voci "Manutenzioni capitalizzate" per € 2.348 (per ampliamento impianto di irrigazione), "Arredamenti d'officina per € 16.600 (per teli ala Lario ed ala Cernobbio) e "Macchine ufficio elettroniche" per € 11.406 (di cui € 9.900 per n. 12 pc, € 900 per un pc portatile ed € 606 per router da 100M).

Immobilizzazioni in corso ed acconti

Descrizione	Importo
Costo storico	893
Saldo al 31/12/2018	893
Acquisizioni dell'esercizio	21.945
Saldo al 31/12/2019	22.838

L'acquisizione dell'esercizio 2018 riguardava i costi di progettazione di un impianto di climatizzazione di prossima realizzazione per alcuni uffici della villa antica mentre nel 2019 si sono aggiunti i costi relativi alla progettazione preliminare ed esecutiva dell'intero impianto di climatizzazione della villa (€ 10.185), la progettazione preliminare relativa alla digitalizzazione del centro espositivo (€ 5.000) e la documentazione propedeutica per gli studi di riqualificazione dell'area dell'ex Galoppatoio (€ 6.760).

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
14.940	14.940	(0)

La voce 'Immobilizzazioni finanziarie' al 31 dicembre 2019 include:

- € 7.940 relativi a depositi cauzionali;
- € 7.000 relativi alla partecipazione alla rete d'impresе Lake Como Net (impresa collegata), pari al 43,75% del capitale sociale e iscritta al costo di acquisto. Alla data del 31 dicembre 2019 il patrimonio netto della società collegata è negativo per un importo di € 4.110 (a fronte di un patrimonio netto negativo di € 9.478 dell'esercizio 2018) a seguito di un utile d'esercizio di € 5.368 (a fronte di una perdita d'esercizio di euro 1.734 dell'esercizio precedente). Si ritiene che le perdite degli anni precedenti siano recuperabili nei prossimi esercizi e pertanto non si è proceduto ad effettuare svalutazioni.

C) Attivo circolante**II. Crediti**

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
813.266	679.461	133.805

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	812.631		812.631
Fondo sval. crediti	(74.012)		(74.012)
Crediti tributari	40.478	19.799	60.277
Verso altri	14.370		14.370
	793.467	19.799	813.266

I dieci "Crediti verso clienti" più rilevanti al 31/12/2019 ammontano a complessivi € 715.389 (€ 628.635 al 31/12/2018).

L'incremento dei crediti "verso Clienti" è in parte collegato all'aumento del volume di attività ed in parte alla diversa distribuzione temporale degli eventi.

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

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2018	56.156
Rilasci	0
Utilizzi	(14.721)
Accantonamento	32.577
Saldo al 31/12/2019	74.012

La voce "Crediti tributari" pari a € 60.277 è così costituita:

Descrizione	Importo
Credito eccedenza ACE	26.496
Crediti trib. Diversi	33
Credito IVA	12.509
Rit. subite IRES	21.239
	60.277

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

Come nei due esercizi precedenti, si è proceduto alla trasformazione dell'eccedenza ACE dell'esercizio in un credito d'imposta utilizzabile per il pagamento dell'IRAP in cinque quote annuali di pari importo. Parte di tale credito (€ 19.799) sarà utilizzabile nei quattro esercizi successivi al 2020. Nell'esercizio precedente al 2018 tale voce era stata indicata tra le imposte anticipate; dall'esercizio 2018 si è ritenuto maggiormente corretto classificarla tra i crediti tributari.

La voce "crediti verso altri" pari ad € 14.370 comprende principalmente (€ 14.226) crediti per anticipi a fornitori per servizi da ricevere nell'esercizio 2020.

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
1.703.402	766.828	936.574

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
Depositi bancari e postali	1.697.513	759.231
Denaro e altri valori in cassa	5.889	7.597
	1.703.402	766.828

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 2019, rispetto all'anno precedente, è stato influenzato positivamente dai versamenti dei soci relativi all'aumento di capitale.

Per ulteriori dettagli si rimanda al Rendiconto Finanziario.

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
54.647	50.220	4.427

Descrizione	Risconti attivi	Totale
Valore di inizio esercizio	50.220	50.220
Variazione nell'esercizio	4.427	4.427
Valore di fine esercizio	54.647	54.647

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

I risconti principali sono relativi ad assicurazioni per un totale di €48.622 di cui un risconto di € 14.436 (di cui € 12.030 oltre l'anno, di cui € 2.406 oltre i 5 anni) con scadenza 2025 riferito al costo della fidejussione assicurativa a favore degli enti pubblici come previsto dalla concessione in essere; un risconto assicurativo di € 15.536 (di cui € 11.393 oltre l'anno) con scadenza nell'esercizio 2023 relativo alla fidejussione presentata a favore del Comune di Cernobbio a garanzia della rateizzazione del debito relativo alla pratica IMU 2012-2014 TASI 2014; un risconto assicurativo di € 18.299 relativo a polizza annuale per rimborso spese mediche oltre a risconti assicurativi minori.

Passività

A) Patrimonio netto

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

	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018				Variazioni	
	21.848.068	19.498.501				2.349.567	
	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva statutaria	Altre Riserve	utile (perdita) a nuovo	Utile d'esercizio	Totale
Saldo al 31 dicembre 2017	€ 21.757.662	€ 72.093	€ 657.620	-€ 214.065	-€ 2.976.870	-€ 263.888	€ 19.032.553
Ripartizione utile d'esercizio							
- riserva legale							€ 0
- riserva statutaria							€ 0
- Vers. In c/ aumento di capitale							€ 0
- perdita esercizi precedenti						-€ 263.888	€ 263.888
Riserva per operaz. di copert. flussi finanziari				€ 214.065			€ 214.065
Arrotondamento							€ 0
Risultato d'esercizio al 31 dicembre 2018						€ 251.884	€ 251.884
Saldo al 31 dicembre 2018	€ 21.757.662	€ 72.093	€ 657.620	€ 0	-€ 3.240.758	€ 251.884	€ 19.498.501
Ripartizione utile d'esercizio							
- riserva legale		€ 12.595					€ 12.595
- riserva statutaria							€ 0
- Vers. In c/ aumento di capitale							€ 0
- perdita esercizi precedenti					€ 239.293	-€ 251.884	-€ 12.595
Aumento di capitale sociale	€ 1.999.998						€ 1.999.998
Arrotondamento							€ 0
Risultato d'esercizio al 31 dicembre 2019						€ 349.565	€ 349.565
Saldo al 31 dicembre 2019	€ 23.757.660	€ 84.688	€ 657.620	€ 0	-€ 3.001.465	€ 349.565	€ 21.848.068

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, approvato da parte dell'assemblea del piano di investimento elaborato dal Consiglio di Amministrazione, entro il termine per la relativa sottoscrizione - previsto al 30 settembre 2019, così come deliberato in data 22 dicembre 2018 dall'Assemblea degli Azionisti – tutti i soci hanno provveduto alla sottoscrizione della quota di loro competenza.

Tutti i soci, come da norma, hanno provveduto al versamento del 25% di quanto sottoscritto; i soci Comune di Cernobbio e Como Imprenditori Alberghieri hanno invece versato l'intera quota sottoscritta. La società, realisticamente provvederà al richiamo di quanto ancora dovuto, in funzione dell'avanzamento del piano degli investimenti, entro il 2020.

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	1.999.803	11,88	23.757.659,64

La cui proprietà è così suddivisa:

CAPITALE SOCIALE VILLA ERBA S.p.A.				
SOCI Sottoscrittori	importo sottoscritto	%	n. azioni da Euro 11,88 €	versato
<i>C.C.I.A.A. Como – Lecco</i>	5.983.908,48 €	25,187%	503.696	€ 5.606.097,75
<i>Provincia di Como</i>	3.988.508,04 €	16,788%	335.733	€ 3.736.684,71
<i>Comune di Como</i>	1.737.188,64 €	7,312%	146.228	€ 1.627.506,54
<i>Comune di Cernobbio</i>	929.455,56 €	3,912%	78.237	€ 929.455,56
<i>Fondaz.Fiera Milano</i>	5.047.134,84 €	21,244%	424.843	€ 4.728.468,69
<i>Confindustria Como</i>	3.105.503,28 €	13,072%	261.406	€ 2.909.429,82
<i>Como Imprenditori Alberghieri</i>	1.047.649,68 €	4,410%	88.186	€ 1.047.649,68
<i>Intesa SanPaolo</i>	1.159.012,80 €	4,878%	97.560	€ 1.085.834,97
<i>Ascontex Promozioni srl</i>	388.832,40 €	1,637%	32.730	€ 364.285,35
<i>Jean-Marc Droulers</i>	370.465,92 €	1,559%	31.184	€ 347.077,17
Totale	23.757.659,64 €	100,000%	1.999.803	€ 22.382.490,24

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	23.757.660		0		
Riserve di rivalutazione					
Riserva legale	84.688	B	0		
Riserve statutarie	657.620	A - B	657.620		
Altre Riserve	0		0		
Perdita da portare a nuovo	(3.001.465)		(3.001.465)		
Utili (perdite) portati a nuovo	349.565		349.565		
Totale	21.848.068		(1.994.280)		
Quota non disponibile (25% riserva statutaria)			164.405		
Quota non disponibile (costi di impianto, pubbl, ecc.)			16.616		
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 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
994.206	1.127.465	(133.259)

Il fondo rischi ed oneri al 31 dicembre 2019 si compone delle seguenti voci:

Descrizione costi	Valore 31/12/2018	Accantonamenti esercizio	Utilizzi esercizio	Riclassifiche	Valore 31/12/2019
Fondo ripr.beni gratuit.devolvibili	767.201	0	(138.013)	0	629.188
Fondo recupero ambientale	57.695	2.564	0	0	60.259
Fondo rischi diversi	302.569	2.190	0	0	304.759
	1.127.465	4.754	(138.013)	0	994.206

Valutando con rigore le necessità di possibili future sostanziali manutenzioni straordinarie, anche alla luce delle importanti manutenzioni conservative effettuate negli esercizi precedenti, si è ritenuto che il saldo attuale del "Fondo ripristino beni gratuitamente devolvibili" sia capiente rispetto alle eventuali necessità di utilizzo future e non si è quindi provveduto ad effettuare stanziamenti incrementativi. Tale fondo risulta quindi iscritto per € 629.188 dopo utilizzi dell'anno per € 138.014 riferiti principalmente ad interventi straordinari di cui si elencano i principali:

- € 47.500 per sostituzione gruppo di continuità e relativo collegamento;
- € 16.200 per interventi di restauro in villa antica;
- € 17.360 per sostituzione vetrocamere centro espositivo;
- € 12.500 per abbattimento essenze arboree e fresatura terreno e ripiantumazioni;
- € 10.900 per sostituzione lampade di emergenze nel parco e nel centro espositivo;
- € 10.322 per acquisto pietre pavimentazione padiglione centrale.

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

Il "Fondo rischi diversi" che copre il debito IMU e TASI relativo agli anni 2015-2017, le presumibili sanzioni nonché gli interessi ha subito una variazione in aumento rispetto all'esercizio precedente di € 2.190 per adeguamento interessi.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
112.787	86.170	(26.617)

La variazione è così costituita:

Voce	31/12/2019	Accantonamenti	Decrementi	31/12/2018
TFR	112.787	26.879	(262)	86.170

Il debito per TFR, determinato ai sensi dell'art. 2120 C.C., rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2019 verso i dipendenti in forza a tale data al netto degli anticipi corrisposti.

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

Il decremento, non essendo stati versati acconti e/o saldi di quanto maturato in capo ai dipendenti non avendo ricevuto richieste in tal senso, si riferisce alla sola imposta sostitutiva sull'accantonamento dell'esercizio.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
6.405.112	6.663.586	(258.474)

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	522.781	1.975.256	1.467.161	3.965.198
Debiti verso altri finanziatori (FRISL)	60.606	242.424	121.212	424.243
Acconti	500.984			500.984
Debiti verso fornitori	1.063.781			1.063.781
Debiti tributari	87.194	148.500		235.694
Debiti verso istituti di previd.	34.177			34.177
Altri debiti	181.035			181.035
	2.450.558	2.366.181	1.588.373	6.405.112

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

Terminato il periodo di moratoria concordato nel 2015, relativamente a tali mutui, anche per l'esercizio 2019 si è regolarmente provveduto al pagamento in linea capitale delle rate scadenti sia a giugno che a dicembre. I tassi di interesse applicati sono euribor 6 mesi oltre ad uno spread pari a 1,35% sul mutuo acceso nel corso dell'esercizio 2006 ed uno spread pari a 0,25% sui residui mutui.

Avendo provveduto nel corso dell'esercizio 2018 all'estinzione del contratto di Interest Rate Swap tasso certo, sottoscritto nel 2012, il tasso è ora variabile per il residuo periodo di ammortamento dei mutui.

I "Debiti verso altri finanziatori" si riferiscono alla quota del finanziamento liquidato alla società (importo originario di € 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" comprendono anche gli stanziamenti per fatture e note credito da ricevere.

I dieci "Debiti verso fornitori" più rilevanti al 31/12/2019 ammontano a complessivi € 642.005 (€ 385.762 al 31/12/2018).

La voce "Debiti tributari" (€ 235.694) comprende il debito residuo verso il Comune di Cernobbio per IMU 2012-2014 (€ 202.500) per il quale si è sottoscritto nell'esercizio 2015 accordo di rateizzazione in sette anni in rate mensili costanti di € 4.500; la voce comprende inoltre ritenute alla fonte su emolumenti a dipendenti e amministratori e ritenute su compensi erogati a professionisti da versare (€ 22.437) e il debito IRAP al netto degli acconti versati (€ 10.578) e tributi minori da versare (€ 179).

I "Debiti verso istituti di previdenza" (€ 34.177) sono essenzialmente relativi agli importi maturati nel mese di dicembre a favore di INPS e quanto dovuto a Fondo Est e Previdai al netto di quanto pagato in eccedenza per INAIL.

Nella voce "Altri debiti" (€181.035) 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 31/12/19 (€166.346).

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
14.227	14.084	143

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

Descrizione	Ratei passivi	Risconti passivi	Totale
Valore di inizio esercizio	11.593	2.491	14.084
Variazione nell'esercizio	136	7	143
Valore di fine esercizio	11.729	2.498	14.227

La voce contabilizza ratei per € 11.729 (relativo al canone di concessione) e risconti su affitti aree locate per € 2.498.

Non vi sono ratei e risconti di durata superiore ai 5 anni.

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 1.1.2019 al 31.12.2019 comparati con il periodo dal 1.1.2018 al 31.12.2018.

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni	
9.380.221	7.636.982	1.743.239	
Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	9.339.316	7.260.869	2.078.447
Altri ricavi e proventi	40.905	376.113	(335.208)
	9.380.221	7.636.982	1.743.239

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

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

Tale voce, relativamente all'esercizio 2018, accoglieva altresì quanto rilasciato dal "Fondo rischi" a seguito dall'accordo conciliativo con l'Agenzia delle Entrate-territorio sulla rendita catastale attribuita al quartiere fieristico (€ 312.235).

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni	
8.980.839	7.169.280	1.811.559	

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	16.063	10.094	5.969
Servizi	7.353.877	5.621.227	1.732.650
Godimento di beni di terzi	32.896	35.012	(2.116)
Salari e stipendi	531.629	496.599	35.030
Oneri sociali	159.952	141.373	18.579

Trattamento di fine rapporto	26.879	26.353	526
Altri costi del personale	18.875	17.141	1.734
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	48.135	47.751	384
Ammortamento immobilizzazioni materiali	473.408	497.129	(23.721)
Svalutazioni crediti attivo circolante	32.577	2.500	30.077
Accantonamento per rischi	2.564	2.564	0
Oneri diversi di gestione	283.983	271.537	12.446
	8.980.839	7.169.280	1.811.559

Materie prime, sussidiarie e merci

La voce comprende materiali per manutenzione (€ 329), acquisti di piccole attrezzature d'ufficio e dotazioni tecniche (€ 12.705) e materiale di cancelleria (€ 3.029).

Costi per servizi

Tra le voci più significative dei costi per servizi evidenziamo:

- € 3.245.364 (€ 2.320.672 nel 2018) per servizi industriali comprendenti allestimenti spazi, arredi, presidi VV FF, assistenze tecniche, addobbi floreali e costi realizzazione eventi vari;
- € 2.608.779 (€ 1.946.219 nel 2018) per servizi di ristorazione;
- € 311.228 (€ 178.691 nel 2018) per promozione comprendente quanto speso per il piano commerciale e promozionale 2019 (come da strategia aziendale definita attraverso il budget);
- € 306.465 (€ 256.918 nel 2018) per energia elettrica, gas e acqua;
- € 266.862 (€ 301.589 nel 2018) per manutenzioni compendio e impianti;
- € 206.660 (€ 149.065 nel 2018) Per costi pulizie;
- € 100.320 (€ 136.455 nel 2018) per spese legali e consulenze fiscali e societarie;
- € 61.742 (€ 62.820 nel 2018) per compensi ad amministratori e sindaci;
- € 37.763 (€ 61.555 nel 2018) per spese telefoniche (fisso, mobile e internet);
- € 57.737 (€ 51.799 nel 2018) per assicurazioni diverse.

Godimento beni di terzi

La voce comprende noleggio auto (esclusi i costi di gestione) ad uso promiscuo a medio/lungo termine (€ 4.460), noleggi operativi di macchinari d'ufficio (€ 8.846) e canone di concessione compendio (€ 19.590).

Costi per il personale

La voce comprende il costo complessivo del personale dipendente, ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute, accantonamenti di legge e contratti collettivi nonché le retribuzioni variabili contrattuali ed extracontrattuali riconosciute dall'azienda comprensive della relativa contribuzione.

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

La società ha accantonato € 32.577 per crediti pregressi di difficile esazione per.

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"; quanto accantonato al "Fondo rischi diversi" è stato imputato tra gli oneri diversi di gestione in quanto afferente a oneri per IMU/TASI esercizi precedenti.

Si è invece provveduto ad accantonare l'importo di € 2.564 per accantonamento dell'esercizio a fondo ripristino ambientale.

Oneri diversi di gestione

I valori sono riferiti prevalentemente a quanto pagato a titolo di IMU/TASI/TARI di competenza dell'anno per € 249.000. Sono altresì comprese imposte e tasse minori, rettifiche di costi degli esercizi precedenti e altre sopravvenienze, quote associative, abbonamenti a giornali e riviste e altre voci minori.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2019 (28.342)	Saldo al 31/12/2018 (201.934)	Variazioni 173.592
---	----------------------------------	-----------------------

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Proventi	165	265	(100)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(28.450)	(202.192)	173.742
Utili e perdite su cambi	(57)	(7)	(50)
	(28.342)	(201.934)	173.592

I "Proventi" sono relativi agli interessi attivi generati dalla gestione della liquidità, comprensivi dei ratei maturati al 31 dicembre 2019; nella voce "Interessi ed altri oneri finanziari" confluiscono principalmente gli interessi sui mutui per € 16.136 oltre ad oneri bancari per € 12.314 comprensivi di commissioni per incassi con carte di credito.

Nell'esercizio 2018 confluirono fra gli oneri finanziari l'onere sul contratto di copertura dei tassi variabili relativo al primo semestre per € 40.055, il costo di chiusura di tale contratto per € 140.000 (dato dalla differenza fra il pagamento di € 218.500 ed il riconoscimento da parte della controparte di un conguaglio di € 78.500).

Imposte sul reddito d'esercizio

	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
	21.476	13.884	7.592
Imposte	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Imposte correnti:			
IRES	0	0	0
IRAP	22.304	11.854	10.450
Totale imposte correnti	22.304	11.854	10.450
Imposte esercizi precedenti:			
IRAP esercizi precedenti	(828)	2.030	(2.858)
Totale imposte esercizi precedenti	(828)	2.030	(2.858)
Totale imposte	21.476	13.884	7.592

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

Operate le opportune variazioni in aumento ed in diminuzione alla base imponibile ed in seguito all'utilizzo delle perdite fiscali pregresse e delle eccedenze ACE, l'esercizio 2019 si chiude senza imponibile fiscale positivo ai fini IRES.

b) IRAP

Per quanto attiene all'IRAP si è provveduto a calcolare il relativo imponibile dopo le opportune variazioni in aumento ed in diminuzione (principalmente interessi passivi e attivi, I.M.U., personale a tempo determinato, collaborazioni, utilizzo stanziamenti precedentemente iscritti fra le variazioni in aumento etc.). L'IRAP di competenza dell'esercizio è stato ridotto per effetto della conversione in credito d'imposta IRAP dell'eccedenza ACE maturata nell'anno.

L'ultimo periodo di imposta per il quale sono scaduti i termini per l'eventuale accertamento fiscale è il 2014.

L'ammontare delle perdite fiscali riportabili negli anni successivi è di oltre € 760.000.

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

Non vi sono operazioni di locazione finanziaria in essere.

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

Non vi sono strumenti finanziari derivati in essere.

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

A seguito di approfondite analisi da parte del Consiglio di Amministrazione si è ritenuto opportuno nell'esercizio 2018 chiudere tale contratto con un esborso di € 140.000.

Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate e con la collegata Rete d'Imprese Lake Como Net

Sono state realizzate operazioni a normali condizioni di mercato con la correlata Proposte S.r.l. (€ 584.595 verificare importo) e ulteriori operazioni con parti correlate per importi non significativi sempre realizzate a normali condizioni di mercato.

I crediti e debiti fra le parti risultano completamente saldati alla data di chiusura dell'esercizio con esclusione di importi non significativi relativi principalmente ai rapporti fra il Comune di Cernobbio e Villa Erba relativi alla convenzione in essere per la gestione dell'autosilo (importi iscritti fra le fatture da emettere e fra quelle da ricevere).

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

Rete d'Imprese Lake Como Net ha provveduto a fatturare a Villa Erba la quota concordata pari ad € 23.100 relativa alla partecipazione al progetto di promozione degli associati e del territorio del valore complessivo di € 98.650 (a cui si aggiungono "Altri ricavi e proventi" per € 12.827 per un valore della produzione totale di € 111.477).

Villa Erba ha fatturato alla Rete € 1.200 relativi ad uso locale e servizi annessi per l'intero esercizio 2019.

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

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

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

Nel corso dell'esercizio 2019 Villa Erba escludendo quanto identificabile come corrispettivo per servizi svolti in regime di attività d'impresa ha ricevuto le seguenti contribuzioni:

- *Voucher* per consulenza in innovazione per un importo di € 24.500 (non ancora erogato) concesso da Ministero dello sviluppo economico – Direzione generale per gli incentivi alle imprese (codice RNA (CAR) 10966 – atto concessione 44794) in regime de minimis come da tabella che segue:

NUMERO DI RIFERIMENTO DELLA MISURA DI AIUTO	
CODICE RNA (CAR)	10966
TITOLO MISURA	Voucher per consulenza in innovazione
TIPO MISURA	Regime di aiuti
NORMA MISURA	
	Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2019 e bilancio pluriennale per il triennio 2019-2021
AUTORITA' CONCEDENTE	
	Ministero dello sviluppo economico - Direzione generale per gli incentivi alle imprese
COR	
	1499940
TITOLO PROGETTO	
	Digitalizzazione Villa Erba
DESCRIZIONE PROGETTO	
	Al fine di raggiungere l'obiettivo sopra esposto ComoNEXt Innovation Hub realizzerà la redazione del progetto definitivo e la stesura del capitolato di gara afferente; in particolare le attività oggetto della presente offerta sono le seguenti: -analisi e descrizione di tutte le singole componenti del progetto di Digitalizzazione di Villa Erba, relativamente ad architettura software e hardware; -interlocuzione con i principali player fornitori delle tecnologie abilitanti (es. Microsoft, Cisco, LC, Fastweb, Samsung, Telecom Italia, etc.); -redazione capitolato tecnico con i dettagli tecnici e i valori economici di riferimento per la trattativa ad inviti; -supporto nella selezione dei fornitori.
CUP	
	B95F19002350008
LINK PROGETTO	
	https://www.mise.gov.it/index.php/it/incentivi/impresa/voucher-consulenza-innovazione
DATA CONCESSIONE	
	20/12/2019
ATTO DI CONCESSIONE	
	44794
LINK ATTO DI CONCESSIONE	
	http://trasparenza.mise.gov.it/index.php/lista-trasparenza-sussidi
DENOMINAZIONE	
	VILLA ERBA S.P.A.
CODICE FISCALE	
	01620430130
DIMENSIONE	
	PMI
REGIONE	
	Lombardia
Elemento di aiuto	
TIPO PROCEDIMENTO	
	De Minimis
OBIETTIVO	
	PMI
SETTORI DI ATTIVITA'	
	N.82.3
SOGGETTO INTERMEDIARIO (ARTT. 16 e 21) – (1) Intermediario Finanziario; (2) Entità Delegata	
Strumenti di aiuto	
STRUMENTO	
	Sovvenzione/Contributo in conto interessi
ELEMENTO DI AIUTO	
	€ 24.500,00

- incentivo usufruito dal 27/04/2018 al 26/04/2019 per assunzione di "donna priva di impiego regolarmente retribuito negli ultimi 24 mesi". (Legge Fornero L. 92/12 – sgravio 50% dei contributi a carico azienda per un massimo di 12 mesi) concesso da INPS (COR 1508224) in regime di esenzione come da tabella che segue (e che ora, a seguito della trasformazione a tempo indeterminato usufruisce dell'Esonero Giovani L. 205/17):

NUMERO DI RIFERIMENTO DELLA MISURA DI AIUTO	SA9000
CODICE RNA (CAR)	807
TITOLO MISURA TIPO MISURA	Incentivo per l'assunzione di lavoratori con almeno cinquant'anni d'età disoccupati da oltre dodici mesi e di donne di qualsiasi età, prive di impiego regolarmente retribuito da almeno ventiquattro mesi ovvero prive di impiego regolarmente retribuito da a Regime di aiuti
NORMA MISURA AUTORITA' CONCEDENTE	Disposizioni in materia di riforma del mercato del lavoro in una prospettiva di crescita INPS
COR	1508244
TITOLO PROGETTO	Incentivo per l'assunzione di lavoratori con almeno cinquant'anni d'età disoccupati da oltre dodici mesi e di donne di qualsiasi età, prive di impiego regolarmente retribuito da almeno ventiquattro mesi ovvero prive di impiego regolarmente retribuito da al
DESCRIZIONE PROGETTO	Incentivo per l'assunzione di lavoratori con almeno cinquant'anni d'età disoccupati da oltre dodici mesi e di donne di qualsiasi età, variamente svantaggiate
CUP	n.d.
LINK PROGETTO	https://www.dicilavoro.gov.it/Cittadini/over50/Pagine/default.aspx
DATA CONCESSIONE	20/12/2019
ATTO DI CONCESSIONE	
LINK ATTO DI CONCESSIONE	
DENOMINAZIONE	VILLA ERBA S.P.A.
CODICE FISCALE	01620430130
DIMENSIONE	PMI
REGIONE	Lombardia
Elemento di aiuto	
TIPO PROCEDIMENTO	Esenzione
OBBIETTIVO	Aiuti a favore di lavoratori svantaggiati e di lavoratori con disabilità Aiuti all'assunzione di lavoratori svantaggiati sotto forma di integrazioni salariali (art. 32)
SETTORI DI ATTIVITA'	N.82.3
SOGGETTO INTERMEDIARIO (ARTT. 16 e 21) – (1) Intermediario Finanziario; (2) Entità Delegata	
Strumenti di aiuto	
STRUMENTO	Agevolazione fiscale o esenzione fiscale
ELEMENTO DI AIUTO	€ 3.886,44

- Incentivo per assunzione stanziato il 01/06/2019, pari ad € 1.340. in regime de minimis, relativo al 20% della NASPI residua (di cui non si rilevano i relativi riferimenti dal sito ministeriale).

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Per quanto attiene ai fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed in particolare ai riflessi economico / finanziari che si potranno rilevare nell'esercizio 2020 ed in quelli successivi, con dovuto riferimento alla diffusione del virus COVID-19, si rimanda a quanto indicato nel relativo paragrafo inserito nei criteri di redazione ma soprattutto 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	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Impegni assunti dall'impresa	751.973	742.829	0
Beni di terzi presso l'impresa	9.776.098	9.630.534	145.564
	10.528.072	10.373.363	145.564

La voce "Impegni assunti dall'impresa" include per € 379.145 la fidejussione a favore degli enti proprietari del sedime, per € 381.829 la fidejussione a favore del Comune di Cernobbio per la rateizzazione del debito relativo alla pratica IMU 2012-2014 TASI 2014.

La voce "Beni di terzi presso la società" include per € 9.714.000 il valore di perizia, effettuata al termine dell'esercizio 2019 ai fini assicurativi, dei beni gratuitamente devolvibili escluso il manufatto del centro espositivo e per € 62.098 i beni delle società fornitrici di servizi Exposables, Gamma Service, Rattiflora 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	43.742
Collegio sindacale	18.000
Revisione legale dei conti	10.000
Servizi diversi dalla revisione legale	1.000

Proposta di destinazione dell'utile di esercizio

Il Consiglio d'Amministrazione invita ad approvare il bilancio così come presentato, proponendo all'Assemblea di destinare l'utile dell'esercizio 2019 di complessivi € 349.565 come segue:

- per il 5% pari a € 17.478 a Riserva Legale;
- per il 95% pari a € 332.087 a parziale copertura delle perdite degli esercizi precedenti.

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

Cernobbio, 25 marzo 2020
P. il Consiglio di Amministrazione
F.to Dott. Filippo Arcioni





Villa Erba

VILLA ERBA S.P.A.

Sede in LARGO LUCHINO VISCONTI, 4 - 22012 CERNOBBIO (CO)
Capitale Sociale deliberato €.23.757.659,64, sottoscritto e versato €. 22.382.490,24
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 31/12/2019 redatta ai sensi dell'art. 2429 co. 2 Codice civile

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

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

Il Consiglio di amministrazione ha reso disponibili i seguenti documenti, approvati in data 25/03/2020, relativi all'esercizio chiuso al 31/12/2019:

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

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

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

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

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

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

È stato, quindi, possibile confermare che:

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

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

quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2019) e quello precedente (2018).

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 2019 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 individuare l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi monitorati con periodicità costante.

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

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

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

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

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

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

Il Consiglio di Amministrazione ha fornito adeguata informativa all'interno dei documenti di bilancio, in merito alla situazione che si è venuta a creare in Italia e nel mondo a seguito della pandemia causata dal Covid 19. In particolare, nella Relazione sulla gestione, nel capitolo sull'evoluzione prevedibile della gestione, il Consiglio ha espresso una disamina esaustiva degli eventi accaduti e delle prospettive prevedibili, sia a livello macro sia a livello aziendale. Nella nota integrativa, nel capitolo sui fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio, ha ulteriormente commentato i gravi fatti in corso. Il Collegio riscontra come adeguata l'informativa data in questa sede, unitamente agli approfondimenti svolti durante recenti riunioni del Consiglio di amministrazione. Il Collegio ritiene che i fatti ben

noti, accaduti nei primi mesi del 2020 non abbiano riflessi sul bilancio in esame, ma svolgerà un'adeguata sorveglianza affinché l'attività di Direzione sia svolta con la massima attenzione per preservare il patrimonio societario e mantenere l'equilibrio nei conti della società.

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

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

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

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2019 è stato approvato dal Consiglio di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario, dalla nota integrativa e dalla relazione sulla gestione.

Inoltre:

- tali documenti sono stati consegnati al Collegio Sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, comma 1, c.c. Non essendo a noi demandata la revisione legale del bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua conformità alla legge in merito alla sua formazione e struttura;
- la revisione legale è affidata alla K.P.M.G. S.p.a. che ha predisposto, in data 7 aprile 2020, la propria relazione ex art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, relazione che non evidenzia rilievi per deviazioni significative, ovvero giudizi negativi o impossibilità di esprimere un giudizio o richiami di informativa e pertanto il giudizio rilasciato è positivo. La relazione dei revisori ha altresì espresso anche un giudizio di coerenza dal quale risulta che la relazione sulla gestione che correda il bilancio d'esercizio è redatta in conformità alle norme di legge.

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

- i criteri utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31/12/2019 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, alla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e, a tale riguardo, non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti alla predisposizione della relazione sulla gestione e, a tale riguardo, non si hanno osservazioni che debbano essere indicate nella presente relazione;
- Il Consiglio di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 4, Codice civile;

- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del Collegio Sindacale e, a tale riguardo, non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- è stata verificata la correttezza delle informazioni contenute nella nota integrativa per quanto attiene alle posizioni finanziarie e monetarie attive e passive sorte originariamente in valute diverse dall'euro;
- sono state fornite in nota integrativa le informazioni richieste dall'art. 2427-bis Codice civile relative agli strumenti finanziari derivati;
- gli impegni, le garanzie e le passività potenziali, ove presenti, sono illustrati nella nota integrativa;
- abbiamo acquisito informazioni sull'Organismo di vigilanza e non sono emerse criticità rispetto al modello organizzativo adottato che devono essere evidenziate nella presente relazione.
- L'organo amministrativo ha fornito adeguate informazioni in merito alla positiva conclusione dell'aumento di capitale sociale, interamente sottoscritto pro quota dai soci, alla definizione di un contenzioso annoso in essere in tema di IMU con l'AE e agli sviluppi attesi con riguardo agli investimenti ed all'accordo di programma con gli enti proprietari.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'Organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2019, come si evidenzia dalla lettura del bilancio, è positivo per euro 349.565.

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 31/12/2019 così come è stato redatto e Vi è stato proposto dall'Organo di amministrazione.

Vi ricordiamo che sono in scadenza le cariche sociali e pertanto Vi invitiamo a deliberare sul rinnovo delle stesse.

Ci rassegniamo ringraziando per la fiducia accordataci.

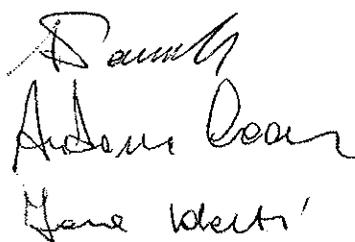
COMO, 07/04/2020

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 2019

(con relativa relazione della società di revisione)

KPMG S.p.A.

7 aprile 2020



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 2019, 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 2019, 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 2019, 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 2019 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 2019 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, 7 aprile 2020

KPMG S.p.A.

Stefano Castoldi
Socio