



**PATRIMONIO del
TRENTINO S.p.a.**

CREIAMO VALORE

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2022

Relazione sulla Gestione

Stato Patrimoniale

Conto Economico

Rendiconto Finanziario

Nota Integrativa

Relazione della Società di Revisione

Relazione del Collegio Sindacale

Assemblea degli azionisti



BILANCIO DELL'ESERCIZIO 2022

INDICE

Organi deliberanti e di controllo - Soci	Pag. 3
Relazione sulla Gestione	Pag. 4
Bilancio dell'esercizio	Pag. 39
Rendiconto finanziario	Pag. 45
Nota integrativa	Pag. 47
Relazione della Società di Revisione	Pag. 97
Relazione del Collegio sindacale	Pag. 101



ORGANI DELIBERANTI E DI CONTROLLO

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente:
Andrea Maria Villotti

Vice Presidente:
Andrea Merler

Consiglieri:
Barbara Balsamo
Michela Noletti
Federico Secchi

COLLEGIO SINDACALE

Presidente:
Mariangela Sandri

Sindaci effettivi:
Patrizia Filippi
Stefano Schwarz

SOCIETA' DI REVISIONE

Ria Grant Thornton S.p.A.

SOCI

	N. Azioni	Euro	Azioni %
Provincia autonoma di Trento	329.883.065	329.883.065	100

***Relazione sulla gestione del bilancio
al 31 dicembre 2022***

1. INTRODUZIONE

Signor Azionista,

Il bilancio dell'esercizio 2022, che l'Organo amministrativo va ora a sottoporre alla Sua attenzione e approvazione, evidenzia un valore della produzione di Euro 14.839.285, un risultato ante imposte di Euro 7.020.005 e un utile netto di esercizio pari ad Euro 4.414.987.

Il risultato prima delle imposte, a sua volta, è stato determinato allocando accantonamenti nella seguente misura:

Euro 5.436.896 ai fondi di ammortamento immobilizzazioni

Euro 2.276.143 ai fondi svalutazione immobili

Euro 120.236 al fondo trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

Il presente bilancio è stato redatto nel presupposto della continuità aziendale in base all'insussistenza di indicatori di carattere finanziario, gestionale o di altro genere che possano segnalare criticità circa la capacità della società di far fronte alle proprie obbligazioni nel prevedibile futuro.

Specifiche informazioni in merito saranno poi dettagliate nella nota integrativa, nella quale sono state fornite inoltre le notizie attinenti all'illustrazione del bilancio al 31 Dicembre 2022; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, vengono fornite le notizie inerenti alla situazione della Sua Società e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione è prodotta a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

Nel corso del 2022 la Provincia Autonoma di Trento (PAT) ha provveduto a pagare le annualità previste nei precedenti bilanci, secondo i piani di pagamento stabiliti con deliberazioni di assegnazione e successive determinazioni dirigenziali.

2. ANDAMENTO GENERALE DELLA GESTIONE E SCENARIO ECONOMICO DI OPERATIVITÀ

2.1 Scenario di mercato e posizionamento

Un quadro macroeconomico di forte incertezza. Il 2022 ha visto nel mondo una crescita significativa di domanda di materie prime, energia, semiconduttori, che ha determinato un incremento dei prezzi. In particolare, si è verificato un aumento del prezzo del gas, ancor prima del conflitto Russo-Ucraino, che ha avuto ripercussioni sull'intero sistema economico. Tale incremento ha impattato sul prezzo dell'energia elettrica, il prezzo del petrolio è salito e anche quello del carbone è cresciuto notevolmente. A questo quadro si aggiungono l'inflazione e il rialzo dei tassi di 75 punti da parte della Federal Open Market Committee (FOMC), cosa che non accadeva dal 1994.

Il Pil italiano, che ha registrato una dinamica positiva nella prima metà del 2022, tra la fine di quest'anno e l'inizio del prossimo subirà un aggiustamento al ribasso per poi recuperare piano. La crescita nel 2022 (+3,4%) è già tutta acquisita ed è molto superiore a quella che si prevedeva sei mesi fa. Per il 2023, invece, c'è una forte revisione al ribasso rispetto allo scenario di aprile (-1,6

punti), che porta alla stagnazione in media d'anno. A pesare soprattutto la dinamica dei prezzi al consumo in Italia che in poco tempo nel 2022 è arrivata al +8,9% annuo a settembre, su valori che non si registravano dal 1985. L'impennata dei prezzi energetici al consumo (+44,5% annuo) è responsabile di circa metà di questo aumento. Nella media del 2022 l'inflazione si attesterà al +7,5%, per poi ridursi parzialmente il prossimo anno (per l'effetto meccanico di un prezzo del gas ipotizzato fermo nell'orizzonte previsivo), ma su valori ancora doppi rispetto all'obiettivo indicato dalla Banca Centrale.

Il caro bollette: il principale fattore critico è il rincaro del gas naturale in Europa, che ad agosto ha raggiunto picchi mai toccati prima (236 euro/kwh in media, picco giornaliero a 330) e il cui prezzo sembra destinato a rimanere elevato a lungo. L'aumento del prezzo del gas sta avendo diversi effetti, tutti negativi. In primo luogo ha spinto verso l'alto l'inflazione: +8,9% annuo in Italia a settembre. L'impennata dei prezzi energetici al consumo è responsabile di gran parte di questa inflazione (+44,5% annuo, +4,2% il contributo). Come spiega il Centro studi delle imprese con i salari nominali bloccati e quelli in termini reali che stanno diminuendo si registra una crescente contrazione della domanda. L'extra-risparmio accumulato dalle famiglie (circa 126 miliardi di euro in più di risorse messe da parte tra il 2020 e la metà del 2022) ha avuto un importante ruolo stabilizzatore, ma non potrà durare per molto tempo ancora. Non verrà speso tutto ma è certo che l'inflazione ne stia erodendo una parte via via sempre più consistente. Dell'extra-risparmio per altro stanno beneficiando solo le famiglie con redditi più alti (che rappresentano la quota di consumi maggiori), le altre si sono prima spostate su beni di consumo meno costosi e poi hanno cominciato a ridurre gli acquisti.

Il tetto al prezzo del gas spinge il Pil: l'incidenza dei costi energetici sul totale sale da 4,6% a 9,8%, «livelli insostenibili, ai quali corrisponde, nonostante un rialzo dei prezzi di vendita eterogeneo per settori, una profonda riduzione dei margini delle imprese». Lo scenario è peggiorato con lo stop al gas russo.

Frenano gli investimenti: perdono slancio anche gli investimenti delle imprese, almeno stando agli scenari ipotizzati. A fornire il contributo maggiore finora sono state le costruzioni, anche grazie al significativo impulso dei bonus edilizi. Ma i prezzi dell'energia, e quindi i margini ristretti, l'incertezza e le tensioni sul commercio mondiale hanno di fatto accentuato la frenata. Negativi per gli investimenti sono anche i rialzi dei tassi, che avranno un impatto sul costo del credito. L'aumento dei tassi pagati dalle imprese è già iniziato: 2,01% a luglio per le Pmi (da 1,74% a gennaio), 1,01% per le grandi (da 0,76%). Se il costo del denaro continuasse a salire in misura marcata, si aggraverebbe, inoltre, la situazione finanziaria delle aziende, già indebolita nel 2020. Le risorse europee del Pnrr esercitano comunque una «significativa spinta agli investimenti in Italia». Ma a preoccupare sono i tempi di attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza su cui incidono sugli investimenti 2022 e 2023 gli stessi elementi «frenanti», ovvero gli extracosti e la difficoltà di reperire materia prima.

Con lo stop della domanda internazionale export in calo: nella prima parte del 2022 la performance dell'export è stata molto positiva e superiore alle attese, nonostante le strozzature, gli aumenti dei prezzi lungo le filiere internazionali, le sanzioni incrociate con la Russia, l'incertezza nello scenario. Ma la brusca frenata della domanda internazionale nell'ultima parte del 2022 e nel prossimo anno, soprattutto nei principali mercati di sbocco delle merci italiane (Europa e Stati Uniti), ridurrà fortemente il potenziale di crescita delle nostre esportazioni. Nello scenario elaborato dal Centro studi le esportazioni di beni e servizi, dunque, dopo una espansione in doppia cifra nel 2022 (+10,3%), rallenteranno bruscamente nel 2023 (+1,8%).

Occupazione in risalita solo a metà 2023: nella prima metà del 2022 l'occupazione in termini di Unità lavorative per anno (Ula) è cresciuta a un ritmo superiore al Pil, spinta da una risalita sia delle ore per occupato, sia del numero di occupati. La dinamica dell'input di lavoro, però, diventa negativa tra

l'autunno e l'inverno, sulla scia del Pil, anche se meno intensamente e con un po' di ritardo. Nella seconda parte del 2023, invece, è prevista una ripresa nel mercato del lavoro, sostenuta da una lenta risalita dell'economia, con l'input di lavoro che tornerà a crescere. Nella media del 2023, quindi, le Ula rimarranno quasi ferme (-0,1%).

2.2 Andamento del mercato immobiliare

Il 2022 potrebbe sancire l'avvio di una correzione dei mercati immobiliari globali dopo un periodo di forte espansione. In Cina il processo è iniziato l'anno scorso col default di Evergrande ma anche molte altre economie sono a rischio bolla. Tra i più surriscaldati c'è il settore immobiliare degli Stati Uniti, protagonista di una ripresa ormai decennale. Nel 2021 i tassi di crescita annui dei prezzi delle abitazioni hanno toccato picchi del 20%, ben sopra quelli visti durante il boom di inizio secolo. Di recente la Federal reserve di Dallas ha ammesso di essere sempre più preoccupata per un nuovo disancoraggio dei prezzi rispetto ai fondamentali. Dalle sue analisi risulta che da oltre un anno i prezzi reali delle case si trovano su un sentiero di crescita esplosivo. La fase attuale è particolarmente delicata a causa del ciclo di rialzo dei tassi intrapreso dalla Banca centrale. Negli ultimi mesi le vendite sono scese come pure le richieste di mutui per l'acquisto di un immobile. Per ora, complice la scarsità dell'offerta, i prezzi restano altissimi ma il mercato sembra indirizzato verso un progressivo riassorbimento dell'eccesso di domanda. Il punto è quanto traumatico sarà questo passaggio.

Il mercato immobiliare è cambiato rispetto agli anni precedenti, complice la pandemia, la guerra e ora anche l'inflazione.

Si evidenzia come il fatturato in Europa sia aumentato negli ultimi 12 mesi di circa il 10% e del 9,9% in Italia. Si prevede, su questo trend che nel nostro Paese per la fine del 2022 si possa arrivare alla chiusura con un fatturato di circa 140 miliardi di euro. Tuttavia, in Europa è già iniziato un rallentamento per ciò che riguarda l'andamento del mercato immobiliare, che prevede fattori sempre positivi, ma comunque lievemente in calo rispetto all'anno precedente. Questo è dovuto alla situazione politica italiana ed internazionale, ma soprattutto all'aumento dei prezzi dell'energia e alla conseguente diminuzione del potere di acquisto. Il mattone è comunque sempre considerato un "bene rifugio", sicuro e quindi gli investimenti in tal senso, sembrano risentire solo marginalmente della congiuntura negativa. Il problema più grande si sta manifestando con l'aumento dei tassi di mutuo.

Tra post-Covid, guerra, inflazione e, esclusiva italiana, crisi politica/nuovo governo, il settore si trova infatti davanti uno scenario molto incerto che impone massima attenzione. Le previsioni restano positive ma sono in calo rispetto ai dodici mesi precedenti: +3,9% a 1.208 miliardi per l'Europa e 148 miliardi per l'Italia (+6,5%).

Guardando ai vari comparti, per la logistica le previsioni sulla chiusura del 2022 sono positive, anche se più prudenti rispetto agli anni precedenti (valori attesi a +2,9%), il retail continua a offrire un quadro travagliato sul fronte dei prezzi (crescita media 0,8% e +4,3% nel 2023), con segnali positivi che arrivano però dall'incremento degli investimenti. Nel residenziale si attende un aumento dei prezzi, ma una variazione negativa per le compravendite nel 2023 (cali tra 2,6% e 5,6%), anche perché si prevede che l'aumento dei tassi dei mutui, la preoccupazione delle bollette e gli effetti dell'inflazione sugli stipendi non favoriscano la spinta all'acquisto.

Sono tutti elementi che stanno rallentando sia gli acquisti da parte delle famiglie che quelli dei grandi investitori. Ma la cosa importante è che la domanda di casa, la voglia di un miglioramento abitativo, le esigenze degli investitori ci sono ancora e quindi, se domani mattina la guerra dovesse finire e

ridimensionare le tensioni speculative che sono presenti il mercato tornerebbe a marciare a pieno ritmo.

Un altro elemento da considerare che ha portato a una crescita del mercato immobiliare nel 2022 sono stati i tassi dei mutui molto bassi e le misure ai giovani con importanti vantaggi per chi acquistava la propria prima casa. Misura che ora non è più così presente ma anzi esiste un forte innalzamento dei tassi per chi richiede un mutuo in banca.

Tutta l'Europa ha subito un rincaro dei prezzi delle case, questo senza alcuna correlazione con l'aumento dei redditi delle persone.

Purtroppo il mercato, nonostante sembrava che si fosse stabilizzato, non è riuscito a far fronte ai problemi causati da una pandemia che ha messo in ginocchio il mondo e una guerra che non dà segni di cedimento ma ogni giorno sembra prolungarsi di più nel tempo.

Il mercato immobiliare italiano al momento è sottoposto a correnti contrastanti che daranno probabilmente vita a un nuovo corso nei prossimi tempi. L'aumento dei tassi di interesse, l'inflazione, sono tutti eventi che avranno ripercussioni a lungo termine sulle politiche per la casa e sui finanziamenti per l'acquisto delle abitazioni, nonché sull'andamento di prezzi e compravendite. Discorso diverso è per il superbonus 110%; si dovrà gestire una maggiore flessibilità delle banche, nonché la situazione delle imprese in crisi di liquidità e delle famiglie con i lavori bloccati. Al contempo il nuovo governo varerà nuove misure per favorire comunque il settore edilizio, sempre stato uno dei motori più potenti dell'intera economia nazionale.

Se non si assisterà ad una rapida inversione di tendenza tra inflazione e rischio di recessione, tensioni politiche e aumenti delle materie prime, l'andamento del mercato immobiliare subirà nel 2023 un lieve rallentamento nella sua corsa in rialzo rispetto al picco del 2021 e alla stabilizzazione della curva di crescita del 2022. Tuttavia, rimarrà comunque spazio per uno sviluppo in positivo del settore. A trainare i fatturati europei secondo gli esperti saranno i mercati immobiliari di Germania, Francia, Spagna, Italia e Regno Unito.

3. ATTIVITÀ SVOLTA, DISMISSIONI ED INVESTIMENTI

Nel corso del 2022 la Società ha perseguito i propri obiettivi aziendali sia dal punto di vista della dismissione a valore di mercato di immobili non più funzionali alle attività istituzionali sia dal punto di vista dell'acquisizione, a favore del sistema provinciale, di nuove strutture.

Per quanto riguarda i rapporti tra bilancio provinciale ed attività della Società, va ricordato come PAT, nel corso del 2022, non abbia assegnato limiti di finanziamento.

L'attività di valorizzazione immobiliare nel corso del 2022 ha registrato le seguenti vendite:

- Vendita porzione terreno a Roncegno Villa Flora
- Vendita parziale Immobile ad Ala, ex Pasqualini
- Vendita Casa Cantoniera Cognola – Trento
- Vendita appartamento a Mori.

L'attività di valorizzazione immobiliare nel corso del 2022 ha registrato vendite per 0,5 milioni di Euro, mentre l'attività di locazione immobiliare ha raggiunto il valore di circa 9,7 milioni di Euro.

Detto risultato riguarda tra gli altri la locazione degli immobili messi a disposizione della Fondazione Edmund Mach, la locazione dell'attuale quartiere fieristico di Riva del Garda, della sede dell'INAIL, del Muse, di Villa Maria a Calliano, degli uffici del Consiglio provinciale, della biblioteca universitaria BUC, dell'immobile sito in via Borsieri, dell'immobile in via Manzoni ed altri.

L'attività di locazione e gestione immobiliare, core business della Società, consente di coprire i costi propri di funzionamento oltre ai costi di gestione degli immobili quali ammortamenti, manutenzioni straordinarie, imposte, etc.

Nel corso del 2023 è previsto un ulteriore incremento delle locazioni, grazie agli immobili entrati in esercizio nel 2022 e ad altri la cui acquisizione è prevista nel Programma delle Attività.

Il bilancio chiuso al 31 Dicembre 2022, che sottoponiamo al Suo esame e approvazione, mostra pertanto il risultato di una gestione che prosegue nella riqualificazione del "portafoglio immobiliare" anche attraverso la valorizzazione e la dismissione dei cespiti non più funzionali all'attività istituzionale e l'acquisizione di immobili da mettere a disposizione dei soggetti collegati alla finanza pubblica operanti in provincia (iscritti tra i beni strumentali, classificati tra le immobilizzazioni materiali).

Nel corso del 2022 la Società ha proseguito nelle attività d'investimento, progettazione e realizzazione definite dalle direttive e dal piano attività trasmesso alla Provincia.

In particolare segnaliamo:

- l'inizio lavori del nuovo parcheggio multipiano in zona Baltera a Riva del Garda,
- la prosecuzione dei lavori relativi al nuovo Palacongressi e Teatro a Riva del Garda,
- il completamento dei lavori sull'ex asilo S. Martino a Trento,
- il completamento dei lavori per il nuovo Centro Salute Mentale a Trento,
- gli interventi per la Fondazione E. Mach a S. Michele (Maso Part ed interventi di manutenzione straordinaria),
- i lavori per la riqualificazione dell'area del Passo Rolle
- predisposizione del Piano attuativo relativo al comparto C dell'area ex Italcementi a Trento, oltre alla progettazione definitiva dello Studentato e relative opere propedeutiche,
- la prosecuzione lavori presso il capannone ex Alpefrutta a Pergine,
- i lavori presso Casa Raphael a Roncegno,
- interventi di messa in sicurezza dell'immobile Garniga Terme
- l'inizio dei lavori di sistemazione dello stabilimento Levico Acque a Levico
- l'aggiornamento e rifinanziamento progetti sull'immobile Palazzo Nicolodi a Trento, a seguito di gare andate deserte.

Nel corso del 2021 e 2022 è proseguita l'attività di sviluppo del progetto di censimento immobiliare geolocalizzato denominato GE.PA. (Geolocalizzazione Patrimoniale).

Assieme al gruppo di lavoro dell'"UMST- PAT per l'innovazione nei settori energia e telecomunicazioni" ed all'Energy Manager della PAT sono state sviluppate e quindi offerte nuove funzioni per valutazione dell'installazione di nuovi ponti di telecomunicazione sugli immobili di proprietà della pubblica amministrazione. È stata inoltre resa disponibile una piattaforma GE.PA. "ridotta" cosiddetta Show Room/Data Room, contenente le informazioni di diversi immobili, che permette ora di attivare verso il mercato privato la manifestazione di interesse per la riqualificazione energetica degli stessi, in modalità di Partenariato Pubblico Privato (PPP).

GE.PA., si ricorda, ha lo scopo di inventariare e geolocalizzare le proprietà immobiliari della pubblica amministrazione e delle sue società strumentali, visualizzare in 2D e 3D gli immobili, evidenziarne attributi, caratteristiche tecniche, usi, i consumi energetici e i conseguenti indicatori di performance. È in valutazione un'attività Proof of Concept (PoC) per l'integrazione in GE.PA. di modelli energetici realizzati sugli immobili con droni dotati di termocamere e strumentazione Lidar.

Nel corso del 2020 è nato un forte interesse nel proseguire anche nel coinvolgimento da parte degli enti locali e nel piano di attività 2022-2024 permane lo sviluppo dell'investimento di circa 200.000

Euro per implementare il sistema e poter completare il database, ricomprendendo nello stesso anche gli immobili degli enti locali.

A fronte di una richiesta PAT di potenziamento ed accelerazione dell'attività, la Società valuterà inoltre le azioni necessarie, stante anche l'attuale situazione delle risorse umane e delle competenze disponibili.

Si conferma così la piattaforma GE.PA. adatta a migliorare la strategia di coinvolgimento e raccolta di capitali privati nello sviluppo economico territoriale, quale veicolo di comunicazione istituzionale, rendendo maggiormente accessibili e trasparenti le informazioni riguardanti il patrimonio immobiliare pubblico.

È stato predisposto il Piano Attività per gli anni 2023-2025 che, nello specifico, prevede la realizzazione dei seguenti principali interventi:

- lavori per la realizzazione del nuovo Palacongressi e nuovo Teatro a Riva del Garda,
- lavori per la realizzazione del nuovo Palasport a Riva del Garda,
- lavori per la realizzazione dell'ampliamento fieristico a Riva del Garda,
- lavori per la realizzazione di un parcheggio multipiano a Riva del Garda,
- ristrutturazione Maso delle Part a Mezzolombardo,
- ristrutturazione capannone ex Alpefrutta a Pergine, che ospiterà il Servizio Gestione Strade e il S.O.V.A.,
- prosecuzione nella realizzazione delle opere a favore della Fondazione E. Mach,
- prosecuzione lavori di adeguamento alla normativa dell'Hotel Raphael a Roncegno,
- valorizzazione degli immobili residuali relativi ai conferimenti,
- progettazione lavori di ristrutturazione relativi all'immobile a Trento, che ospita il Centro per l'Infanzia e la sede della Lega contro i tumori.
- Inizio lavori di adeguamento Palazzo Nicolodi a Trento,
- Inizio progettazione e lavori di ristrutturazione, adeguamento e ammodernamento di "Villa Angiolina" a Roncegno per destinarlo a "Hotel didattico", attraverso la creazione di un albergo – scuola,
- riqualificazione area Passo Rolle,
- inizio progettazione per la ristrutturazione del compendio Palazzo INAIL a Trento,
- progettazione e realizzazione delle opere propedeutiche (messa in sicurezza, demolizioni ed infrastrutturazione) alla costruzione, nell'area ex Italcementi a Trento, di uno Studentato e vendita di una parte dell'Area all'università per la realizzazione,
- inizio attività propedeutiche a valorizzare area ex Dogana a Trento,
- progettazione e demolizione del vecchio edificio adiacente al nuovo presidio ospedaliero e realizzazione opere accessorie a Mezzolombardo,
- inizio ricerca immobiliare per spazi museali
- inizio ricerca immobiliare per spazi sanitari

Il piano tiene conto dei flussi di cassa autonomamente generati dalla Società attraverso l'attività di dismissione, valorizzazione del patrimonio immobiliare e gestione delle locazioni, assicurando anche nel lungo periodo una situazione di equilibrio strutturale.

La Società, pur in un ciclo non favorevole del comparto immobiliare, produce utili e genera cassa - assolvendo compiutamente al suo ruolo di strumento di sistema. I dati consolidati così come quelli prospettici indicano che l'attività di Patrimonio del Trentino nella valorizzazione/gestione del patrimonio immobiliare del settore pubblico provinciale apporta contributi e genera ricadute positive sul bilancio della Provincia.

Prosegue inoltre l'impegno nella dismissione dei beni destinati alla vendita. A tal fine va menzionata la possibilità di utilizzare beni immobiliari a titolo di parziale pagamento nei nuovi bandi per la

realizzazione degli investimenti programmati così come quella di apportare modifiche agli strumenti urbanistici per finalità pubbliche.

La Società intende inoltre sviluppare la propria attività fornendo consulenza, assistenza e servizi a favore della Provincia autonoma di Trento, dei suoi enti strumentali, degli enti locali, degli enti pubblici operanti nel territorio provinciale, delle società a partecipazione pubblica in materia di progetti d'investimento e di sviluppo economico, di collaborazione pubblico-privata e finanza di progetto, di strumenti finanziari per la gestione e la valorizzazione del patrimonio e per il finanziamento dei progetti d'investimento. Lo scopo è quello di supportare le pubbliche amministrazioni nella realizzazione degli investimenti accompagnati da un piano di valorizzazione di immobili esistenti e non più funzionali, secondo principi di efficienza ed efficacia.

4. ANALISI DELLA SITUAZIONE ECONOMICA, PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Al fine di meglio comprendere l'andamento gestionale, si fornisce di seguito una riclassificazione dello Stato patrimoniale e del Conto economico rispettivamente secondo il modello a valore aggiunto e secondo la metodologia finanziaria, per l'esercizio in corso di chiusura e quello precedente.

4.1 Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente:

TAVOLA PER L'ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI

	31-dic-22	31-dic-21	Variazioni
A RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	10.288	12.171	-1.883
Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-504	-2.501	1.997
Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	0	0	0
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni			0
Altri ricavi e proventi	5.055	4.095	960
Contributi in conto esercizio			0
B VALORE DELLA PRODUZIONE "TIPICA"	14.839	13.765	1.074
Consumi di materie e servizi esterni	-1.217	-1.107	-110
C VALORE AGGIUNTO	13.622	12.658	964
Costo del lavoro	-1.828	-1.768	-60
D MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	11.794	10.890	904
Ammortamenti	-5.437	-5.544	107
Altri stanziamenti rettificativi	-2.276	-1.828	-448
Stanziamenti a fondi rischi e oneri			0
Saldo proventi e oneri diversi	-2.083	-4.163	2.080
E RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	1.998	-645	2.643
Proventi e oneri finanziari	88	-37	125
Rettifiche di valore di attività finanziarie	4.934	2.207	2.727
F RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	7.020	1.525	5.495
Imposte sul reddito dell'esercizio	-2.605	-313	-2.292
G UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	4.415	1.212	3.203

Il bilancio che sottoponiamo al Suo esame e approvazione presenta un'utile netto di Euro 4.414.987, risultato decisamente superiore a quanto previsto nel budget 2022 (pari ad Euro 1,2 milioni), rivisitato nel corso della predisposizione del bilancio infrannuale al 30 settembre 2022. Questo utile così significativo è dovuto anche alla rivalutazione degli strumenti derivati pari ad Euro 4,9 milioni.

Il Conto economico riclassificato evidenzia:

- la rivalutazione degli strumenti derivati di copertura che al termine dell'esercizio hanno mostrato un *fair value* negativo nettamente inferiore a quello del 2021, che ha portato una rivalutazione positiva,
- una gestione contenuta dei costi caratteristici ordinari,
- un buon livello raggiunto dai canoni di locazione, che sono in grado di coprire i costi operativi, garantendo così sia un MOL sia un EBIT positivo,

L'esercizio 2022 chiude quindi con un utile di bilancio e mantiene un EBITDA più che positivo e in linea con quanto raggiunto nell'esercizio precedente e confermano che la Società ha la capacità di produrre margini di redditività positivi che con l'andare del tempo miglioreranno grazie a nuovi introiti dalle locazioni; infatti l'EBITDA si attesta a 11,8 milioni di Euro, mentre l'EBIT a 1,9 milioni di Euro,

questo dopo che sono stati effettuati ammortamenti e svalutazioni per circa 7,7 milioni di Euro e oneri per Euro 2 milioni (IMIS incide in questa voce per 1,7 milioni di Euro).

Dall'analisi dei dati sopra riportati emerge un aumento dell'utile d'esercizio di 3,2 milioni di Euro. Il risultato d'esercizio, come detto in precedenza, è influenzato positivamente dai proventi straordinari derivanti dai derivati.

Nel bilancio relativo all'esercizio 2022, come per gli esercizi precedenti, è stato operato apposito accantonamento per allineare il valore di alcuni immobili al valore corrente di mercato (svalutazione pari ad Euro 2,3 milioni di Euro).

Si assiste ad un incremento degli oneri di gestione rispetto all'anno scorso, in quanto la legge provinciale n. 22 del 27/12/2021 all'art.5 ha infatti modificato quanto stabilito per l'esenzione dell'IMIS nella L.P. 14 del 2014, così che dal 2022 tornano in imposizione IMIS (in conformità ai diversi presupposti d'imposta degli specifici immobili) gli enti strumentali della PAT. Il costo dell'IMIS è stato di 1,7 milioni di Euro.

Per quanto riguarda i costi per acquisti di beni e servizi e le spese necessarie al corretto funzionamento delle attività ordinarie (manutenzioni ordinarie, incarichi professionali tecnici, utenze, consulenze tecniche, spese legali e notarili) sono in linea rispetto all'anno precedente, a riprova di una sempre più efficiente gestione aziendale e in relazione all'emergenza epidemiologica per Covid 19, che ha portato anche in questo anno uno stato generale di enorme crisi sanitaria e in alcuni settori anche economica. L'epidemia infatti ha avuto riflessi sulla modalità di lavoro anche dei collaboratori di Patrimonio, chiamati al lavoro agile e telelavoro per un periodo dell'anno.

Il costo del lavoro è leggermente aumentato rispetto allo scorso anno a fronte di un incremento dell'organico all'esito di nuove assunzioni a tempo indeterminato, puntualmente autorizzate dall'azionista Provincia.

Gli ammortamenti sono stanziati prevedendo un'aliquota dell'1,2% sugli immobili e applicando le aliquote fiscali sugli altri beni, ritenendo queste ultime appropriate in relazione alla vita utile stimata per ciascun cespite. L'ammontare degli ammortamenti passa da 5,5 milioni nel 2021 a 5,4 milioni nel 2022. Per parte di detti ammortamenti trova corrispondenza nel conto economico, con segno opposto, la quota parte di contributi sugli impianti ricevuti.

La gestione finanziaria è in leggero aumento rispetto all'anno precedente: Gli oneri finanziari sono in diminuzione, e i proventi finanziari coprono gli interessi passivi dei prestiti obbligazionari e finanziamenti, grazie alla maturazione di interessi sulle annualità relative ai contributi in conto impianti erogati dalla Provincia anche sugli immobili che sono entrati in funzione in questo periodo.

La rettifica di valore di attività finanziarie, relativa all'accantonamento al fondo rischi della variazione del fair value dell'interest rate swap (IRS), è positiva.

I canoni di locazione sono calcolati sui tassi di copertura degli investimenti, che variano dal 2% al 5% del valore dell'investimento.

Accanto ai ricavi da locazione concorrono alla formazione del valore della produzione anche i ricavi derivanti dai contributi in conto impianti, durante il 2022 sono entrati in funzione e, pertanto messi a cespite un immobile sito ad Ala. Come prassi per le opere concluse, per le quali vengono concessi contributi in conto impianti, l'ammortamento viene coperto dalla quota di contributo in conto impianti, di competenza.

Nel prospetto seguente si espone la situazione normalizzata del risultato d'esercizio, confrontato con la medesima relativa al 2021.

	31.12.2022	31.12.2021	Variazione
	€	€	€
Utile netto	4.414.987	1.211.747	3.203.240
Imposte	- 2.605.018	- 313.387	- 2.291.631
Utile ante imposte	7.020.005	1.525.134	5.494.871
Sopravv.passive non ricorrenti	- 293.374	- 4.010.501	3.717.127
Sopravv.attive non ricorrenti	24.494	113.589	- 89.095
Svalutazioni e accantonamenti	- 2.276.143	- 1.827.500	- 448.643
Variazione fair value derivati	4.938.214	2.215.167	2.723.047
Liberazioni fondi rischi			-
Plusvalenze	45.490	226.897	- 181.407
Utile ante imposte "normale"	4.581.324	4.807.482	- 226.158
Imposte su utile normalizzato (Tax ipotizzata 30%)	- 1.374.397	- 1.442.245	67.847
Utile Normalizzato	3.206.927	3.365.237	- 158.311

L'utile normalizzato ante imposte risulta pari ad Euro 4.581.324, con un leggero decremento (Euro 226.158) rispetto all'esercizio 2021.

4.2. Principali dati patrimoniali

Non si segnalano elementi di incertezza relativamente alla valutazione di voci di bilancio dell'attivo. Per un maggior dettaglio e informativa sulle singole voci di bilancio e i criteri adottati si rimanda alla Nota integrativa.

Lo stato patrimoniale, riclassificato, è il seguente:

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO	31.12.2022	31.12.2021	Variazione	
	€	€	€	%
Immobilizzazioni immateriali nette	406.522	405.048	1.474	
Immobilizzazioni materiali nette	541.056.232	541.593.730	- 537.498	
Immobilizzazioni finanziarie	5.000	86.865	- 81.865	
Totale immobilizzazioni	541.467.754	542.085.643	- 617.889	-0,1%
Rimanenze di magazzino	1.294.440	1.798.105	- 503.665	
Crediti verso Clienti	1.132.128	1.138.857	- 6.729	
Crediti verso controllanti	24.487.876	23.972.512	515.364	
Crediti verso imprese sottop al controllo delle controllanti	149.806	7.727	142.079	
Crediti tributari	1.366.633	2.223.934	- 857.301	
Altri crediti	42.594	61.831	- 19.237	
Ratei e risconti attivi	192.156	104.718	87.438	
Totale attivo circolante	28.665.633	29.307.684	- 642.051	-2,2%
Debiti v/obbligazionisti	- 3.159.928	- 3.071.542	- 88.386	
Debiti bancari	- 12.514.391	- 12.558.507	44.116	
Debiti verso Soci c/finanziamenti	- 2.000.000	- 2.000.000	-	
Debiti v/fornitori	- 1.038.158	- 1.294.118	255.960	
Debiti v/controllate	-	-	-	
Debiti v/controllanti	-	-	-	
Crediti verso imprese sottop al controllo delle controllanti	- 2.979	- 7.356	4.377	
Debiti tributari e previdenziali	- 418.270	- 211.003	- 207.267	
Altri debiti	- 226.254	- 215.130	- 11.124	
Passività a breve termine	- 19.359.980	- 19.357.656	- 2.324	0,0%
Capitale d'esercizio netto	550.773.407	552.035.671	- 1.262.264	-0,2%
Imposte anticipate	8.823.567	10.303.754	- 1.480.187	
Crediti tributari			-	
Crediti v/controllanti (oltre 12 mesi)	181.594.377	204.912.426	- 23.318.049	
Crediti v/altri (oltre 12 mesi)	11.916	30.100	- 18.184	
Ratei e risconti attivi (oltre 12 mesi)	2.336.812	2.666.151	- 329.339	
Attività a medio lungo termine	192.766.672	217.912.431	- 25.145.759	-11,5%
Trattamento di fine rapporto	- 304.868	- 308.766	3.898	
Fondi per rischi e oneri	- 1.419.064	- 6.358.957	4.939.893	
Debiti v/obbligazionisti (oltre 12 mesi)	- 63.216.827	- 66.376.757	3.159.930	
Debiti per Finanziamento Soci (oltre 12 mesi)	- 12.555.456	- 14.555.456	2.000.000	
Debiti bancari (oltre 12 mesi)	- 88.890.129	- 100.997.531	12.107.402	
Debiti tributari (oltre 12 mesi)	-	-	-	
Altri debiti (oltre 12 mesi)	- 305	- 305	-	
Ratei e risconti passivi (oltre 12 mesi)	- 338.132.776	- 347.359.718	9.226.942	
Passività a medio lungo termine	- 504.519.425	- 535.957.490	31.438.065	-5,9%
Attività e passività a medio e lungo termine	239.020.654	233.990.612	5.030.042	2,1%
<i>coperto da:</i>			-	
Risorse proprie			-	
Patrimonio netto	339.458.548	336.194.721	3.263.827	1,0%
Disponibilità liquide	100.437.894	102.204.109	- 1.766.215	-1,7%
A pareggio	239.020.654	233.990.612	5.030.042	2,1%

Nel prospetto sopra esposto, si è fornita una riclassificazione della situazione patrimoniale della Società al 31 dicembre 2022.

Le attività a breve termine, se si considerano anche le ingenti disponibilità liquide disponibili, sono ampiamente sufficienti a coprire le passività a breve.

4.2.1 Patrimonio netto

Il patrimonio netto della Società al 31 dicembre 2022 ammonta ad Euro 339.458.548, comprensivo dell'utile 2022 di Euro 4.414.987, ed è costituito dalla somma di capitale sociale, pari ad Euro 329.883.065, riserva legale, pari ad Euro 1.779.747, riserva straordinaria per Euro 3.380.749.

4.3 Principali dati finanziari e posizione finanziaria netta

Al 31 dicembre 2022, le disponibilità liquide verso banche e cassa erano pari ad Euro 100.437.894, contro Euro 102.204.109 del 2021, mentre i debiti relativi ai finanziamenti bancari e quote capitali dei finanziamenti e dei prestiti obbligazionari aventi scadenza entro i 12 mesi ammontano ad Euro 15.674.319, contro Euro 15.630.049 del 2021.

Pertanto, la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2022 è positiva per Euro 84.763.575, anche senza considerare la quota di crediti verso PAT a breve termine, che si prevede di incassare nel corso del 2023.

L'indebitamento finanziario a medio - lungo termine al 31 dicembre 2022 ammonta ad Euro 164.662.412, costituito da debiti bancari con rimborsi previsti con scadenze superiore a 12 mesi, pari ad Euro 88.890.129, prestiti obbligazionari emessi nel corso degli esercizi precedenti con scadenze superiori ai 12 mesi per un valore pari ad Euro 63.216.827, finanziamento soci per Euro 12.555.456.

Si tratta, fermo il rimando ad una più puntuale trattazione in nota integrativa, di:

- P.O. per Euro 17.400.000 riferito alle opere della prima convenzione con la Fondazione Mach, con rimborso *bullet* nel 2037;
- Finanziamento BEI (Banca Europea degli Investimenti) riferito ad investimenti vari acceso nel 2013 con profilo *amortizing* e con un debito residuo, oltre i 12 mesi, al 31 dicembre 2022 pari ad Euro 16.440.325;
- Finanziamento BEI (Banca Europea degli Investimenti) riferito ad investimenti vari acceso nel 2014 con profilo *amortizing* e con un debito residuo, oltre i 12 mesi, al 31 dicembre 2022 pari ad Euro 19.511.447;
- P.O. per Euro 33.300.000 riferito ad investimenti vari e acceso nel corso del 2015 con profilo *amortizing* e con un debito residuo, oltre i 12 mesi, al 31 dicembre 2022 pari ad Euro 21.879.711;
- Finanziamento soci infruttifero per Euro 12.555.456 erogato dal Socio unico per far fronte all'estinzione anticipata del P.O. sottoscritto nel 2011 da Cassa Depositi e Prestiti;
- P.O. per euro 36.600.000 riferito all'investimento sul nuovo polo congressuale di Riva del Garda e acceso nel 2016 con profilo *amortizing* e con un debito residuo, oltre i 12 mesi, al 31 Dicembre 2022 di Euro 23.937.116;
- Finanziamento per Euro 35.500.000 riferito all'investimento sul Muse acceso nel corso del 2017 con un debito residuo oltre i 12 mesi per Euro 17.324.966;

- Finanziamento per Euro 24.900.000 riferito ad investimenti vari acceso nel corso del 2017 con un debito residuo oltre i 12 mesi per Euro 10.130.189;
- Finanziamento BEI (Banca Europea degli Investimenti) riferito ad investimenti vari acceso nel 2019 con profilo *amortizing* e con un debito residuo, oltre i 12 mesi, al 31 dicembre 2022 pari ad Euro 17.700.000.
- Finanziamento per Euro 12.400.000 riferito alla realizzazione del Muse acceso nel corso del 2020 con profilo *amortizing* e con un debito residuo, oltre i 12 mesi, al 31 dicembre 2022 pari ad Euro 7.783.202.

Per l'analisi dei flussi finanziari si rimanda al rendiconto finanziario divenuto dal 2018 parte integrante del bilancio d'esercizio, in coerenza con la riforma menzionata in apertura.

Analizzando l'andamento della gestione dei flussi di cassa relativi all'anno 2022, possiamo osservare che la cassa generata dall'attività operativa è positiva per 23,7 milioni di Euro, principalmente dovuta alla variazione del capitale circolante netto e agli ammortamenti/accantonamenti effettuati durante l'esercizio. Lo stesso flusso generato è stato poi impiegato per l'attività di investimento (4,8 milioni di Euro), la restituzione di quote di finanziamento in scadenza e la distribuzione dell'utile di esercizio relativo all'esercizio 2021, come deliberato dall'assemblea. Da ricordare che la Società, per sua *mission*, utilizza le proprie risorse in nuovi investimenti strategici per il socio, essendo considerata strumento di sistema. Il rimborso di finanziamenti ha dato luogo ad un'uscita di 17 milioni di Euro e sono stati erogati dividendi per Euro 1,2 milioni. Nel corso dell'anno non sono stati accesi nuovi finanziamenti e non sono stati incassati dividendi. Il tutto porta ad un utilizzo di flusso di cassa pari ad Euro 1,7 milioni.

4.3.1 Analisi degli indicatori di risultato finanziari

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, C.C., si forniscono di seguito i principali indicatori di risultato finanziario.

Indicatori di redditività

INDICI	DESCRIZIONE	RAPPORTI	2022	2021
ROE	Indica la remunerazione del capitale proprio investito in azienda	$\frac{\text{RISULTATO D'ESERCIZIO}}{\text{PATRIMONIO NETTO}}$	1,30%	0,36%
ROI	Indica la redditività del capitale investito nella società	$\frac{\text{REDDITO OPERATIVO (EBIT)}}{\text{CAPITALE INVESTITO}}$	0,23%	0,35%
ROS	Indica il ricarico applicato dalla società per la determinazione del prezzo	$\frac{\text{REDDITO OPERATIVO (EBIT)}}{\text{RICAVI}}$	19,42 %	25,68 %

Indicatori patrimoniali e di liquidità

INDICI	DESCRIZIONE	RAPPORTI	2022	2021
Indipendenza finanziarie	Indica il grado di autonomia finanziaria della società	$\frac{\text{PATRIMONIO NETTO}}{\text{TOTALE ATTIVO}}$	39,32%	37,71%
Indice di disponibilità - current ratio	Indica la capacità delle attività a breve di far fronte agli impegni a breve	$\frac{\text{ATTIVO CORRENTE}}{\text{PASSIVO CORRENTE}}$	6,67	6,79
Indice di incidenza del capitale di terzi	Indica l'incidenza del capitale di terzi sul totale delle fonti	$\frac{\text{CAPITALE DI TERZI}}{\text{TOTALE PASSIVO}}$	60,7%	62,3%
Indice di liquidità - quick ratio	Indica la capacità delle liquidità (immediata e differita) di far fronte agli impegni a breve	$\frac{\text{LIQUIDITA' DIFFERITE+IMMEDIATE}}{\text{PASSIVO CORRENTE}}$	6,60	6,70

Indicatori di produttività

INDICI	DESCRIZIONE	RAPPORTI	2022	2021
Produttività del personale	Indica l'incidenza del costo del personale sul fatturato	$\frac{\text{COSTO DEL LAVORO}}{\text{VALORE PRODUZIONE}}$	12,3%	12,8%
Incidenza del costo del personale	Indica la rilevanza del costo del personale sul costo della produzione	$\frac{\text{COSTO DEL LAVORO}}{\text{COSTI DELLA PRODUZIONE}}$	14,2%	12,3%

La struttura del capitale investito mostra una parte significativa composta da attivo circolante, con una liquidità immediata, costituita essenzialmente da disponibilità di conto corrente, pari ad Euro 100.437.894 ed una liquidità differita esigibile nell'arco di un esercizio, costituita prevalentemente da crediti verso l'ente controllante, pari ad Euro 24.487.876, in merito alla quale non si evidenziano rischi di solvibilità.

Per quanto riguarda la struttura delle fonti di finanziamento, l'incidenza del capitale di terzi sul totale delle fonti è pari a 60,7% per l'esercizio 2022 mentre per l'esercizio 2021 tale indice risultava pari al 62,3%. Tale indicatore non evidenzia alcuna criticità in merito alla solidità patrimoniale della Società ed è calato rispetto all'anno precedente.

Il capitale di terzi, sia consolidato che corrente, complessivamente pari ad Euro 523.975.475, risulta costituito da prestiti obbligazionari per Euro 66.376.756, da debiti bancari per Euro 101.404.519, da finanziamento soci per Euro 14.555.456, da debiti verso fornitori e verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti Euro 1.041.137, da ratei e risconti passivi per Euro 338.132.776, da altri debiti (tributari, previdenziali ecc.) per Euro 644.829, da fondi rischi e oneri e fondo Tfr per complessivi Euro 1.723.932.

La situazione economica della Società risulta positiva con una redditività in crescita rispetto all'esercizio precedente nonostante la crisi del settore immobiliare.

Come risulta dai dati sopra esposti, il costo del personale incide per circa l'12,3% sul valore della produzione della Società, in linea con il dato relativo all'esercizio precedente (12,8%).

5. INFORMAZIONI RELATIVE ALLE RELAZIONI CON L'AMBIENTE E CON IL PERSONALE

5.1 Informazioni attinenti all'ambiente

La Società, sin dalla sua costituzione, è sempre particolarmente attenta ai risvolti ambientali dei propri investimenti. La politica strategica è finalizzata al perseguimento di una mission di valorizzazione senza consumo di suolo, con particolare attenzione alle più moderne tecnologie di risparmio energetico e all'interno dei più attuali dettati europei che si propongono la riduzione delle emissioni di Co2, con l'obiettivo di rientrare nei parametri del 2030 EU Climate Target Plan.

Le nuove realizzazioni sono avvenute con la certificazione *Leed*, di un livello minimo silver e, nel caso di costruzioni in legno, secondo la certificazione ARCA.

5.2 Informazioni relative alle relazioni con il personale

Al 31 dicembre 2022 il personale dipendente della Società era composto da n. 29 dipendenti di cui n. 2 dirigenti e n. 27 impiegati a tempo indeterminato, di cui n. 1 in distacco a tempo indeterminato c/o sindacato a Riva del Garda.

Si ricorda che, come da direttiva emanata dalla Provincia ed applicabile a tutte le società di sistema, anche Patrimonio del Trentino, in ottemperanza ai principi di trasparenza, pubblica annualmente sul proprio sito le retribuzioni dei propri dipendenti opportunamente aggregate. Inoltre, in caso di assunzione, e sempre nel rispetto delle norme di trasparenza e concorrenzialità, provvede alla pubblicazione dei relativi bandi pubblici.

In conformità a quanto disposto dall'art. 2428 co. 2 c.c., si dà atto di quanto segue:

- la Società svolge la propria attività nel pieno rispetto delle disposizioni in materia di ambiente ed igiene sul posto di lavoro;
- si segnalano variazioni dell'organico nella misura fisiologica del settore ovvero sostituzioni per turn over del personale;
- non si segnalano riduzioni di orario di lavoro nel corso dell'anno 2022;
- vengono svolte regolarmente le attività di prevenzione e formazione del personale;
- non si segnalano infortuni nel corso dell'esercizio.

6. INFORMAZIONI SUI PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE

Ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile, di seguito si forniscono le informazioni in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria, unitamente alle informazioni circa l'esposizione ai rischi da parte della Società. Si riferisce inoltre in merito ai rischi esterni ed interni all'azienda, dando conto delle azioni intraprese per la gestione ed il controllo degli stessi.

6.1. Rischi esterni all'azienda

6.1.1 Rischio di credito

Dal punto di vista del rischio di credito si ritiene che le attività della Società presentino buona qualità creditizia. La maggior parte dei crediti in bilancio è verso la PAT o comunque verso società pubbliche o miste/parapubbliche.

Di conseguenza non vi sono attività finanziarie di dubbia recuperabilità.

6.1.2 Rischio di liquidità

Il rischio di liquidità è tipicamente rappresentato dalla possibilità che un'entità abbia difficoltà a reperire fondi sufficienti ad adempiere alle obbligazioni assunte e include il rischio che le controparti che hanno concesso finanziamenti e/o linee di credito possano richiederne la restituzione.

In relazione al rischio finanziario di liquidità legato ad una variazione dei tassi di interesse, questo potrebbe influire negativamente sul conto economico e conseguentemente sul patrimonio della Società. Questo rischio non si ravvisa nelle emissioni di prestiti obbligazionari e sottoscrizioni di finanziamenti effettuati a tasso fisso, in quanto i flussi complessivi in uscita sono coperti totalmente dal contributo PAT annualmente corrisposto. Di conseguenza anche per le future operazioni di indebitamento che avverranno su autorizzazione del Socio PAT e coperte totalmente attraverso contributi e con garanzia da parte PAT, non sussiste alcun rischio finanziario.

Si ricorda che sui finanziamenti a tasso variabile per l'acquisto del Muse, per un ammontare complessivo di Euro 47.900.000, la Società ha posto in essere, sino dalla prima emissione, un contratto di *interest rate swap* per il quale si rimanda al commento in nota integrativa. La variabilità del tasso euribor è ampiamente all'interno dei costi del derivato originariamente stipulato e quindi non si rilevano rischi di tasso riferibili a questa posizione.

A garanzia delle obbligazioni emesse con la formula *bullet* (rimborso dell'intera quota capitale alla scadenza dell'obbligazione), la Società sta provvedendo annualmente ad accantonare in specifici conti correnti destinati esclusivamente ad essere utilizzati, alle singole scadenze, per il rimborso dei relativi bond, le quote imputabili a ciascuna delle annualità sulla base dei pagamenti percepiti dall'Ente controllante.

Per attenuare il rischio di controparte, la Società si è dotata di strumenti idonei a garantire un plafond adeguato di liquidità attraverso forme di accantonamento diversificate; non si segnalano pertanto problematiche dal punto di vista del rischio liquidità.

La solvibilità della Società è confermata dall'attribuzione del rating da parte di Fitch Ratings, attualmente pari a "A-", rating di assoluto valore ed equivalente a quello dell'Azionista.

6.1.3. Rischio di mercato

Il protrarsi della crisi del mercato immobiliare, potrebbe influenzare negativamente, anche per il futuro, l'andamento ed il risultato economico della gestione. Per ridurre il rischio legato al mercato immobiliare, la Società sta incrementando il proprio portafoglio di immobili a reddito che garantiscono costanti flussi di entrata. A riguardo si evidenzia come PAT fornisce una consistente garanzia implicita di solidità e di sostegno dell'attività svolta.

6.1.4 Rischio di cambio

La Società non effettua operazioni in valuta e pertanto non sussistono rischi di cambio.

6.1.5 Rischio per contenziosi

A dicembre 2018 in relazione all'esercizio 2013, a dicembre 2019 in relazione all'esercizio 2014, e a dicembre 2020, in relazione all'esercizio 2015, la Società ha ricevuto gli Avvisi di accertamento da parte di Agenzia delle Entrate. La Società, d'intesa con la Direzione Generale PAT e con l'organo preposto al controllo analogo, ha ritenuto di presentare sempre ricorso, l'ultimo dei quali è stato successivamente depositato il 23 febbraio 2021.

Il professionista al quale la Società ha affidato la difesa nell'ambito del contenzioso per gli avvisi pervenuti ha formalmente sempre indicato come possibile il rischio di soccombenza, precisando peraltro che, alla luce del parere ottenuto dal Prof. Cesare Conti dell'Università Bocconi che conferma la natura di copertura dei derivati in essere, la posizione della società risulta ulteriormente rafforzata rispetto agli scorsi anni e che, se il rischio di soccombenza era da valutarsi come possibile e non probabile con riferimento ai bilanci 2018, 2019, 2020 e 2021 a maggior ragione lo deve essere con riferimento al bilancio 2022. Di analogo tenore è sempre stata la valutazione espressa dal commercialista che segue la Società, dott. Stefano Tomazzoni.

In data 22 febbraio 2023 è pervenuta la sentenza della Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Trento che, in accoglimento dei tre ricorsi, ha annullato gli avvisi di accertamento degli anni 2013, 2014 e 2015. Il Collegio, con motivazione sintetica, ma puntuale ed esaustiva, è giunto alla conclusione che la società ha "perseguito una genuina finalità di copertura scevra da qualsivoglia finalità speculativa".

6.2. Rischi interni all'azienda

6.2.1 Rischi ambientali

Non si segnalano potenziali rischi. La Società, sin dalla sua costituzione, è sempre attenta ai risvolti ambientali dei propri investimenti; tutte le nuove realizzazioni sono avvenute con la certificazione *Leed*, con un livello minimo silver, e ARCA nel caso di costruzioni in legno.

6.2.2 Rischi in materia di sicurezza sul lavoro

Non si segnalano potenziali rischi.
Si rimanda al punto successivo.

6.2.3 Rischi legati all'emergenza COVID19

L'emergenza sanitaria presente da almeno due anni e mezzo è rientrata nel corso del 2022. Durante la pandemia si è riflettuto sui rischi gravanti sulle imprese esposte, da un lato, ad evidenti problemi di natura sanitaria, e, dall'altro, a possibili fenomeni di illeciti legati alle infiltrazioni criminali connesse

alle criticità economico finanziarie conseguenti all'emergenza sanitaria, ai reati informatici anche potenzialmente legati al significativo ricorso allo *smart working*, ai delitti contro l'industria e il commercio (soprattutto per i beni quali i DPI che potrebbero essere contraffatti, oppure avere origine, provenienza, qualità, marchio o segni distintivi diversi da quelli pattuiti) e ai reati di truffa aggravata per il conseguimento di erogazioni pubbliche e di indebite percezioni a danno dello Stato relativi all'intervento pubblico finalizzato ad agevolare la continuità operativa delle imprese.

Le varie fattispecie di rischi e illeciti elencati comportano conseguenze anche in relazione ad un possibile coinvolgimento di Patrimonio del Trentino ai sensi del D.Lgs. 231/2001 essendo contemplati nell'elenco dei reati presupposto per la responsabilità dell'ente, qualora, tra i vari requisiti, si rilevasse che il comportamento dei soggetti che commettono materialmente l'illecito abbia procurato all'ente un vantaggio o semplicemente comportato comunque minori oneri.

In merito, Patrimonio del Trentino ha adottato, adeguato e posto in essere misure aziendali in questa lunga fase di emergenza.

Con particolare riferimento al rischio sanitario legato all'emergenza COVID19 e alla luce dei vari provvedimenti nazionali e provinciali emessi e in costante evoluzione, al fine di prevenire il rischio di contagio per i propri dipendenti (e non solo, fornitori, clienti, etc) e il diffondersi del virus Covid-19, sono state adottate le necessarie misure specifiche e messi in atto adeguati protocolli di prevenzione dei reati contemplati dall'art. 25-septies del Decreto, vale a dire degli illeciti penali commessi in violazione della normativa a tutela dell'igiene e della sicurezza sul lavoro di cui agli artt. 589 (omicidio colposo) e 590 (lesioni personali colpose) del codice penale. In caso di inadempimento, la responsabilità amministrativa dell'ente ex D.Lgs. 231/2001 potrebbe configurarsi allorché il comportamento dei soggetti che commettono materialmente l'illecito abbia procurato all'ente un vantaggio o comportato comunque minori oneri. Nel contesto legato all'emergenza Covid-19, il vantaggio potrebbe derivare da un risparmio sui costi connessi ai dispositivi di protezione e/o dalla decisione di proseguire lo svolgimento della propria attività senza adottare le misure di protezione adeguate per i propri dipendenti.

In merito alle attività intraprese a seguito dell'emergenza Covid-19 e relativo rischio sanitario, la Società ha recepito, per quanto applicabili, ed integrato con specifici dettagliati ordini di servizio le indicazioni P.A.T. in ordine al Personale, riguardanti i comportamenti virtuosi da seguire in generale in Azienda e le attività a contatto con il pubblico o esterni.

Sono state adottate procedure e misure concrete a tutela della salute e sicurezza dei dipendenti anche in considerazione dell'ulteriore fase di emergenza che vede la ripartenza di ulteriori attività operative e dell'ingresso dei lavoratori e di eventuali esterni nelle sedi e nei luoghi di lavoro aziendali e dei relativi spostamenti per motivi di lavoro.

Per quanto concerne la sicurezza informatica, la Società ha fornito al personale in forma di ordini di servizio specifiche linee guida tecniche relative al lavoro agile e all'utilizzo degli strumenti informatici. Queste linee guida, unitamente ai vigenti regolamenti interni, dispongono altresì in materia di privacy ex G.D.P.R. a presidio dei diritti e delle libertà dei soggetti interessati.

6.2.4 Relazione sul Governo societario

Si precisa che il programma di valutazione dei rischi di crisi aziendale di cui all'art.6 del D.lgs. 175/2016 è stato adottato in data 28 Marzo 2023.

L'esito del monitoraggio porta ad un livello di rischio basso anche in forza del fatto i debiti contratti dalla società sono garantiti attraverso fidejussioni o lettera di patronage dalla Provincia Autonoma di Trento che, oltre ad essere garante, è anche azionista unico di Patrimonio del Trentino S.p.A.

7. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Per quanto attiene alle operazioni realizzate nel corso dell'anno con parti correlate di cui all'art. 2427 n. 22 bis del Codice civile, si espongono di seguito, ai sensi dell'art. 2428, co. 3, n. 2 C.C., i rapporti della Società "Patrimonio del Trentino S.p.A." con la controllante "Provincia Autonoma di Trento" nonché con gli Enti sottoposti al controllo da parte di quest'ultima.

Si precisa che le condizioni alle quali vengono poste in essere le operazioni con le parti correlate sono regolate da specifiche delibere e/o determinate della "Provincia Autonoma di Trento".

7.1 Rapporti con l'Ente controllante "Provincia Autonoma di Trento"

Tutte le n. 329.883.065 azioni ordinarie di Euro 1,00 cadauna emesse dalla Società sono state interamente sottoscritte e liberate dal socio unico "Provincia Autonoma di Trento" con sede in Trento, Piazza Dante n. 15, che esercita su Patrimonio del Trentino S.p.A. attività di Direzione e Coordinamento da parte della Provincia Autonoma di Trento.

Si specifica che PAT ha provveduto, in ottemperanza alle direttive emanate, ad eseguire i controlli circa la pianificazione delle attività e all'andamento gestionale della Società e ad approvare il relativo programma delle attività.

Nel corso dell'esercizio 2022 Patrimonio del Trentino ha intrattenuto i seguenti rapporti economico-finanziari con PAT:

STATO PATRIMONIALE	IMPORTI
CREDITI VERSO CONTROLLANTE	€ 206.082.252
DEBITI VERSO CONTROLLANTE	€ 14.555.456
Finanziamento Soci	€ 14.555.456
Debiti per rimborso spese	€ -
CONTO ECONOMICO	
Ricavi da locazione di competenza 2022	€ 3.239.085
Interessi maturati su annualità contributi	€ 5.483.489
interessi passivi su canoni locazione pagati in anticipo	€ 329.338
PARTITE FINANZIARIE DA CONTROLLANTE	
Incasso annualità contributi	€ 23.971.985

Si precisa che la Società, in relazione a quanto richiesto dall'art. 6, comma 4 del D.L. 06/07/2012 n. 95, si è attivata al fine di disporre il prospetto delle partite di credito/debito con l'Ente partecipante e che lo stesso è stato assoggettato a verifica da parte della Società di Revisione.

Di seguito si espongono i dettagli delle voci sopra riportate.

Crediti verso la Provincia per Euro 206.082.252: ineriscono annualità future di contributi già stanziati nel bilancio della Provincia e per i quali sono state opportunamente emesse le determine dirigenziali che stabiliscono, tra l'altro, la suddivisione tra quota interessi e quota capitale. La voce ricomprende anche crediti commerciali per Euro 525.444.

Debiti verso la Provincia per complessivi Euro 14.555.456: quanto ad Euro 14.555.456, si tratta di un finanziamento soci effettuato in occasione dell'estinzione anticipata del P.O. sottoscritto nel 2012 dal CDP;

Ricavi da locazioni immobili per Euro 3.239.085: si riferiscono a locazioni immobiliari attive verso la controllante.

Partite finanziarie da controllante per Euro 23.971.985:

- incasso di Euro 6.030.000 quale annualità di contributo a seguito di assegnazione con deliberazione della Giunta provinciale n. 2381 di data 26 settembre 2008 e n. 2647 di data 26 novembre 2010 a favore di PdT di contributi in conto impianti ed in conto interessi a fronte dell'investimento in essere per l'acquisto del nuovo MUSE;

- incasso di Euro 828.571 quale annualità di contributo relativa all'anno 2022 a seguito di assegnazione con deliberazione della Giunta provinciale n. 1520 di data 23 giugno 2009 e deliberazione n. 782 del 27 aprile 2011 a favore di PdT di contributi in conto impianti e conto interesse a fronte di investimenti vari e richiamati dalla deliberazione n. 1520 medesima;

- incasso di Euro 1.997.581 quale annualità di contributo relativa all'anno 2022 seguito di assegnazione con deliberazione della Giunta provinciale n. 615 del 23 marzo 2012 e n. 960 del 2013 a favore di PdT di contributi in conto impianti e conto interessi a fronte dell'acquisto della Nuova Biblioteca Universitaria;

- incasso di Euro 2.221.717 quale annualità relativa all'anno 2022 a seguito di assegnazione con deliberazione della Giunta Provinciale n. 615 del 23 marzo 2012 e successive modifiche e/o integrazioni a favore di PdT di contributi in conto impianti e conto interessi a fronte della realizzazione del nuovo Presidio Ospedaliero di Mezzolombardo e di ulteriori investimenti programmati;

- incasso di Euro 2.181.712 quale annualità relativa all'anno 2022 a seguito di assegnazione con deliberazione di Giunta n. 1064 del 22 giugno 2015 e successive modifiche e/o integrazioni a favore di PdT di contributi in conto impianti e conto interessi a fronte della variante nuova Biblioteca Universitaria, sede Centro per l'infanzia e "Accentramento per strutture e servizi dell'Amministrazione pubblica Trento (Via Borsieri) ed investimenti minori;

- incasso di Euro 1.500.000 quale annualità relativa all'anno 2022 a seguito di assegnazione con deliberazione di Giunta n. 2897/2007 a favore di PdT di contributi in conto impianti per la realizzazione delle opere presso la Fondazione E. Mach - prima convenzione;

- incasso di Euro 900.858 quale annualità relativa all'anno 2022 a seguito di assegnazione con deliberazione di Giunta n. 2809 del 23 dicembre 2011 e successive modifiche e/o integrazioni a favore di PdT di contributi in conto impianti per la realizzazione delle opere presso la Fondazione E. Mach - seconda convenzione;

- incasso di Euro 2.389.514 quale annualità relativa all'anno 2022 a seguito di assegnazione, con deliberazione di Giunta n. 1022 del 2016, di contributi in conto impianti per i lavori di realizzazione del nuovo polo congressuale di Riva del Garda e dei lavori di ristrutturazione dell'"Accentramento per strutture e servizi dell'Amministrazione pubblica di Trento";

- incasso di Euro 2.578.487 quale annualità di contributo a seguito di assegnazione, con deliberazione della Giunta provinciale n. 1900 di data 16 novembre 2017 e successive modifiche e/o integrazioni, a favore di PdT di contributi in conto impianti ed in conto interessi a fronte dell'acquisto di Palazzo Nicolodi, acquisto e lavori di Villa Angiolina a Roncegno, lavori presso l'immobile di Via Borsieri, presso il Centro Infanzia e l'Hotel Raphael di Roncegno;

- incasso di Euro 3.026.818 quale annualità relativa all' anno 2022 a seguito di assegnazione, con deliberazione di Giunta n. 2022 del 2019, di contributi in conto impianti per i lavori di realizzazione del nuovo Palazzetto dello Sport di Riva d/G, il parcheggio multipiano a servizio anche del Polo Fieristico;
- incasso di Euro 143.662 quale annualità relativa all'anno 2022 a seguito di assegnazione con delibera di Giunta n. 953 del 2011 a favore di Pdt di contributi in conto impianti per l'acquisto dell'immobile "ex Asilo S.Martino" a Trento;
- incasso di Euro 173.065 quale annualità relativa all'anno 2022 a seguito di assegnazione con delibera n. 1022 del 2016 favore di Pdt di contributi in conto impianti per lavori di adeguamento alle normative di sicurezza antincendio presso l'Hotel Raphael a Roncegno.
- crediti per fatture da emettere di Euro 359, indennità di occupazione temporanea S.P. 106, km 0,850.

Tutte le annualità incassate risultano iscritte tra i crediti a breve termine verso la controllante nel bilancio relativo al precedente esercizio.

7.2 Rapporti con Enti controllati dalla Provincia Autonoma di Trento

Nella tabella a seguire vengono riepilogati i rapporti di credito e di debito della Società con Enti controllati dalla PAT.

SOCIETA'	DESCRIZIONE	COSTI	DESCRIZIONE	RICAVI	CREDITI AL 31/12/2022	DEBITI AL 31/12/2022
CASSA DEL TRENTINO			locazione attiva	105.613,68		
			costi riaddebitati - imp. di registro	1.056,00	-	-
FONDAZIONE MACH			locazione attiva	1.812.334,64	149.805,66	
			costi riaddebitati	16.441,94		
TRENTINO TRASPORTI SPA			locazione attiva	12.278,23		
			costi riaddebitati	-		
TRENTINO DIGITALE SPA	canoni di assistenza	34.747,08	locazione attiva	5.081,15		1.132,91
			costi riaddebitati - imp. di registro	50,00		
MUSE			locazione attiva	432.208,33		
			costi riaddebitati - imp. di registro	2.156,50		
MUSEO DEGLI USI E COSTUMI DELLA GENTE TRENTINA			locazione attiva	46.707,87		
			costi riaddebitati - imp. di registro	382,22		
TSM	corsi di formazione vari	2.965,00				
TRENTINO SVILUPPO SPA	buoni pasto dip.	17.682,70				1.846,15
	compensi ODV e OIV	6.250,00				
SET DISTRIBUZIONE SPA			locazione attiva	422.087,81		
			costi riaddebitati - imp. di registro e cost. servitù	6.107,42		

7.3 Informazioni sul rispetto delle direttive della Provincia Autonoma di Trento per l'esercizio 2022

DIRETTIVE ALLE SOCIETÀ CONTROLLATE DI CUI ALL'ALLEGATO C DELLA DELIBERA 1831/2019 COME MODIFICATA DALLA DELIBERA 2116/2022

La società ha esteso le direttive provinciali nei confronti delle proprie società controllate ad esclusione, per le società operanti sul mercato non beneficiare neppure in via indiretta di finanziamenti provinciali, delle direttive di cui alla Sezione II dell'allegato C.

1. OBBLIGHI PUBBLICITARI

a. Obblighi pubblicitari

La Società ha rispettato gli obblighi pubblicitari e di informativa per l'esercizio 2022 mediante l'iscrizione nell'apposita sezione del registro imprese della soggezione all'attività di direzione e coordinamento della Provincia e l'indicazione della stessa negli atti e nella corrispondenza.

b. **Rapporti con la Provincia e le altre società del gruppo**

Nella presente relazione sulla gestione è data indicazione dei rapporti intercorsi con la Provincia e con le altre società del gruppo.

2. **ORGANI SOCIALI**

a. **Limiti ai compensi degli organi di amministrazione**

Per quanto concerne i limiti alle misure dei compensi agli amministratori e al numero di componenti previsti dalle deliberazioni della Giunta provinciale effettuata in sede di nomina degli organi sociali da parte della Provincia, la Società ha osservato quanto stabilito nelle deliberazioni n. 787/2018 come integrata dalla delibera 1694/2018 e 1514/2018.

b. **Comunicazione alla direzione generale delle proposte dei compensi per deleghe e incarichi speciali**

La Società ha preventivamente comunicato con nota prot. n. 1866/P di data 26/08/2020 e prot. n. 587/P di data 5/03/2021 alla Direzione Generale della Provincia le proposte di attribuzione da parte del Consiglio di Amministrazione di compensi per eventuali deleghe o incarichi speciali.

3. **INFORMATIVA**

a. La Società ha provveduto a trasmettere alla Provincia, con le modalità e le tempistiche previste nell'allegato C, sezione I punto 3., copia dei verbali dell'assemblea dei soci completi dei relativi allegati, il bilancio d'esercizio e relative relazioni allegate, il programma di valutazione del rischio di crisi aziendale, la relazione sul governo societario e tutte le informazioni necessarie per lo svolgimento dell'attività di direzione e coordinamento.

b. La Società ha comunicato agli organi competenti all'esercizio del controllo analogo le informazioni richieste ai fini dello svolgimento dell'attività di vigilanza prevista dai modelli di governance secondo la tempistica stabilita dagli stessi.

4. **MODIFICHE STATUTARIE E ALTRE DISPOSIZIONI STRAORDINARIE**

La Società non ha effettuato modifiche statutarie, aumenti di capitale, acquisizione o dismissione di partecipazioni societarie (qualora queste abbiano comportato la perdita di un quinto dei voti in assemblea), costituzione di società controllate o collegate, acquisizione o cessione di rami d'azienda, trasformazioni societarie o operazioni di fusione o scissione, quando non rientranti in progetti di riorganizzazione deliberati dalla Provincia, messa in liquidazione della società e nomina liquidatori; per cui non ne ha dato informativa alla Provincia, ai sensi del punto 4 dell'allegato C della delibera 1831/2019.

5. **STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE E REPORTING**

a. **Piano Strategico Industriale**

La Società ha adottato in data 22/12/2022 il Programma di Attività a valenza triennale e lo ha trasmesso alla Provincia.

b. **Budget economico finanziario**

La Società ha adottato in data 21/12/2021 il budget con le previsioni economico e finanziarie per l'esercizio 2022 e lo ha trasmesso alla Provincia e in data 22/12/2022 il budget con le previsioni economico e finanziarie per l'esercizio 2023 e lo ha trasmesso alla Provincia.

c. **Verifiche periodiche andamento Budget**

Gli amministratori della Società hanno verificato l'andamento della gestione ed il grado di progressivo realizzo del budget alla data del 30 giugno e del 30 settembre evidenziando eventuali scostamenti rispetto alle previsioni nonché eventuali situazioni di disequilibrio e le relative azioni correttive. Copia della verifica approvata dagli amministratori è stata trasmessa alla Provincia rispettivamente con note di data 26/07/2022 (prot. n. 1797/P) e 8/11/2022 (prot. n. 2577/P).

6. **CENTRI DI COMPETENZA E SINERGIE DI GRUPPO**

a. **Acquisti da società del gruppo Provincia**

Per l'acquisto di beni e servizi la Società si è avvalsa quando possibile delle altre società del gruppo; in particolare ha acquistato servizi informatici continuativi, assistenza, SIP TRUNK, servizio posta gmail, servizio conservazione e servizi DTM con server periferici da Trentino Digitale, servizi di formazione aziendale da TSM - Trentino School of Management ed ha mantenuto il servizio sostitutivo di mensa erogato da Trentino Sviluppo SpA.

b. **Ricorso ai centri di competenza attivati dalla Provincia e sinergie di gruppo**

La Società ha fatto ricorso ai servizi forniti dai centri di competenza attivati dalla Provincia a favore dei soggetti del sistema pubblico provinciale.

La Società non si è avvalsa di APOP ma in particolare ha aderito al servizio di verifica della correttezza ed ha usufruito del supporto giuridico, entrambi offerti da APAC.

Relativamente all'affidamento di contratti di **lavori pubblici** la Società nel corso del 2022:

- non ha espletato procedure di gara di importo superiore alla soglia comunitaria;
- non ha espletato procedure negoziate senza previa pubblicazione del bando per l'aggiudicazione di lavori di importo superiore ad un milione ed inferiore a due milioni di euro che rientrano nella competenza esclusiva dell'Agenzia Provinciale per gli Appalti e Contratti ai sensi dell'art. 18 della L.P. n. 9 del 2013 e adll'art. 33.1 della L.P. n. 26 del 1993;
- per valori inferiori alla soglia comunitaria, la Società nel corso del 2022:
 - ✓ ha provveduto ad affidare in autonomia contratti pubblici di lavori il cui valore sia inferiore a quello previsto dalla normativa provinciale per gli affidamenti diretti (150.000,00 euro), predisponendo n.14 procedure tra ordini d'acquisto e confronti concorrenziali tra più operatori economici (RDO e gare su MEPAT);
 - ✓ ha provveduto ad espletare in autonomia n. 5 procedure di gara per lavori di importo superiore alla soglia di affidamento diretto (150.000,00 euro) e inferiore all'importo di cui al comma 5 dell'articolo 33 della L.P. n. 26/1993 (1 milione di euro).

Per l'acquisizione di **beni e servizi** la Società nel corso del 2022:

- non ha fornito informazioni riguardanti i propri fabbisogni di beni e servizi ai fini dell'attivazione di forme di acquisto centralizzate da parte di APAC e non ha avuto necessità di espletare procedure di gara di importo superiore alla soglia comunitaria per servizi e forniture;
- ha utilizzato le convenzioni messe a disposizione da APAC per la fornitura di energia elettrica;
- ha proceduto all'acquisizione utilizzando la piattaforma di E-Procurement Mercurio e bandi MEPAT per le seguenti tipologie di beni/servizi: servizi architettonici e di ingegneria, perizie e stime, interventi di manutenzione/riparazione, acquisto e nolo di apparecchiature informatiche e multimediali, servizi di pubblicità e marketing (pubblicazioni), servizi di consulenza alle P.A. (ricerca personale, RSPP, DPO), servizi assicurativi e servizi di consulenza legale, software aziendali e rinnovo licenze, cancelleria e materiale grafico, servizio di vigilanza;
- ha utilizzato le convenzioni messe a disposizione da CONSIP per il servizio di telefonia mobile.
- ha provveduto all'acquisizione utilizzando il MEPA gestito da Consip per le seguenti tipologie di beni/servizi non disponibili sul MEPAT: fornitura di buoni benzina, noleggio auto a lungo termine;
- ha provveduto in autonomia, nel rispetto della normativa vigente, all'acquisizione per le seguenti tipologie di beni/servizi non disponibili sugli strumenti di cui sopra: principalmente incarichi diretti tramite PEC per servizi notarili e pareri legali specialistici

7. RICORSO AL MERCATO FINANZIARIO

a. Operazioni di indebitamento

La società nel corso di questo anno non ha effettuato operazioni di indebitamento, in passato ha seguito sempre la procedura prevista dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 2450 di data 29 dicembre 2016, procedendo previa autorizzazione della Giunta provinciale e parere di Cassa del Trentino SpA.

8. DISPOSIZIONI RELATIVE A CONSULENZE E INCARICHI

Per il conferimento degli incarichi di consulenza e collaborazione, la Società ha applicato il proprio atto organizzativo interno che disciplina criteri e modalità di conferimento degli stessi nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza e imparzialità.

La Società nel 2022 non ha conferito incarichi di consulenza, collaborazione, studio e ricerca a lavoratori privati o pubblici collocati in quiescenza né ha conferito agli stessi incarichi dirigenziali o direttivi secondo le disposizioni dall'articolo 53 bis della L.P. 3 aprile 1997 n.7.

9. TRASPARENZA

La Società ha provveduto all'attuazione degli obblighi di trasparenza ai sensi della L.P. 4/2014 e del d.lgs. n. 33 del 2013, in conformità alle direttive stabilite dalla Giunta provinciale e ha pubblicato sul proprio sito istituzionale le direttive della Provincia.

10. CONTROLLI INTERNI

a. Controllo interno

La Società ha sviluppato un proprio sistema di controllo di gestione interno attraverso specifico software gestionale, in conformità alle disposizioni della deliberazione n. 1634/2017, da ultimo aggiornata dalla deliberazione n. 218/2022.

b. **Modello organizzativo D. Lgs. 231/2001**

La Società ha adottato un Modello organizzativo D.Lgs. 231/2001 integrato con le disposizioni della L. 190/2012: in data 28/11/2022 il Consiglio di Amministrazione ha adottato le revisioni al Modello, trasmesse alla Provincia autonoma di Trento con nota prot. n. 3003/P di data 28/12/2022.

Nel corso del 2022 sono state prodotte e pubblicate sul proprio sito istituzionale le relazioni previste tra cui la Relazione annuale al Piano Prevenzione e Corruzione e l'attestazione sulla trasparenza dell'Organismo di Vigilanza facente funzione di OIV.

SEZIONE II – Razionalizzazione e contenimento della spesa

1. COSTI DI FUNZIONAMENTO

La Società ha ridotto i costi di funzionamento (voce B di conto economico) diversi da quelli afferenti al personale a tempo determinato, indeterminato e le collaborazioni, gli ammortamenti e le svalutazioni nel limite del corrispondente valore del 2019.

Restano esclusi i costi diretti afferenti all'attività *core/mission* aziendale.

Per omogeneità, dal confronto possono essere escluse le spese una tantum, nonché i maggiori oneri sostenuti per i consumi energetici, quali ad esempio energia elettrica, gas, carburanti, combustibili.

COSTI DI FUNZIONAMENTO	2019	2022
Totale costi di produzione (B)	8.833.540	12.840.934
- Costo complessivo del personale (B9)	1.401.885	1.828.489
- Costo complessivo delle collaborazioni		
- ammortamenti e svalutazioni (B10)	5.248.356	7.713.038
- sopravvenienze passive	0	293.374
- accantonamenti (B12+B13)	150.000	0
- costi di produzione afferenti l'attività core (*)	1.310.343	2.670.369
acquisto aree		
manutenzione beni di proprietà	177.822	183.730
costi di vendita (fiere, bandi etc)	10.823	22.158
spese attribuzione rating ed emissione bond	16.225	21.609
Assicurazione immobili	100.083	112.667
spese professionali tecniche / compensi	485.942	394.902
leasing immobiliare	226.988	0
noleggi strumentali	81.847	119.399
utenze/maggiori oneri per i consumi energetici	51.199	34.567
imis	0	1.704.793
spese condominiali immobili proprietà	37.380	76.544
costi csc	122.034	0
- spese una tantum (**)		
COSTI DI FUNZIONAMENTO TOTALI	722.956	335.664
Limite 2022: VOLUME COMPLESSIVO COSTI 2019		722.956

2. SPESE DISCREZIONALI

La Società nel 2022 ha ridotto di almeno il 70% le spese di carattere discrezionale, come declinate nel punto 2 – Sezione II - dell'allegato C della delibera 1831/2019., rispetto alle corrispondenti spese afferenti il valore medio del triennio 2008-2010, ad esclusione di quelle che costituiscono diretto espletamento dell'oggetto sociale e di quelle legate all'attività di comunicazione e/o informazione

strettamente funzionali allo svolgimento delle attività che comunque sono state sostenute con criteri di sobrietà.

SPESE DISCREZIONALI	Media 2008-2010	2022
SPESE DISCREZIONALI TOTALI		11.098
- Spese che costituiscono diretto espletamento dell'oggetto sociale/mission aziendale		8.160
- Spese inerenti allo svolgimento di attività istituzionali		2.213
SPESE DISCREZIONALI NETTE	5.792	725
Limite 2022: riduzione del 70% del valore medio 2008-2010		1.738

La Società nel 2022 ha sostenuto spese discrezionali afferenti all'attività istituzionale ovvero costituenti diretto espletamento della mission aziendale; le predette spese afferiscono alla pubblicazione dei vari bandi di gara e nuova grafica su documenti aziendali e si ritiene che lo stesso risponda ai criteri di sobrietà in relazione ai contenuti richiesti in esso e anche in applicazione della normativa sulla trasparenza.

3. SPESE PER INCARICHI DI STUDIO RICERCA E CONSULENZA

Nel 2022 la Società ha ridotto le spese per nuovi incarichi di studio, ricerca e consulenza, diversi da quelli afferenti attività istituzionale ovvero costituenti diretto espletamento della mission aziendale, di almeno il 65% rispetto alle medesime spese riferite al valore medio degli esercizi 2008-2009.

SPESE PER INCARICHI DI STUDIO RICERCA E CONSULENZA	Media 2008-2009	2022
SPESE PER INCARICHI DI STUDIO RICERCA E CONSULENZA TOTALI		116.348
- Spese che costituiscono diretto espletamento dell'oggetto sociale/mission aziendale		57.129
- Spese inerenti allo svolgimento di attività istituzionali		55.117
SPESE PER INCARICHI NETTE	79.122	4.102
Limite 2022: riduzione del 65% del valore medio 2008-2009		27.693

La Società nel 2022 ha sostenuto spese per incarichi di studio, ricerca e consulenza afferenti l'attività istituzionale ovvero costituenti diretto espletamento della mission aziendale riconducibili ad incarichi di consulenze tecniche di progettazione, perizie e consulenze legali/giuridiche. A queste consulenze si aggiungano attività di natura fiscale per l'invio delle dichiarazioni e di tutte le incombenze amministrative legate al campo fiscale.

In tutti i casi le spese sono state sostenute seguendo il principio della sobrietà.

4. ACQUISTI DI BENI IMMOBILI, MOBILI E DI AUTOVETTURE

a. Spesa per l'acquisto e la locazione di beni immobili

Nel 2022 la Società nel procedere all'acquisto a titolo oneroso e alla locazione di immobili non ha rispettato i limiti previsti per la Provincia dall'articolo 4 bis commi 2, 3, 4 della legge provinciale n. 27 del 2010 così come modificato dalla legge provinciale n. 16 del 2013, ferme restando le operazioni effettuate ai sensi della normativa provinciale che disciplina l'attività delle Società, previste da strumenti di programmazione o da altri atti che regolano i rapporti fra queste e la Provincia già approvati alla data del 14 agosto 2013 (entrata in vigore della legge provinciale n. 16 del 2013) in quanto per Patrimonio del Trentino si rende applicabile quanto espressamente previsto dalla lettera a) del punto 3 – Sezione II -, dell'allegato C alla delibera 1831/2019.

La Società ha ridotto la spesa per canoni di locazione in fase di rinnovo dei contratti e attraverso un processo di rinegoziazione dei contratti in essere.

b. Spesa per l'acquisto di arredi e per l'acquisto o la sostituzione di autovetture

Nel 2022 la Società per la spesa di acquisto di arredi non necessari all'allestimento di nuove strutture non ha superato il 50% della corrispondente spesa media sostenuta nel triennio 2010-2012. Dal limite risultano esclusi gli acquisti di arredi effettuati per la sostituzione di beni necessari all'attività core

SPESE PER ARREDI E AUTOVETTURE SOCIETA'	Media 2010 - 2012	2022
Spesa per acquisto Arredi	13.189	7.001
Spesa per acquisto Autovetture	4.156	-
- spesa per allestimento di nuove strutture o strutture rinnovate in quanto non più funzionali		7.001
- spesa per arredi acquistati in sostituzione di beni necessari all'attività core		
Totale	17.345	-
Limite per il 2022: 50% valore medio triennio 2010-2012		8.673

1. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI PERSONALE DELLE SOCIETA' DI CUI ALL'ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE N. 239/2022 PARTE II, LETTERA A e S.M.

a. Nuove assunzioni

La Società ha assunto nuovo personale a tempo indeterminato (n. 3 unità) secondo quanto previsto dalla deliberazione 239/2022, parte II punto A1.

In particolare per:

- n. 1 unità per la copertura del turn-over di personale, nel limite di un contingente di personale e di spesa complessivamente corrispondente a quello a tempo indeterminato cessato l'anno precedente;
- n. 2 unità, previa autorizzazione della Provincia, per attribuzione da parte della stessa di nuove attività di carattere non temporaneo o straordinario, o in presenza di esigenze specifiche anche connesse a cessazioni non sostituite negli anni precedenti anche in deroga al budget annuale derivante dalle cessazioni intervenute nell'anno precedente.

La Società non ha assunto nuovo personale a tempo determinato senza autorizzazione della Provincia.

Nel 2022 la Società

- non ha previsto posizioni dirigenziali o di quadro ulteriori rispetto alla situazione esistente;

b. Trattamento economico del personale

La Società nel 2022 ha costituito un budget non superiore al 2% del costo del personale iscritto alla voce B9 del bilancio consuntivo 2019.

Il budget costituito è stato impiegato, previa autorizzazione del Dipartimento competente in materia di personale, per le seguenti azioni sul personale:

- sviluppo di carriera/economico per specifiche professionalità in funzione delle esigenze operative aziendali.

BUDGET PER AZIONI SUL PERSONALE		
Costo del personale iscritto in B9 del bilancio 2019		1.401.885,00
LIMITE SPESA ANNUALE A REGIME 2023: Budget 2% costo del personale 2019		28.037,70
DI CUI	2022	ANNUALE A REGIME NEL 2023
- Spesa per rinnovo degli accordi aziendali e/o sottoscrizione di nuovi accordi aziendali, a fronte di specifiche obiettive esigenze gestionali;	0	0
- Spesa per sviluppo di carriera/economico per specifiche professionalità in funzione delle esigenze operative aziendali.	0	6.500,00
TOTALE	0	6.500,00

Con riferimento ai dirigenti la Società ha rispettato il limite massimo ai trattamenti economici dei dirigenti e del restante personale stabiliti con deliberazione della Giunta provinciale n. 787/2018.

La Società ha garantito che nell'ambito delle procedure interne di valutazione della dirigenza sia adeguatamente valorizzato l'aspetto relativo alla verifica del rispetto delle direttive impartite dalla Giunta provinciale, anche con riferimento agli obblighi dettati dalle norme sulla trasparenza e sulla prevenzione della corruzione, con conseguente significativo impatto sulla quantificazione della retribuzione variabile connessa ai risultati.

c. **Spese di collaborazione**

La Società non ha sostenuto spese di collaborazione, pertanto ha mantenuto le spese di collaborazione 2022 nel limite della spesa dell'anno 2019. Dal confronto è esclusa la parte di spesa relativa, limitatamente alla quota cofinanziata, relativa a contratti di collaborazione e di esternalizzazione di servizi sostitutivi dei medesimi, stipulati per la realizzazione di interventi di ricerca cofinanziati per almeno il 65% da soggetti esterni alla Provincia.

SPESA PER INCARICHI DI COLLABORAZIONE	2019	2022
Spesa per incarichi di collaborazione	-	-
- spesa per contratti di collaborazione o di esternalizzazione di servizi di collaborazione stipulati per la realizzazione di interventi di ricerca cofinanziati per almeno il 65% da soggetti esterni alla PAT (va esclusa solo la quota di spesa in cofinanziamento)		
Totale spese di collaborazioni nette	-	-
Limite 2022 spese di collaborazione: volume complessivo costi 2019		-

In caso di deroghe concesse dalla giunta provinciale integrare la tabella con gli estremi delle deliberazioni autorizzative.

d. **Spese di straordinario e viaggi di missione**

La Società nel 2022 ha mantenuto la spesa per straordinari e missioni nel limite della spesa sostenuta per le medesime tipologie di voci di competenza dell'anno 2019 fatta salva la maggior spesa necessaria al rispetto dei livelli e delle condizioni di servizio.

SPESE DI STRAORDINARIO E VIAGGI DI MISSIONE	2019	2022
Spesa di straordinario	642	359
Spesa di viaggio per missione	2.989	2.289
- Maggior spesa necessaria per il mantenimento dei livelli di servizio		2.648
Totale spese di straordinario e per viaggi di missione	3.631	-
Limite 2022: le spese non devono superare quelle del 2019		3.631

e. Spesa complessiva per il personale

La Società ha contenuto per l'anno 2022 la spesa complessiva per il personale comprensiva delle spese per collaborazioni, nel limite degli importi complessivi riferiti all'anno 2019.

Dal raffronto vanno esclusi: i maggiori oneri connessi alle assunzioni di personale e alle azioni sul personale effettuati nel rispetto delle direttive di cui alla deliberazione 239/2022; la maggiore spesa derivante dall'applicazione dei rinnovi dei contratti collettivi nazionali, limitatamente alla parte tabellare e per quanto non assorbibile; la spesa relativa al personale che transita da un altro ente strumentale provinciale, autorizzate dal Dipartimento provinciale competente in materia di personale; la spesa per eventuali corsi di formazione specificatamente destinati alla riqualificazione del personale nel caso di transito da un ente strumentale a carattere privatistico all'altro o di modifiche connesse all'attuazione del piano di riorganizzazione delle società provinciali, se e nei limiti autorizzati dal Dipartimento provinciale competente in materia di personale; le deroghe sulle collaborazioni previste al punto A.3 della parte II dell'allegato alla deliberazione della Giunta provinciale n. 239/2022.

SPESA PER IL PERSONALE	2019	2022
Spesa per il personale (tempo indeterminato e determinato)	1.401.885	1.828.489
+ Spesa per collaborazioni		-
- spesa relativa ad assunzioni di personale e alle azioni sul personale effettuati nel rispetto delle direttive di cui alla deliberazione 239/2022		225.478
- Spesa per aumenti conseguenti al rinnovo del CCNL (limitatamente alla parte tabellare per quanto non assorbibile)		-
- Spesa per personale transitato da altri enti strumentali autorizzate dal Dipartimento personale		253.135
- Spesa per corsi di formazione specificamente destinati alla riqualificazione del personale in transito		650
- deroga per spese di collaborazione		
Spesa per il personale totale	1.401.885,00	1.349.226

DISPOSIZIONI RELATIVE AL RECLUTAMENTO DEL PERSONALE

L'assunzione di personale a tempo indeterminato è avvenuta ai sensi delle procedure stabilite dall'allegato della delibera della Giunta provinciale 2122/2020 (parte II, punto C1 dell'allegato) per n. 3 figure professionali.

La Società non ha effettuato assunzioni di nuovo personale a tempo determinato.

8. ALTRE INFORMAZIONI

8.1 Attività di Ricerca e Sviluppo

La Società non ha posto in essere attività di ricerca e sviluppo.

8.2 Rapporti con le Società partecipate

- Azienda di Promozione Turistica (APT) Trento, Monte Bondone: la società Garniga Terme Spa è stata fusa per incorporazione in Patrimonio con atto di data 27/11/2019; con la fusione per incorporazione la Società ha acquisito una partecipazione pari allo 0,94% nell'Azienda di Promozione Turistica (APT) Trento, Monte Bondone. Ora, su indicazioni della Provincia, ai sensi di quanto previsto dal D.Lgs. n. 175 di data 19/08/2016 (TUSP) e in attuazione a quanto previsto dal programma di riorganizzazione e riassetto delle società provinciali, approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 2019 di data 04/12/2020, Patrimonio del Trentino nel Consiglio di Amministrazione di data 26 luglio 2022, non sussistendo un interesse pubblico che ne giustifichi il mantenimento, ha deliberato di procedere con la dismissione della partecipazione dell'APT Trento, Monte Bondone, ai sensi dell'art. 10 dello Statuto Sociale della stessa. In data 8 agosto 2022 la Società ha comunicato all'APT l'intenzione di procedere con il recesso, rimanendo in attesa di una missiva sull'iter da seguire.

8.3 Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

Ai sensi dell'art. 2428, co. 3 n. 3, si evidenzia che la Società nel corso dell'esercizio 2022 non è stata in possesso direttamente né indirettamente di azioni proprie né di azioni dell'Ente controllante.

8.4 Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari

La Società, alla data di chiusura del bilancio, ha in essere i seguenti strumenti finanziari derivati riassunti nella tabella sottostante che, in ossequio al dettato di quanto previsto dal D.Lgs. 139/2015 e da quanto dettato dai nuovi principi contabili, sono esplicitati nel bilancio così come i loro effetti economici. Nel corso del 2022 il differenziale tra il *fair value* al 31 dicembre 2021 e lo stesso al 31 dicembre 2022 è stato positivo per Euro 4.938.214, ovvero il fair value negativo è diminuito nel corso del 2022; questo ha comportato un decremento del fondo rischi per strumenti derivati per il medesimo importo. Maggiori dettagli in merito vengono dati nella nota integrativa.

Tipologia di derivato	Interest Rate Swap
Contratti	n. 0035401001 (MPS) e n. SWAP1 (Dexia)
Finalità	Copertura tassi
Valore nozionale 31/12/2022	€ 30.065.776
Rischio finanziario sottostante	Rischio tasso interesse
Fair Value in Euro	€ - 246.653
Passività coperta al 31/12/2022	Prestiti obbligazionari e finanziamenti residui € 28.776.338

8.5 Sedi secondarie

La Società possiede un ufficio distaccato a Riva del Garda.

8.6 Il modello organizzativo ex D.Lgs. 231/01 Patrimonio del Trentino

In capo alle società partecipate dalla Provincia autonoma di Trento sussiste l'obbligo, previsto dalla deliberazione della Giunta provinciale del 3 dicembre 2009, n. 2907, di adottare un modello organizzativo ai sensi del D.Lgs. 8 giugno 2001, n. 231, e di inviare copia dello stesso e dell'atto di nomina dell'Organismo di vigilanza, nonché delle relative modifiche, alla Provincia - Ufficio per il controllo legale dei conti - entro 30 giorni dall'adozione.

Patrimonio del Trentino, ente controllato al 100% dalla Provincia autonoma di Trento (che da Dicembre 2017 esercita sulla Società il controllo analogo ai sensi dell'art. 21 Statuto), dal 2012 è soggetto altresì alla normativa in materia di prevenzione della corruzione (L. 190/2012) e, conseguentemente, ai decreti legislativi in materia di Trasparenza (D.Lgs. 33/2013), inconferibilità e incompatibilità di incarichi (D.Lgs. 39/2013) e degli obblighi di garanzia delle segnalazioni c.dd. "Whistleblower" (D.Lgs 179/2017). I sistemi previsti dalle due discipline (231 e 190), parzialmente convergenti, sono ora trattati in maniera integrata nel Modello 231/01 Parte Generale, inclusivo delle proprie Parti Speciali 231 e 190, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e dalle linee guida dell'Autorità Nazionale Anticorruzione.

In data 28/11/2022 il Consiglio di Amministrazione ha adottato le revisioni al Modello 231/01, trasmesse alla Provincia autonoma di Trento con nota prot. n. 3003/P di data 28/12/2022.

Il Consiglio di Amministrazione in data 6/10/2020 ha provveduto a nominare l'attuale Responsabile della prevenzione della corruzione e per la Trasparenza, che ha effettuato i controlli previsti dalla normativa e redatto nei tempi prescritti la relazione annuale; a gennaio 2023 ha inoltre portato in approvazione le revisioni al Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza, al fine di recepire le novità introdotte da ultimo con il Piano Nazionale Anticorruzione 2022 (Adottato con Delibera ANAC del 17/01/2023).

L'Assemblea della Società, come previsto dall'art. 28 dello Statuto sociale, ha nominato in data 3/07/2020 l'attuale Organismo di Vigilanza.

L'Organismo di Vigilanza nel corso del 2022 ha provveduto ad effettuare i controlli previsti dalla normativa. La Società ha trasmesso all'OdV le revisioni adottate in data 28/11/2022 per la verifica e l'analisi aziendali del rischio e conseguente revisione del corpo procedurale interno.

L'Organismo di Vigilanza in data 29/11/2022 ha provveduto alla formazione obbligatoria per il personale neo assunto.

In data 27/01/2023 tutta la popolazione aziendale è stata oggetto di formazione in merito alle revisioni adottate al Modello 231/01.

9. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Il 2022 è stato caratterizzato, oltre che dall'epidemia Covid-19, ancora presente anche se maggiormente controllata, almeno nel nostro Paese, soprattutto da due eventi: il conflitto russo-ucraino ed il vertiginoso incremento dell'inflazione.

L'inflazione ha raggiunto l'11,6% su base annua, l'aumento più ampio dal 1985. La maggiore causa è costituita dall'andamento dei prezzi dei beni energetici (+50,9% in media d'anno nel 2022, a fronte del +14,1% del 2021).

In fine d'anno si è peraltro assistito ad un rallentamento della crescita inflattiva, sempre prevalentemente legato ai prezzi energetici.

Per il 2023 gli economisti si aspettano un calo graduale dell'inflazione a livello globale, ma con andamenti assai differenti fra le diverse aree. Secondo una ricerca il tasso di inflazione mondiale

raggiungerà il 7,1 per cento nel nuovo anno, poi il 5,8 per cento l'anno prossimo e solo il 4,5 per cento nel 2026. In Europa occidentale (5,4%), Nord America (5,2%) e Sud-est asiatico (5,3%), le aspettative di inflazione per il 2023 sono ben al di sotto della media globale. Al contrario, le aspettative di inflazione sono particolarmente elevate in Asia meridionale (23%), Sud America (25%), Nord Africa (32%) e Africa orientale (poco meno del 35%). Le aspettative parrebbero quindi incoraggianti anche se l'inflazione rimane a un livello molto alto.

Il 2022 del mercato immobiliare italiano e internazionale si è chiuso con qualche scossone dovuto appunto alle incerte condizioni legate all'inflazione e alla guerra. Per quanto riguarda le aspettative per il 2023, ci sono delle previsioni che indicano per le transazioni una contrazione dell'8/9% rispetto al 2022, ma con un numero di compravendite superiori al 2019. Molto probabilmente il prossimo biennio vedrà una fase di rallentamento temporaneo che offrirà interessanti opportunità per investire nell'immobiliare. Questo perché sarà un mercato leggermente calmierato con condizioni più favorevoli per chi dispone di liquidità o ha la possibilità di accedere al credito.

In generale, il 2023 è però un anno che si apre con più incognite dettate da una situazione geopolitica, energetica e inflattiva volatile. La determinante che più inciderà sull'andamento del mercato residenziale, è certamente l'andamento dei tassi di interesse sui mutui, il cui aumento registrato nel 2022 non ha per il momento inciso sulle compravendite. Questo a conferma del fatto che ci troviamo di fronte a un aumento dei tassi che però non è ancora ritenuto oltre il livello di guardia tanto da generare allarmismo tra investitori e potenziali acquirenti. Tuttavia, è chiaro che un ulteriore innalzamento della curva inflattiva, che spingerebbe ancora la BCE a aumentare i tassi, potrebbe determinare una contrattura nella domanda di acquisto.

Il mercato potrebbe continuare a essere guidato da chi cerca abitazioni più grandi (anche come conseguenza dello smart-working), da chi punta all'efficienza energetica cercando abitazioni più ecosostenibili e dalla crescente sensibilità verso la domotica e la tecnologia che spingerà molti verso l'acquisto di nuove costruzioni.

Per quanto riguarda i prezzi e canoni d'affitto, le previsioni per il biennio 2022-2024 (ricerca Nomisma) sono le seguenti.

La crescita dei prezzi e dei canoni immobiliari reggerà nei prossimi anni a causa dei fondamentali delle 13 città monitorate, il che mette al riparo le città italiane dal rischio bolla. Nel 2022 si è vista una variazione semestrale del +2,1 per cento nei prezzi immobiliari e del +0.6 per cento annuo. Il 2022 si conclude con un aumento del 2,7 per cento per la media delle 13 principali città italiane (con Milano a +5,9 per cento e Venezia a -0.9).

Allo stesso modo si prevede un aumento del 2 per cento in media per i canoni di affitto (con Milano a +4,4 per cento e Palermo a -0.5 per cento) con un occhio al fenomeno degli affitti brevi che sottraggono alloggi alla locazione di lungo termine, meno redditizia.

In generale per i prezzi di compravendita delle abitazioni si prevede un aumento del 2,9 per cento nel 2022 per quanto riguarda le principali 13 città italiane; dello 0,7 per cento nel 2023 e dello 0,5 per cento nel 2024. Per quanto riguarda il segmento uffici, l'aumento dei prezzi di compravendita sarà dello 0,5 per cento nel 2022 per poi passare a un calo dello 0.4 per cento nel 2023 e dello 0,1 per cento nel 2024.

Come in passato, anche ora è indispensabile monitorare fin da subito la situazione economica e finanziaria della Società.

Alla luce di tali premesse, la Società ha provveduto ad elaborare il budget 2023, sia economico che finanziario, che prevede dismissioni, con ricavi da locazione che raggiungono gli 11,2 milioni di Euro. Si elabora mensilmente il flusso di cassa 2023/2024 e a fine 2022 è stato approvato il piano previsionale economico-finanziario 2023-2025. Nel 2023 proseguirà l'attività di valorizzazione della

gestione immobiliare, contemporaneamente si proseguirà con gli investimenti previsti dal Piano di attività previsionale, che nel 2023 prevede l'avvio/continuazione di numerosi cantieri, anche di importo rilevante.

La contrazione dell'attività di questo periodo non ha comportato comunque tensione dal punto di vista finanziario e di liquidità, pertanto il cash flow regge e la politica di distribuzione dividendi, come richiesta dal nostro Socio unico, verrà comunque mantenuta, in quanto la Società non avrà bisogno di patrimonializzarsi.

Si precisa che la legge provinciale n. 22 del 27/12/2021 all'art. 5 ha modificato quanto stabilito per l'esenzione dell'IMIS nella L.P. 14 del 2014. In sostanza, dal 2022 tornano in imposizione IMIS (secondo i diversi presupposti d'imposta degli specifici immobili) gli enti strumentali della PAT. Il costo dell'IMIS per Patrimonio del Trentino è stato di 1,7 milioni di Euro.

In relazione all'emergenza epidemiologica per Covid 19 sulla base del quadro informativo disponibile alla data odierna, i potenziali riflessi negativi sull'economia globale e sul settore di appartenenza della società non costituiscono elementi di incertezza in merito alla continuità aziendale, anche tenuto conto dell'adeguata patrimonializzazione, dell'attuale posizione finanziaria della società e non si ravvedono incertezze significative sul futuro dell'attività aziendale che sarà, in ogni caso, oggetto di costante monitoraggio nel proseguo dell'esercizio.

Si evidenzia inoltre come la società non abbia avuto necessità di intraprendere azioni a sostegno del reddito nei confronti dei dipendenti, non abbia richiesto alcuna moratoria finanziaria sui finanziamenti in essere, riduzione di costi o altre misure di supporto finanziaria varate dal governo.

Trento, 28 marzo 2023

Il Presidente
del Consiglio di Amministrazione
dott. Andrea Maria Villotti

***Bilancio dell'esercizio
al 31 dicembre 2022***

PATRIMONIO DEL TRENTINO SPA
 Sede di Trento, Via Del Brennero 165
 Capitale sociale €. 329.883.065 i.v.
 Iscritta al Registro Imprese di Trento al n. 01938560222
 Società Unipersonale soggetta ad attività di direzione e coordinamento
 da parte della Provincia Autonoma di Trento

BILANCIO AL 31/12/2022

Stato patrimoniale	31/12/2022	31/12/2021
ATTIVO		
A) Crediti Verso Soci per versamenti ancora dovuti		
B) Immobilizzazioni		
I. Immobilizzazioni Immateriali		
1) Costi d'impianto e di ampliamento	5.125	5.775
2) costi di sviluppo		
3) Dir. di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere d'ingegno	1.342	170
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	41.113	37.787
6) immobilizzazioni in corso e acconti	86.770	63.588
7) altre	272.172	297.728
Totale B.I.	406.522	405.048
II. Immobilizzazioni Materiali		
1) Terreni e fabbricati	511.807.798	517.149.239
2) Impianti e macchinario	243.001	358.145
3) attrezzature industriali e commerciali	21.380	34.842
4) Altri beni	640.673	710.468
5) immobilizzazioni in corso e acconti	28.343.380	23.341.036
Totale B.II.	541.056.232	541.593.731
III Finanziarie		
1) Partecipazioni in:	5.000	5.000
a) imprese controllate		
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d-bis) altre imprese	5.000	5.000
2) Crediti	0	0
a) verso controllate		
a1) di cui esigibili oltre l'esercizio successivo		
a2) di cui esigibili entro l'esercizio		
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
d1) di cui esigibili oltre l'esercizio successivo		
d2) di cui esigibili entro l'esercizio		
d-bis) verso altri	0	81.865
d-bis 1) di cui esigibili entro l'esercizio successivo	0	81.865
d-bis 2) di cui esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
3) Altri titoli	0	0
3a) azioni proprie riclassificate diversamente		
4) strumenti finanziari derivati attivi		
Totale B.III.	5.000	86.865
Totale immobilizzazioni	541.467.754	542.085.644
C) Attivo circolante		
I Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci - immobili	1.294.440	1.798.105
Totale C.I.	1.294.440	1.798.105
II. Crediti		
1) Verso clienti	1.132.128	1.138.857
1a) di cui esigibili entro l'esercizio successivo	1.132.128	1.138.857
1b) di cui esigibili oltre l'esercizio successivo		
2) Verso controllate	0	0
2a) di cui esigibili entro l'esercizio successivo		
2b) di cui esigibili oltre l'esercizio successivo		
4) Controllanti	206.082.252	228.884.938
4a) di cui esigibili entro l'esercizio successivo	24.487.876	23.972.512
4b) di cui esigibili oltre l'esercizio successivo	181.594.377	204.912.426
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	149.806	7.727
5a) di cui importi esigibili entro l'esercizio successivo	149.806	7.727
5b) di cui importi esigibili oltre l'esercizio successivo		
5-bis) Crediti tributari	1.366.633	2.223.934
5 bis a) importi esigibili entro l'esercizio successivo	1.366.633	2.223.934

5 bis b) importi esigibili oltre l'esercizio successivo			
<u>5-ter)Imposte anticipate</u>		8.823.567	10.303.754
5 quater)Verso altri		54.510	91.931
5 quater a) importi esigibili entro l'esercizio successivo	42.594		61.831
5 quater b) importi esigibili oltre l'esercizio successivo	11.916		30.100
Totale C.II.		217.608.895	242.651.141
<u>III.Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</u>			
1) partecipazioni in imprese controllate			
2) partecipazioni in imprese collegate			
3) partecipazioni in imprese controllanti			
3 bis) partecipazioni in imprese sottoposte al controllo di controllanti			
4) altre partecipazioni			
4a) azioni proprie riclassificate diversamente			
5) strumenti finanziari derivati attivi			
6) altri titoli			
Totale C.III.		0	0
<u>IV.Disponibilità liquide</u>			
<u>1)Depositi Bancari e postali</u>		100.437.277	102.203.871
<u>2)Assegni</u>			
<u>3)Denaro e valori in cassa</u>		617	237
Totale C.IV.		100.437.894	102.204.109
Totale attivo circolante C.		319.341.229	346.653.356
<u>D)Ratei e risconti:</u>			
<u>Ratei attivi</u>		82.510	1.039
<u>Risconti attivi</u>		2.446.459	2.769.829
<u>Totale D.</u>		<u>2.528.970</u>	<u>2.770.869</u>
Totale attivo		863.337.953	891.509.869

Stato patrimoniale**PASSIVO****A) Patrimonio netto**I. CapitaleIV. Riserva legaleVI. Altre riserveVII. Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesiRiserva arrotondamentoVIII. Utili (perdite) portati a nuovoIX. Utili (perdite) dell'esercizioX. Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio**Totale patrimonio netto (A)****B) Fondi per rischi ed oneri**

2) per imposte differite

3) per strumenti finanziari derivati passivi

4) altri

Totale (B)**C) Trattamento di fine rapporto di lavoro****subordinato****D) Debiti**

1) Obbligazioni

1 a) Importi esigibili entro l'esercizio successivo

1 b) Importi esigibili oltre l'esercizio successivo

3) Debiti verso Soci per finanziamenti

3 a) Importi esigibili entro l'esercizio successivo

3 b) Importi esigibili oltre l'esercizio successivo

4) Debiti verso banche

4a) di cui entro l'esercizio successivo

4b) di cui oltre l'esercizio successivo

5) Debiti verso altri finanziatori

6) Acconti

7) Debiti verso fornitori

7a) di cui esigibili entro l'esercizio successivo

7b) di cui esigibili oltre l'esercizio successivo

9) Controllate

9a) Importi esigibili entro l'esercizio successivo

11) Controllanti

11a) Importi esigibili entro l'esercizio successivo

11 bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti

11 bis a) di cui esigibili entro l'esercizio successivo

11 bis b) di cui esigibili oltre l'esercizio successivo

12) Debiti tributari

12a) di cui esigibili entro l'esercizio successivo

12b) di cui esigibili oltre l'esercizio successivo

13) Debiti verso istituti di previdenza e di

sicurezza sociale

13a) Debiti esigibili entro l'esercizio successivo

14) Altri debiti

14a) di cui esigibili entro l'esercizio successivo

14b) di cui esigibili oltre l'esercizio successivo

Totale (D)**E) Ratei e risconti**

Ratei passivi

Risconti passivi

a) di cui risconti passivi vari

b) di cui da grandi derivazioni

c) di cui da contributi in conto impianti

d) di cui da interessi su contributi c/impianti

Totale (E)**Totale passivo netto**

	31/12/2022	31/12/2021
I. Capitale	329.883.065	329.883.065
IV. Riserva legale	1.779.747	1.719.160
VI. Altre riserve	3.380.749	3.380.749
VII. Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
Riserva arrotondamento	0	0
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX. Utili (perdite) dell'esercizio	4.414.987	1.211.747
X. Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
Totale patrimonio netto (A)	339.458.548	336.194.721
B) Fondi per rischi ed oneri		
2) per imposte differite	517.411	519.090
3) per strumenti finanziari derivati passivi	246.653	5.184.867
4) altri	655.000	655.000
Totale (B)	1.419.064	6.358.957
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	304.868	308.766
D) Debiti		
1) Obbligazioni	66.376.755	69.448.299
1 a) Importi esigibili entro l'esercizio successivo	3.159.928	3.071.542
1 b) Importi esigibili oltre l'esercizio successivo	63.216.827	66.376.757
3) Debiti verso Soci per finanziamenti	14.555.456	16.555.456
3 a) Importi esigibili entro l'esercizio successivo	2.000.000	2.000.000
3 b) Importi esigibili oltre l'esercizio successivo	12.555.456	14.555.456
4) Debiti verso banche	101.404.519	113.556.039
4a) di cui entro l'esercizio successivo	12.786.529	12.558.507
4b) di cui oltre l'esercizio successivo	88.617.990	100.997.531
5) Debiti verso altri finanziatori		
6) Acconti		
7) Debiti verso fornitori	1.038.158	1.294.118
7a) di cui esigibili entro l'esercizio successivo	1.038.158	1.294.118
7b) di cui esigibili oltre l'esercizio successivo		
9) Controllate	0	0
9a) Importi esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
11) Controllanti	0	0
11a) Importi esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
11 bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	2.979	7.356
11 bis a) di cui esigibili entro l'esercizio successivo	2.979	7.356
11 bis b) di cui esigibili oltre l'esercizio successivo		
12) Debiti tributari	270.454	63.090
12a) di cui esigibili entro l'esercizio successivo	270.454	63.090
12b) di cui esigibili oltre l'esercizio successivo		
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	147.816	147.913
13a) Debiti esigibili entro l'esercizio successivo	147.816	147.913
14) Altri debiti	226.559	215.435
14a) di cui esigibili entro l'esercizio successivo	226.254	215.130
14b) di cui esigibili oltre l'esercizio successivo	305	305
Totale (D)	184.022.697	201.287.706
E) Ratei e risconti		
Ratei passivi	768.038	887.087
Risconti passivi	337.364.738	346.472.631
a) di cui risconti passivi vari	3.145.004	3.783.008
b) di cui da grandi derivazioni	0	1.091
c) di cui da contributi in conto impianti	308.829.461	306.055.632
d) di cui da interessi su contributi c/impianti	25.390.274	36.632.900
Totale (E)	338.132.776	347.359.718
Totale passivo netto	863.337.953	891.509.869

CONTO ECONOMICO

	31/12/2022	31/12/2021
A)Valore della produzione		
1)Ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.288.269	12.170.962
2) Variazione delle rimanenze di prodotti finiti	(503.665)	(2.501.559)
5)Altri ricavi e proventi	5.054.681	4.095.427
di cui Contributi in conto esercizio		
Totale valore della produzione	14.839.285	13.764.829
B)Costi della produzione		
6)Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	23.919	8.958
7)Per servizi	1.073.997	4.907.836
8)Per godimento di beni di terzi	119.399	141.436
9)Per il personale	1.828.489	1.768.137
a)Salari e stipendi	1.287.180	1.260.780
b)Oneri sociali	421.072	409.261
c)Trattamento di fine rapporto	120.236	98.096
e)Altri costi		
10)Ammortamenti e svalutazioni	7.713.038	6.543.451
a)Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	44.565	61.157
b)Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	5.392.331	5.482.294
c)Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	2.276.143	0
d)Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0	1.000.000
11)Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	827.500
12)Accantonamento per rischi	0	0
13)Altri accantonamenti		
14)Oneri diversi della gestione	2.082.090	212.547
Totale costi della produzione	12.840.934	14.409.865
Differenza tra valori e costi della produzione (A-B)	1.998.351	(645.036)
C)Proventi e oneri finanziari		
15)Proventi da partecipazioni		
15 a) relativi ad imprese controllate	0	0
15 b) relativi ad imprese collegate		
15 c) relativi ad imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
16)Altri proventi finanziari:	1.280.505	895.663
a)da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	2.816	4.369
a 1) verso imprese controllate		
a 2) verso imprese collegate		
a 3) verso imprese controllanti		
a 4) verso imprese sottoposte al controllo della controllante		
a5) verso terzi		
b)da titoli iscritti nelle immobilizzazioni		
c)da titoli iscritti nell'attivo circolante		
d)proventi diversi dai precedenti		
d1) relativi ad imprese controllate		
d2) relativi ad imprese collegate		
d3) relativi ad imprese controllante		
d4) relativi ad imprese sottoposte al controllo della controllante		
d5) da terzi	1.277.689	891.295
17)Interessi ed altri oneri finanziari	1.193.003	932.414
17a) verso imprese controllate		
17b) verso imprese collegate		
17c) verso controllanti	329.338	358.082
17d) debiti v/imp.sottoposte al controllo delle contr.		
17e) verso altri	863.664	574.332
17-bis) utili e perdite su cambi	0	0
Totale proventi ed oneri finanziari	87.503	(36.750)
D)Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) Rivalutazioni	4.938.214	2.215.167
18a) di partecipazioni		

18b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni
 18c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni
 18d) di strumenti finanziari derivati

19) Svalutazioni

19a) di partecipazioni

19b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni

19c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni

19d) di strumenti finanziari derivati

Totale rettifiche di valore attività e passività finanziarie

Risultato prima delle imposte

20) Imposte sul reddito dell'esercizio

di cui correnti

imposte relative a esercizi precedenti

di cui anticipate

di cui differite

21) Utile (perdita) dell'esercizio

	4.938.214	2.215.167	
	(4.063)		(8.246)
	(4.063)	(8.246)	
	4.934.151		2.206.921
	7.020.005		1.525.135
	(2.605.018)		(313.387)
	(1.125.985)	(60.047)	
	(525)	0	
	(1.478.508)	(253.340)	
	4.414.987		1.211.747

Rendiconto finanziario

RENDICONTO FINANZIARIO

A. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' OPERATIVA	31.12.2022	31.12.2021
Utile (perdita) dell'esercizio	4.414.987	1.211.747
Imposte sul reddito	2.605.018	313.387
Interessi passivi (interessi attivi)	- 87.502	36.751
(Dividendi)		
(Plusvalenze) minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	- 21.851	- 226.775
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	6.910.652	1.335.110
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	- 5.577	- 47.765
Ammortamenti delle immobilizzazioni	5.436.896	5.543.451
di cui materiali	5.392.331	5.482.294
di cui immateriali	44.565	61.157
Svalutazione delle perdite durevoli di valore	-	1.000.000
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie e di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetaria	- 4.938.214	- 2.215.167
Altre rettifiche per elementi non monetari		
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del CCN	7.403.757	5.615.629
<i>Variazione del capitale circolante netto</i>		
Decremento (Incremento) delle rimanenze	503.665	3.329.059
Decremento (Incremento) dei crediti vs clienti	6.729	- 327.253
Decremento (Incremento) dei crediti vs cliente controllante	22.660.606	22.340.474
Decremento (Incremento) dei crediti vs altri	37.421	131.323
Incremento (Decremento) dei debiti vs fornitori	- 252.981	480.804
Incremento (Decremento) dei debiti vs fornitori controllate	-	-
Incremento (Decremento) dei debiti vs fornitori controllante	- 7.356	7.356
Incremento (Decremento) dei debiti vs altri	11.124	703
Decremento (Incremento) dei ratei e risconti attivi	241.901	379.548
Incremento (Decremento) dei ratei e risconti passivi	- 9.226.942	- 8.497.469
adjustment crediti e debiti tributari	2.544.755	569.318
Altre variazioni del capitale circolante netto		
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN	23.922.679	22.889.450
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati (pagati)	87.502	- 36.751
(Imposte sul reddito pagate)	- 2.605.018	- 313.387
Dividendi incassati	-	-
(Utilizzo/scioglimento dei fondi)		
Altri incassi/pagamenti		
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA (A)	21.405.163	22.539.312
B. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	- 4.854.832	- 2.327.924
di cui investimenti da fusione		
Prezzo di realizzo disinvestimenti	21.851	226.775
Prezzo pagato per acquisizione partecipazione		
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	- 46.039	- 98.057
Prezzo di realizzo disinvestimenti		
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)		
Prezzo di realizzo disinvestimenti e incassi crediti grandi concessioni	81.865	157.899
di cui derivante da annullamento operazione da fusione		
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(Investimenti)		
Prezzo di realizzo disinvestimenti		
<i>Acquisizione o cessione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide</i>	-	-
<i>Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide</i>		
FLUSSO FINANZIARIO DELLE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	- 4.797.155	- 2.041.307
C. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento (Decremento) debiti a breve verso banche	- 44.116	123.350
Accensione finanziamenti		
(Rimborso finanziamenti)	- 17.178.947	- 17.549.836
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento di capitale a pagamento		
(Rimborso di capitale)		
Cessione (Acquisto) di azioni proprie		
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati - utilizzo riserva straordinaria	- 1.151.160	- 3.269.851
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	- 18.374.223	- 20.696.337
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	- 1.766.214	- 198.331
<i>Effetto cambi sulle disponibilità liquide</i>		
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	102.204.108	102.402.440
di cui:		
depositi bancari e postali	102.203.871	102.401.729
assegni	-	-
denaro e valori in cassa	237	711
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	100.437.894	102.204.109
di cui:		
depositi bancari e postali	100.437.277	102.203.872
di cui derivante da fusione		
assegni		
denaro e valori in cassa	617	237

***Nota integrativa al bilancio
al 31 dicembre 2022***

Premessa

Criteri di formazione e struttura del bilancio

Il bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 è stato redatto nell'osservanza delle disposizioni di cui agli articoli 2423 e seguenti del codice civile interpretati ed integrati dai principi contabili enunciati dall'Organismo Italiano di Contabilità, come risulta dalla presente nota integrativa redatta ai sensi dell'art. 2427 del Codice Civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2423, parte integrante del bilancio di esercizio.

I criteri utilizzati nella formazione del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 sono conformi a quanto disposto dall'articolo 2426 del codice civile, così come modificato dal D.Lgs. 139/15, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto di tale D.Lgs., sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC emessi nella loro versione aggiornata in dicembre 2016. Il suddetto decreto integra e modifica il codice civile che contiene le norme generali per la redazione del bilancio d'esercizio relativamente agli schemi, ai criteri di valutazione, al contenuto della nota integrativa e della relazione sulla gestione.

Si rileva che, essendo la Società assoggettata al regime di detraibilità dell'IVA ai sensi dell'art. 19 comma 5 del DPR 633/72 (pro-rata di indetraibilità), si è provveduto a contabilizzare direttamente, per quanto riguarda le immobilizzazioni, la quota di imposta sul valore aggiunto quale onere accessorio nella voce di bilancio da cui è stata generata l'imposta stessa; per quanto riguarda invece la parte di imposta indetraibile afferente i costi di esercizio, la stessa ha trovato collocazione in una voce contabile separata all'interno del raggruppamento Altri Oneri di Gestione.

Il bilancio corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto nel principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società e il risultato economico dell'esercizio.

La valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio.

Si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data di pagamento o di incasso.

Si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo e fino alla data di approvazione del progetto di bilancio da parte del Consiglio di Amministrazione.

Gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente.

Non si è provveduto ad alcun accorpamento di voci.

Il presente bilancio è stato redatto nel presupposto della continuità aziendale in base all'insussistenza di indicatori di carattere finanziario, gestionale o di altro genere che possano segnalare criticità circa la capacità della società di far fronte alle proprie obbligazioni nel prevedibile futuro.

FATTI DI RILIEVO VERIFICATISI NEL CORSO DELL'ESERCIZIO

Si ricorda che la legge provinciale n. 22 del 27/12/2021 all'art. 5 ha modificato quanto stabilito per l'esenzione dell'IMIS nella L.P. 14 del 2014. In sostanza, dal 2022 tornano in imposizione IMIS (secondo i diversi presupposti d'imposta degli specifici immobili) gli enti strumentali della PAT. Il costo dell'IMIS per Patrimonio del Trentino per l'anno 2022 è stato di Euro 1.704.793.

La società Garniga Terme Spa è stata fusa per incorporazione in Patrimonio con atto di data 27/11/2019; con la fusione per incorporazione la Società ha acquisito una partecipazione pari allo 0,94% nell'Azienda di Promozione Turistica (APT) Trento, Monte Bondone. Ora, su indicazioni della Provincia, ai sensi di quanto previsto dal D.Lgs. n. 175 di data 19/08/2016 (TUSP) e in attuazione a quanto previsto dal programma di riorganizzazione e riassetto delle società provinciali, approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 2019 di data 04/12/2020, Patrimonio del Trentino nel Consiglio di Amministrazione di data 26 luglio 2022, non sussistendo un interesse pubblico che ne giustifichi il mantenimento, ha deliberato di procedere con la dismissione della partecipazione dell'APT Trento, Monte Bondone, ai sensi dell'art. 10 dello Statuto Sociale della stessa. In data 8 agosto 2022 la Società ha comunicato all'APT l'intenzione di procedere con il recesso, rimanendo in attesa di una missiva sull'iter da seguire.

Convenzioni di classificazione

Ai fini di evidenziare le scelte di classificazione in tutti i casi in cui la tecnica contabile ritiene accettabile l'uso di diverse metodologie di rappresentazione, si segnala che sono state applicate le seguenti convenzioni di classificazione:

- a) Lo Stato Patrimoniale, sezione attiva, è stato classificato con riferimento alla destinazione aziendale delle singole poste. Si è così provveduto a scindere l'attivo patrimoniale in due grandi categorie: quella delle immobilizzazioni e quella dell'attivo circolante. I crediti verso la Controllante (Provincia Autonoma di Trento) vengono riclassificati nell'attivo circolante, in quanto tale classificazione è ritenuta maggiormente rappresentativa della realtà aziendale: i crediti per contributi, data la natura di Patrimonio del Trentino di "strumento di sistema", possono ragionevolmente considerarsi come facenti parte dell'attività caratteristica della Società. Con riferimento alle voci che richiedono la separata evidenza dei crediti e dei debiti che sono esigibili entro, ovvero oltre, l'esercizio successivo, si è seguito il criterio della esigibilità di fatto (che prescinde dall'esigibilità negoziale o di legge). Nei ratei e risconti sono state incluse esclusivamente quelle quote di costi e di ricavi che, sulla base di una stima fondata su elementi obiettivi, sono di competenza di due o più esercizi e il cui importo varia in funzione del tempo.
- b) Lo Stato Patrimoniale, sezione passiva, vede le sue poste classificate in funzione della loro origine. Sono stati necessari stanziamenti al fondo per rischi ed oneri, conteggiati tenendo conto delle indicazioni fornite dai principi contabili in ordine alle passività potenziali. Per i ratei e risconti valgono le considerazioni svolte nel precedente punto a).
- c) Il conto economico è stato redatto tenendo conto di tre distinti criteri di classificazione:
 - 1) Quello della suddivisione dell'intera area gestionale nelle quattro sub-aree identificate dallo schema di legge. La distinzione tra componenti ordinarie e straordinarie di reddito è stata

effettuata tenendo conto della loro riconducibilità a momenti che devono essere considerati eccezionali rispetto ad essa;

- 2) Quello del privilegio della natura dei costi, rispetto alla loro destinazione, precisando a questo proposito, che la specie di costo, resa palese dall'intitolazione delle singole voci di Conto Economico, funge da elemento di attrazione di tutti i costi direttamente o indirettamente ad esso riferibili;
- 3) Quello della necessità di dare corretto rilievo ai risultati intermedi della dinamica di formazione del risultato di esercizio, precisando, a tale proposito, che tutte le poste qualificabili come componenti finanziarie (quali ad esempio gli interessi attivi e quelli passivi e gli sconti "pronto cassa") sono state allocate nella fascia "C" del Conto Economico, al di sotto della "Differenza tra valore e costi della produzione".

Attività svolte

Patrimonio del Trentino S.p.A. svolge primariamente l'attività di acquisizione, riqualificazione, valorizzazione, conservazione, gestione, manutenzione, alienazione e sviluppo, dei beni, nonché dei diritti sui medesimi, in capo alla Provincia Autonoma di Trento, degli enti funzionali della stessa, degli enti locali e degli altri enti pubblici operanti nel territorio della Provincia Autonoma di Trento, nonché delle società a partecipazione pubblica, nel rispetto dei requisiti e delle finalità proprie dei beni pubblici, oltre che delle direttive e degli indirizzi strategici stabiliti dalla Provincia Autonoma di Trento.

Per quanto riguarda:

- i rapporti con parti correlate,
- maggiori dettagli in merito alla natura dell'attività di impresa,

si rimanda a quanto riportato nella relazione sulla gestione.

Per quanto riguarda l'analisi delle operazioni realizzate con parti correlate si rimanda anche alle precisazioni fornite in ciascuna sezione della presente nota integrativa. In ogni caso si osserva che le operazioni immobiliari svolte con le parti correlate sono state concluse a normali condizioni di mercato. In merito al finanziamento soci ricevuto nel corso del 2015 per procedere all'estinzione anticipata del debito verso Cassa Depositi e Prestiti, lo stesso è infruttifero per espressa volontà del Socio.

Direzione e coordinamento

In considerazione del fatto che la Società è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di un soggetto pubblico, la Provincia Autonoma di Trento, si provvede a riportare di seguito i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato dell'ente Provincia Autonoma di Trento (Bilancio di competenza al 31 dicembre 2021).

BILANCIO DI COMPETENZA 31/12/2021

	Entrate Accertamenti	Uscite Impegni
Utilizzo avanzo di amministrazione	334.174.538,93	
Fondo pluriennale vincolato di parte corrente	5.420.969,69	
Fondo pluriennale vincolato in conto capitale	1.450.605.424,41	
Fondo pluriennale vincolato incremento di attività finanziarie		
Titolo 1 - Entrate correnti di natura tributaria, contributiva e perequativa	4.368.976.667,06	
Titolo 2 - Trasferimenti correnti	262.378.725,16	
Titolo 3 - Entrate extratributarie	257.542.993,11	
Titolo 4 - Entrate in conto capitale	164.422.577,43	
Titolo 5 - Entrate da riduzione di attività finanziarie	65.368.604,85	
Titolo 6 - Accensione Prestiti	-	
Titolo 7 - Anticipazioni da istituto tesoriere/cassiere	-	
Titolo 9 - Entrate per conto terzi e partite di giro	300.751.795,36	
Disavanzo di amministrazione		-
Titolo 1 - Spese correnti		3.815.107.196,17
Fondo pluriennale vincolato per spese correnti		13.567.660,63
Titolo 2 - Spese in conto capitale		930.106.556,69
Fondo pluriennale vincolato per spese conto capitale		1.576.064.835,71
Titolo 3 - Spese per incremento di attività finanziarie		38.994.598,25
Fondo pluriennale vincolato per attività finanziarie		
Titolo 4 - Rimborso prestiti		8.389.357,03
Fondo pluriennale vincolato per rimborso prestiti		
Titolo 5 - Chiusura Anticipazioni ricevute da Istituto tesoriere/cassiere		-
Titolo 7 - Uscite per conto terzi e partite di giro		300.751.795,36
Avanzo di competenza		526.660.296,16
TOTALE A PAREGGIO	7.209.642.296,00	7.209.642.296,00

Dal 1 gennaio 2016 la Provincia adotta gli schemi di bilancio e il principio della competenza finanziaria potenziata previsto dal D. lgs 118/2011. Il risultato di amministrazione al 31/12/2021, costituito dal fondo cassa alla fine di tale esercizio maggiorato dei residui attivi e diminuito dei residui passivi e al netto del fondo pluriennale vincolato, risulta pertanto pari a euro 600.812.867,38.

Per quanto riguarda le direttive emanate dall'Ente che esercita la Direzione e Coordinamento della Società, si ricorda che in base all'allegato C della deliberazione n. 1831/2019, come modificata dalla delibera 2116/2022 la Società ha predisposto tutti gli adempimenti richiesti nelle predette deliberazioni dandone evidenza nella relazione sulla gestione al bilancio al 31 dicembre 2022 a cui si rimanda.

Criteri di valutazione - Art. 2427, n. 1) codice civile

La valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata attenendosi ai principi generali di prudenza e di competenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività della Società, nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

In merito ai criteri di valutazione adottati per le singole poste di consuntivo, Vi precisiamo che ci siamo attenuti al disposto dell'art. 2426 codice civile; più nel particolare, si è badato a che fosse mantenuta, per ciascuna voce di bilancio, una piena relazione tra la classificazione per essa adottata ed il corrispondente criterio valutativo.

I criteri adottati, con riferimento alle voci più significative, vengono qui di seguito riassunti.

Immobilizzazioni immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione comprendendo nello stesso gli oneri accessori di diretta imputazione quali, come già detto, la quota parte di imposta sul valore aggiunto indetraibile di cui all'articolo 19 comma 5 del DPR 633/72 (pro-rata di indetraibilità) e sempreché tale imputazione non faccia sì che si ecceda il valore recuperabile tramite l'uso del bene.

I costi sono esposti nell'attivo di bilancio al netto dei fondi rettificativi ad essi relativi.

I relativi piani di ammortamento, a quote costanti, sono stati adottati come primo esercizio e tengono conto dell'arco temporale entro cui si stima che dette immobilizzazioni producano utilità.

In particolare:

- a) i costi d'impianto e di ampliamento si riferiscono agli oneri sostenuti per la costituzione della Società, per i successivi aumenti di capitale nonché per i costi delle fusioni avvenute nel corso degli esercizi; hanno quindi validità pluriennale e sono ammortizzati in cinque anni; sono iscritti previo consenso del Collegio Sindacale;
- b) i diritti di utilizzo del software e di opere d'ingegno sono capitalizzati in base alle spese sostenute per ottenerli e sono ammortizzati tenuto conto della durata indicata dal contratto, ovvero in due anni;
- c) le migliorie su beni di terzi si riferiscono ad interventi di carattere straordinario effettuati su beni immobili non di proprietà;
- d) le immobilizzazioni in corso e gli acconti rappresentano costi sostenuti per l'acquisizione di immobilizzazioni immateriali riguardanti progetti non ancora completati; tali beni sono esposti al costo storico e fino al completamento del progetto non sono ammortizzati;
- e) le altre immobilizzazioni immateriali rappresentano altri eventuali costi capitalizzati che, per la loro differente natura, non trovano collocazione nelle altre voci di questa classe, analizzate in precedenza. Il periodo di ammortamento di tali beni varia in relazione al periodo produttivo di utilità per l'impresa ossia la sua utilità futura.

Le aliquote di ammortamento in concreto adottate sono le seguenti:

Costi di impianto e ampliamento - 20%

Licenze software - 50%

Marchi - 5,56%

Oneri pluriennali per emissione Bond - in relazione alla durata del prestito fatte salve le spese relative a quelli emessi dal 01 gennaio 2016 per i quali si è provveduto ad iscrivere il relativo risconto attivo e lo stesso verrà girato a conto economico in base alla durata del prestito.

Come prescritto dall'OIC 9, la Società valuta a ogni data di riferimento del bilancio se esiste un indicatore che un'immobilizzazione possa aver subito una riduzione di valore. Se tale indicatore dovesse sussistere, la società procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione ed effettua una svalutazione soltanto nel caso in cui quest'ultimo sia inferiore al corrispondente valore netto contabile. Il valore recuperabile di un'attività è il maggiore tra il suo valore equo e il suo valore d'uso.

In assenza di indicatori di potenziali perdite di valore non si procede alla determinazione del valore recuperabile.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisizione o di produzione o di conferimento, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e rettificato dai rispettivi ammortamenti accumulati.

I costi di manutenzione e riparazione sono imputati al conto economico nell'esercizio nel quale vengono sostenuti qualora di natura ordinaria, ovvero capitalizzati ad incremento dei beni cui si riferiscono, se di natura incrementale, in quanto contribuiscono ad allungare la vita utile del cespite o comunque portano ad una maggiore redditività e/o ad un miglioramento della capacità produttiva, dell'efficienza o della sicurezza.

Le immobilizzazioni materiali in corso di esecuzione sono valutate al costo, comprensivo degli oneri accessori di diretta e di indiretta imputazione, per la sola quota che ragionevolmente possa essere loro imputata e non sono ammortizzate fino alla data della loro effettiva utilizzazione nel processo produttivo.

I costi dei fabbricati in corso di costruzione e ristrutturazione, così come i costi per interventi di manutenzione straordinaria pluriennale, sono valutati al costo, comprensivo degli oneri accessori di diretta e di indiretta imputazione, per la sola quota che ragionevolmente possa essere loro imputata e non sono ammortizzati fino alla data della loro effettiva entrata in funzione. Vi rientrano anche le spese di progettazione, direzione lavori e altre attività tecniche direttamente connesse agli interventi; non comprendono, invece, i costi indiretti in quanto non imputabili secondo metodo oggettivo.

Come detto in precedenza, alle immobilizzazioni materiali viene imputata anche la quota di imposta sul valore aggiunto non detraibile a seguito dell'applicazione sia del pro-rata cui è sottoposta la Società sia nei casi in cui si tratti di imposta oggettivamente non detraibile.

Tale capitalizzazione è stata effettuata nei limiti in cui l'aggiunta di tale costo al prezzo di acquisto non faccia sì che si ecceda il valore recuperabile tramite l'uso del bene.

Gli ammortamenti imputati al conto economico sono calcolati in modo sistematico e costante sulla base di aliquote ritenute rappresentative della vita utile economico-tecnica stimata dei cespiti, valutata tenendo conto del deperimento economico-tecnico e della costante manutenzione che ne prolunga la loro utilizzazione nel tempo.

Nel caso in cui un bene materiale, a seguito di particolari condizioni, possa presupporre per il futuro un suo minor valore rispetto a quanto iscritto a bilancio negli esercizi precedenti, il medesimo bene è stato opportunamente svalutato.

Si riportano di seguito le aliquote di ammortamento applicate, che sono rimaste invariate rispetto a quelle utilizzate nel precedente esercizio:

Fabbricati - 1,2%

Terreni ivi compresi i sedimi dei fabbricati - 0%

Impianti e macchinari - 20% - 25% - 30%

Impianti generici c/o F.ne Mach – 5%

Macchinari c/o Fond.ne Mach – 5%

Attrezzature 15%

Mobili e arredi d'ufficio 12% - 15%

Macchine elettroniche ed elettromeccaniche - 20%

Autovetture - 20% - 25%

Il primo anno di entrata in funzione dei beni viene applicata una percentuale di ammortamento ridotta del 50%.

Patrimonio del Trentino negli anni ha regolarmente provveduto alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili di proprietà.

Come prescritto dall'OIC 9, la società valuta a ogni data di riferimento del bilancio se esiste un indicatore che un'immobilizzazione possa aver subito una riduzione di valore. Se tale indicatore dovesse sussistere, la società procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione ed effettua una svalutazione soltanto nel caso in cui quest'ultimo sia inferiore al corrispondente valore netto contabile. Il valore recuperabile di un'attività è il maggiore tra il suo valore equo e il suo valore d'uso.

In assenza di indicatori di potenziali perdite di valore non si procede alla determinazione del valore recuperabile.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie relative alle partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto, opportunamente svalutato nel caso sussistano perdite durevoli di valore, mentre i crediti immobilizzati sono iscritti al loro valore di presumibile realizzo in quanto, come consentito dal principio contabile OIC 15, si è scelto di non applicare il criterio del costo ammortizzato in quanto tutti iscritti in bilancio anteriormente al primo gennaio 2016.

Rimanenze magazzino

Materie prime, ausiliarie e prodotti finiti sono iscritti, in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 2426 del Codice Civile, al minore tra il costo di acquisizione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

Nel caso specifico, le rimanenze sono costituite da beni immobili.

Tali immobili sono classificati in tale voce quando sussistono i seguenti requisiti:

- le immobilizzazioni sono vendibili alle loro condizioni attuali o non richiedono modifiche tali da differirne l'alienazione;
- la vendita appare altamente probabile alla luce delle iniziative intraprese, del prezzo previsto e delle condizioni di mercato;
- l'operazione dovrebbe concludersi nel breve termine.

Crediti

I crediti aventi scadenza oltre i 12 mesi e sorti successivamente al 31 dicembre 2015, sono stati valutati secondo il criterio del costo ammortizzato.

Con riferimento invece ai crediti, anche con scadenza oltre i 12 mesi, iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016, essi sono iscritti al

presumibile valore di presumibile realizzo in quanto, come consentito dal principio contabile OIC 15, si è scelto di non applicare il criterio del costo ammortizzato.

Per i crediti con scadenza inferiore ai 12 mesi, nel rispetto di quanto disposto all'art. 2426 8) e dell'art. 2423 comma 4, il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Essi sono quindi valutati al valore di presumibile realizzo.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale.

Fondi per rischi e oneri

Il fondo è stato costituito a fronte di perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio sono indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è provveduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Nei fondi per rischi ed oneri è stato inserito il fondo specifico per strumenti derivati finanziari passivi, stanziato per l'importo del fair value negativo dei derivati in essere, la cui trattazione è rimandata al seguente paragrafo "Strumenti finanziari derivati".

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Il Fondo corrisponde al saldo tra l'importo delle competenze maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli eventuali acconti già erogati ai dipendenti e degli utilizzi a seguito delle cessazioni di rapporti di lavoro.

Debiti

- I debiti originati da acquisizione di beni sono iscritti al momento in cui sono trasferiti i rischi, gli oneri e i benefici; quelli relativi ai servizi sono rilevati quando i servizi sono stati resi, cioè la prestazione è stata effettuata; quelli finanziari e di altra natura al momento in cui sorge l'obbligazione nei confronti della controparte che, per i debiti finanziari, coincide normalmente con l'erogazione dei finanziamenti;
- come consentito dall'OIC 19, al 31 Dicembre 2021 i debiti già in essere al 31 Dicembre 2015 sono iscritti al valore nominale e non al costo ammortizzato;
- i debiti di natura finanziaria sorti successivamente al 31 dicembre 2015 sono stati iscritti nel rispetto di quanto disposto all'art.2426 8) e dell'art. 2423 comma 4, applicando il criterio del costo ammortizzato se lo stesso comporta effetti rilevanti;
- i debiti tributari accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto d'imposta, e non ancora versate alla data del bilancio e, ove la compensazione è ammessa, sono iscritti al netto di acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza economica-temporale dei costi e dei ricavi a cui si riferiscono.

Imposte sul reddito

Le imposte correnti sul reddito sono stanziare sulla base di una previsione dell'onere fiscale dell'esercizio con riferimento alla normativa in vigore e tenuto conto delle esenzioni se ed in quanto applicabili.

In applicazione al OIC 25, "Imposte sul reddito", sono state contabilizzate imposte anticipate in relazione a differenze temporanee tra il valore attribuito a poste contabili secondo criteri civilistici ed il valore attribuito alle medesime poste ai fini fiscali.

Le imposte anticipate sono riconosciute solo nel caso in cui vi sia la ragionevole certezza del loro futuro recupero. Nel corso del 2021 si è opportunamente provveduto a stornare la parte di competenza dello stesso con riferimento sia alle imposte anticipate che a quelle differite.

Riconoscimento ricavi e sostenimento di costi

Sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza con rilevazione dei relativi ratei e risconti.

I ricavi per vendite dei beni sono riconosciuti al momento del passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà, assumendo quale parametro di riferimento per il passaggio sostanziale il trasferimento dei rischi e benefici, che nel caso di Patrimonio del Trentino per i beni immobili normalmente si identifica con la firma del rogito di vendita.

I ricavi relativi alle locazioni sono rilevati in base al periodo contrattuale di esecuzione del servizio. I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

I ricavi e i proventi relativi ad operazioni in valuta sono determinati al cambio corrente alla data nella quale la relativa operazione è compiuta.

La parte di imposta sul valore aggiunto non portata in detrazione in applicazione del pro-rata previsto dall'art. 19 del DPR 633/72 relativa ai costi dell'esercizio è stata ricompresa nella voce Altri oneri di gestione, mentre quella non portata in detrazione per oggettiva indetraibilità è stata aggiunta al costo sostenuto quale onere accessorio di diretta imputazione.

Contributi pubblici

Le annualità di contributo stanziare ante 2022 dalla Provincia per le quali è stato già emesso provvedimento definitivo di attribuzione sono iscritte, al loro valore nominale, tra i crediti verso la controllante nell'attivo circolante dello stato patrimoniale; per quelle il cui provvedimento definitivo di attribuzione è stato emesso nel corso del 2022 le stesse sono iscritte tra i crediti verso la Controllante al valore nominale, a causa della mancata definizione della quota di contributo in conto interessi e della quota in conto impianti.

Le predette annualità sono a loro volta composte da una quota afferibile al contributo in conto impianti ed una quota relativa agli interessi desunti dal piano di ammortamento sottostante alle annualità medesime.

I contributi in conto impianti destinati a fronte di investimenti sono contabilizzati tra i risconti passivi e concorreranno al conto economico in proporzione agli ammortamenti una volta che il bene è entrato in funzione; se il cespite è in corso di costruzione i contributi in conto impianti sono comunque iscritti tra i risconti passivi e saranno imputati a conto economico come sopra descritto. In merito ai contributi in conto impianti riferibili all'acquisto di immobili già esistenti, la quota parte degli stessi riferibile al terreno viene trattata ai fini fiscali come previsto dall'art. 88 del TUIR, e quindi tassati nell'esercizio in cui è avvenuto l'incasso, mentre ai fini civilistici viene iscritta tra i risconti passivi e contribuisce alla formazione del conto economico con le stesse modalità previste per i contributi in conto impianti. Ovviamente per la parte portata a tassazione, essendo la stessa anticipata sia nei tempi che negli importi, rispetto alla competenza economica, in applicazione del principio contabile OIC 25, sono state iscritte le relative imposte anticipate.

La quota contributi in conto interessi, per i contributi iscritti in data antecedente al 1° gennaio 2016, è anch'essa iscritta tra i risconti passivi e viene contabilizzata a conto economico per competenza nei seguenti differenti modi:

- nel caso in cui il contributo concesso dalla Provincia Autonoma di Trento sia chiaramente erogato a fronte degli interessi passivi sostenuti dalla Società a fronte di un finanziamento verso terzi, questi sono rilevati a conto economico a riduzione diretta degli interessi passivi pagati agli obbligazionisti portatori dell'obbligazione emessa a cui fa diretto riferimento il contributo;
- nel caso in cui il contributo sia stato concesso a fronte degli investimenti, questi sono rilevati a conto economico non sulla base dell'interesse passivo sostenuto dalla Società a fronte del finanziamento necessario per effettuare l'investimento, bensì sulla base della quota interessi desumibile dal "piano di ammortamento" definito con la delibera di assegnazione o con successiva determina del dirigente preposto. Anche in tale caso i contributi, avendo comunque natura di contributi in conto interessi, sono esposti in bilancio a diretta diminuzione degli interessi passivi.

La quota contributi in conto interessi, per i contributi iscritti in data successiva al 1° gennaio 2016, è invece direttamente portata a riduzione dell'importo nominale del credito verso la Provincia, al fine di attualizzare in tal modo i crediti, in coerenza con il criterio del costo ammortizzato adottato coerentemente con le modalità sopra descritte al paragrafo "Crediti".

Altri ricavi e proventi

La voce, oltre a ricomprendere proventi di diversa natura ma che non possono essere ricondotti alla voce ricavi per vendite e prestazioni di servizi, può ricomprendere anche eventuali mutamenti di destinazione inerenti beni che negli anni precedenti erano contabilizzati tra gli immobili destinati alla vendita e che, in base a cambiamenti di strategia, ora vengono ricompresi tra le immobilizzazioni.

Criteri di conversione dei valori espressi in valuta

Le operazioni in valuta sono determinate al cambio corrente alla data nella quale la relativa operazione è compiuta. Il cambio corrente individuato è il tasso di cambio a pronti alla data dell'operazione (OIC 26).

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

A decorrere dal bilancio 2016, per espressa previsione normativa, i conti d'ordine sono stati eliminati dal prospetto di bilancio e di conseguenza rimandata la trattazione degli stessi esclusivamente alla nota integrativa.

I rischi relativi a garanzie concesse, personali o reali, per debiti altrui vengono indicati in nota integrativa per un importo pari all'ammontare della garanzia prestata. Gli impegni vengono indicati al valore nominale, desunto dalla relativa documentazione.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è probabile vengono descritti nelle note esplicative e accantonati secondo criteri di congruità nei fondi rischi.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è solo possibile vengono descritti nella Nota Integrativa, senza procedere allo stanziamento di fondi rischi secondo i principi contabili di riferimento. Non si è tenuto conto dei rischi di natura remota.

Strumenti finanziari derivati

Il nuovo principio contabile OIC 32, entrato in vigore nel 2016, ha previsto l'iscrizione nel bilancio di esercizio degli effetti economico-patrimoniali di tutti i contratti derivati, sia di copertura che speculativi. Si ricorda infatti che Patrimonio del Trentino nel corso del 2011 ha firmato due contratti

derivati (Interest Rate Swap) con due controparti finanziarie, il cui valore nozionale complessivo al 31 dicembre 2022 è pari ad Euro 30.0065.776,49.

Pur essendo stati stipulati con finalità gestionali di copertura, considerando che il nuovo principio contabile OIC 32, non presente alla data di stipula dei contratti, prevede il rispetto di specifici parametri nonché la redazione di dettagliate relazioni per poter contabilizzare tale tipo di derivati come di copertura, si è ritenuto coerente con i nuovi principi contabili rilevare tali derivati come contratti non di copertura ai fini contabili.

La Società non ha adottato ulteriori strumenti della cosiddetta “finanza derivata”, né ha posto in essere ulteriori operazioni di copertura, né operazioni di speculazione su tassi o su valute ovvero relative a valori mobiliari o altre operazioni simili giuridicamente perfezionate ma non ancora eseguite che comportino la nascita di diritti ed obblighi certi produttori attività e/o passività potenziali, non immediatamente iscrivibili nello Stato Patrimoniale.

Movimenti delle immobilizzazioni – Art. 2427 n. 2) codice civile

B I) Immobilizzazioni immateriali

IMMATERIALI	31/12/2021	31/12/2022	Variazioni	%
1) Costi di impianto e di ampliamento	5.775	5.125	- 650	-11,25%
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione opere dell'ingegno	170	1.342	1.172	688,25%
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	37.787	41.113	3.326	8,80%
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	63.588	86.770	23.182	36,46%
7) Altre immobilizzazioni	297.728	272.172	- 25.556	-8,58%
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	405.048	406.522	1.474	0%

Nei costi di impianto ed ampliamento hanno trovato collocazione gli oneri sostenuti per la costituzione della Società e per i successivi aumenti di capitale; a questi si devono aggiungere i costi sostenuti dalla stessa per la fase di start-up relativi ai piani di fattibilità e sostenibilità della Società elaborati da professionisti esterni alla data di costituzione, oltre ai costi sostenuti per le fusioni susseguitesesi nei vari esercizi.

I costi per diritti di brevetto e opere dell'ingegno, ammortizzati in due anni, sono riferibili a programmi informatici e hanno subito incrementi per acquisti avvenuti durante l'esercizio tra cui quelli più rilevanti sono da attribuire all'acquisto di nuove licenze per il personale neo assunto.

La voce relativa alle concessioni e marchi si riferisce alle spese sostenute per la realizzazione del marchio aziendale il cui restyling e relativo deposito presso l'ufficio marchi e brevetti è avvenuto nel corso del 2010 e del 2011.

Nelle altre immobilizzazioni immateriali sono iscritte le spese relative a:

- migliorie su beni di terzi riferite a interventi di miglioramento apportati a beni non di proprietà della Società;
- oneri accessori su finanziamenti per costi sostenuti in relazione ai diversi prestiti obbligazionari emessi antecedentemente al 2016 e all'operazione di copertura tassi, che avendo utilità pluriennale pari alla durata del prestito ovvero dell'operazione di copertura vengono ammortizzati in relazione alle predette durate;
- trasferimento e costituzione diritto di superficie del terreno su cui è destinata la realizzazione del Planetario Muse H2O;

- Le variazioni intervenute nella voce, nonché la movimentazione e la consistenza del fondo ammortamento portato in diretta detrazione dei costi, sono riportate nel prospetto allegato sub A).

Analizzando nel dettaglio le singole voci abbiamo:

Diritti di Brevetto e utilizzo opere dell'ingegno

Trattasi di licenze software acquistate nel corso degli anni per programmi gestionali utilizzati dal settore tecnico, amministrativo e segreteria. Le variazioni intervenute nel corso del 2022 sono attribuibili a nuovi acquisti di licenze e personalizzazioni cui ammortamenti vengono imputati con un'aliquota del 50%.

Altre Immobilizzazioni Immateriali

La voce si riferisce specificatamente a migliorie su beni di terzi per opere effettuate nella sede della Società e a costi sostenuti per l'emissione dei prestiti obbligazionari.

In questa voce sono comprese anche le spese sostenute per il trasferimento a titolo gratuito da parte della Provincia Autonoma di Trento del diritto di superficie, per un periodo di 17 anni, relativo al terreno su cui è prevista la realizzazione del Planetario Muse H2O.

B II) Immobilizzazioni materiali

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	31/12/2021	31/12/2022	Variazioni	%
1) Terreni e fabbricati	517.149.239	511.807.798	- 5.341.441	-1,03%
2) Impianti e Macchinario	358.145	243.001	- 115.144	-32,15%
3) Attrezzature industriali e commerciali	34.842	21.380	- 13.462	-38,64%
4) Altri beni	710.468	640.673	- 69.795	-9,82%
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	23.341.036	28.343.380	5.002.344	21,43%
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	541.593.729	541.056.232	- 537.497	-0,10%

In merito alle singole voci si specifica quanto segue:

- I terreni e fabbricati sono riferiti agli immobili e terreni in proprietà per i quali si è provveduto a porre in essere contratti di locazione con vari soggetti e, in merito ai terreni e con la sola esclusione dei terreni siti in Riva del Garda, in comodato. Infatti nel contratto stipulato con la Fondazione Mach è espressamente prevista la locazione ad un canone pari al 2% del valore degli immobili e contemporaneamente il comodato di tutti i terreni utilizzati dalla medesima Fondazione per la sua attività di ricerca e di produzione di prodotti agricoli. In merito al valore dei terreni considerati sedimi dei fabbricati si specifica che lo stesso, rilevato come costo di acquisto o valore di conferimento ovvero, negli altri casi mediante l'applicazione della normativa fiscale, ammonta ad Euro 71.114.926.
- La voce impianti e macchinari ricomprende, oltre ad impianti specifici relativi alla facoltà di biotecnologia di San Michele, anche impianti telefonici, di allarme e videosorveglianza. Nella voce altri beni sono ricompresi i mobili e gli arredi, le macchine elettroniche, e gli autoveicoli aziendali.
- Le variazioni intervenute nella voce sono riportate nella tabella allegata sub B) che include rispettivamente:
 - la movimentazione dei costi storici;

- la movimentazione dei relativi fondi ammortamento;
- la sintesi della movimentazione e della formazione dei valori netti contabili risultate dalla sommatoria delle due precedenti.

Dette variazioni sono di seguito commentate.

Movimentazione dei costi storici

Nella colonna “incrementi per acquisti” sono inclusi gli incrementi che hanno caratterizzato la voce nel corso del 2022. I maggiori importi riguardano:

- Fabbricati: incremento di 970.301 euro riguardanti essenzialmente:
 - lavori effettuati su immobili facenti parte del compendio Fond.ne Mach per euro 39.374;
 - lavori di manutenzione su immobile Inail euro 2.269;
 - lavori su immobile Casa Cazzan Riccabona a Cavalese euro 26.090;
 - lavori su immobile Centro Europa euro 116.759;
 - lavori su Muse euro 69.708;
 - lavori su Hotel Raphael a Roncegno euro 61.799;
 - lavori su Hospice euro 2.230;
 - lavori su immobile Nord City euro 1.207;
 - lavori su imm. Via Bezzecca euro 83.303;
 - lavori parcheggio c/o Presidio Sanit. Distrettuale Mezzolombardo euro 43.246;
 - lavori c/o imm. Top Center euro 38.323;
 - lavori presso immobile ex Asilo S. Martino euro 16.897;
 - lavori in Via Borsieri euro 430.835;
 - lavori c/o padiglione C a Riva euro 7.943;
 - lavori su altri immobili per euro 89.810.
- Immobilizzazioni in corso ed acconti, incrementi essenzialmente riferiti essenzialmente a:
 - acconti per lavori su immobile Maso delle Part a S. Michele a/A euro 1.762.589
 - nel compendio fieristico di Riva euro 751.841;
 - acconti per lavori su immobile in Loc. Giaroni a S. Michele a/A euro 4.720;
 - acconti per lavori di realizzazione del Polo Congressuale a Riva del Garda euro 2.308.003;
 - acconti per lavori sull'immobile Palace Hotel di Roncegno euro 74.637;
 - acconti per lavori su capannone ex Alpefrutta a Pergine euro 2.064.528;
 - acconti per lavori su immobile di Via Borsieri a Trento euro 120.043;
 - acconti per lavori su immobile ad Ala ex area Pasqualini euro 12.099;
 - lavori a Passo Rolle euro 301.730;
 - lavori c/o immobile Inail a Trento euro 83.873;
 - lavori su immobile a Garniga Terme euro 445.915;
 - acconti per lavori su fabbricati ad uso della Fond.ne Mach euro 223.414;
 - acconti per lavori presso l'immobile Villa Flora euro 11.581;
 - acconti per lavori su area ex Italcementi euro 251.900;
 - acconti per lavori su immobile Muse euro 23.884;
 - acconti per lavori su immobile a Vezzano euro 18.130;
 - lavori presso immobile Via Bezzecca a Trento euro 14.051.

Nella colonna “decrementi/cessioni/riclassifiche” sono riportati i decrementi che hanno interessato la voce in esame nell’esercizio 2022. I maggiori importi riguardano:

- fabbricati che decrementano di 2.144.066 euro a seguito di cessione di porzione dell’immobile di Ala;
- fabbricati che decrementano di euro 276.450 per cessione degli immobili a Mori;
- fabbricati che decrementano per cessione cabina elettrica a Roncegno euro 3.570;
- fabbricati che decrementano per cessione particella a Calliano euro 7.500.

Nella colonna “giroconti” sono infine riportate principalmente le riclassifiche, che riguardano:

- la riclassifica da immobilizzazioni in corso a fabbricati per ultimazione lavori su immobile Villa Merici euro 25.879;
- la riclassifica da immobilizzazioni in corso a fabbricati dovuta all’ultimazione lavori sull’immobile di Via Bezzecca, euro 83.303.
- la riclassifica da immobilizzazioni in corso a terreni per entrata in funzione dell’investimento “Ala area ex Pasqualini”, euro 2.610.849;
- la riclassifica da immobilizzazioni in corso a terreni per ultimazioni lavori sull’immobile a Garniga per euro 706.599.

Movimentazione dei fondi ammortamento dei terreni e fabbricati

Nella colonna “ammortamenti e svalutazioni” sono incluse le rilevazioni del 2022 relative principalmente ad ammortamenti e svalutazioni dell’esercizio per 7.442.096 Euro.

Le svalutazioni su immobili di Patrimonio del Trentino Spa non sono connesse all’attualizzazione del reddito prospettico futuro con il valore netto contabile dello stesso, bensì ad una prudenziale stima del valore di mercato per immobili con caratteristiche simili.

Si informa che tutti i fabbricati ultimati sono concessi in locazione o comodato attraverso contratti stipulati a norma di legge.

Variazioni relative agli impianti e macchinari

In merito alla voce impianti e macchinari le variazioni sono da attribuire all’acquisto di impianto di videosorveglianza a servizio dell’immobile di Via Borsieri nonché telefoni voip per la sede.

Variazioni relative alle attrezzature industriali e commerciali

In merito alla voce attrezzature industriali e commerciali le variazioni sono da attribuire all’acquisto di attrezzature presso l’hotel Raphael di Roncegno.

Variazione relative alle macchine ufficio elettroniche

La variazione è imputabile all’acquisto di attrezzatura (notebook, docking station, apparecchi per la videoconferenza, monitor e cellulari) in dotazione al personale della società o utilizzate per la sede.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	31/12/2021	31/12/2022	Variazioni	%
1a) Partecipazioni in Imprese controllate	-	-	-	0%
1d) Partecipazioni in altre imprese	5.000	5.000	-	0%
2d) Crediti verso altri	81.865	-	- 81.865	-100%
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	86.865	5.000	- 81.865	-94%

Partecipazioni in imprese controllate

La società non detiene alcuna partecipazione in società controllate.

Partecipazioni in altre imprese

Con la fusione per incorporazione della società Garniga Terme Spa la società detiene ora anche la partecipazione nell'Azienda di Promozione Turistica (APT) Trento, Monte Bondone, Valle dei Laghi per una quota di euro 5.000.

Crediti verso altri immobilizzati

La società non detiene crediti verso altri immobilizzati.

Variazioni intervenute nella consistenza delle altre voci dell'attivo e del passivo – Art. 2427

n. 4) codice civile

Nei prospetti che seguono vengono evidenziate le variazioni intervenute, per effetto della gestione dell'esercizio, nelle altre voci dell'attivo e del passivo ricomprendendo il patrimonio netto, diverse dalle immobilizzazioni.

C) Attivo circolante

ATTIVO CIRCOLANTE	31/12/2021	31/12/2022	Variazioni	%
C I 4) Rimanenze finali di prodotti e merci- immobili	1.798.105	1.294.440	- 503.665	-28%
C II 1) Crediti verso Clienti	1.138.857	1.132.128	- 6.729	-1%
C II 2) Crediti verso Controllate	-	-	-	0%
C II 4) Crediti verso Controllanti	228.884.938	206.082.252	- 22.802.686	-10%
C II 4 bis) Crediti tributari	2.223.934	1.366.633	- 857.301	-39%
C II 4 ter) Crediti per imposte anticipate	10.303.754	8.823.567	- 1.480.187	-14%
C II 5a) Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	7.727	149.806	142.079	1839%
C II 5 quater) Crediti verso altri	91.931	54.510	- 37.421	-41%
C IV 1) Depositi Bancari e postali	102.203.871	100.437.277	- 1.766.594	-2%
C IV 3) denaro e valori in cassa	237	617	379	160%
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	346.653.356	319.341.230	- 27.312.126	-8%

C I 4) Rimanenze di prodotti finiti e merci – immobili

Le rimanenze di magazzino si riferiscono a immobili destinati alla vendita e sono valutate, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2426 del codice civile, al minore tra il costo di produzione / acquisto, aumentato degli oneri accessori di diretta imputazione, e il valore di mercato.

Nel caso specifico il valore delle rimanenze è assunto prendendo il costo di acquisizione ovvero di conferimento. Di seguito, per maggior chiarezza, la riconciliazione tra la variazione riportata a conto economico e la stessa derivante dallo stato patrimoniale:

TABELLA RACCORDO RIMANENZE FINALI

VARIAZIONI RIMANENZE A CONTO ECONOMICO AL 31/12/2022	503.665
VALORE RIMANENZE FINALI A STATO PATRIMONIALE 31/12/2021	1.798.105
VALORE RIMANENZE FINALI A STATO PATRIMONIALE 31/12/2022	1.294.440
DIFFERENZA A STATO PATRIMONIALE	503.665
SVALUTAZIONE MAGAZZINO	-
RICLASSIFICHE DA MERCI IN RIMANENZA A IMMOBILIZZAZIONI (netto svalutazione)	-
TOTALE A QUADRATURA	503.665

Non sono state effettuate riclassifiche.

C II 1) Crediti verso clienti

I crediti verso clienti rappresentano le somme dovute alla Società da parte dei propri clienti per fatture emesse o per fatture da emettere al netto di eventuali e prudenziali perdite sugli stessi. La Società nel corso del 2022 ha incassato parte dei crediti pregressi pertanto si è proceduto a stornare il fondo svalutazione per l'importo di euro 1.000.000,00.

Si specifica che la ripartizione dei crediti per area geografica non è significativa in quanto l'attività della Patrimonio del Trentino si concentra in maniera sostanzialmente esclusiva sul territorio provinciale.

C II 4) Crediti verso controllante

Coerentemente con i precedenti esercizi, i predetti crediti sono stati inseriti nei crediti dell'attivo circolante anche se di durata superiore ai 5 anni.

Di seguito si riporta una tabella dei capitoli di spesa e relative annualità da cui scaturiscono i crediti in discussione.

CAPITOLO DI SPESA	SCADENZA	DESCRIZIONE	IMPORTO CREDITO A BILANCIO
252850-2008	31/12/2037	Opere I convenzione Fondazione E. Mach	22.500.000
158780-2009 e 158780-2012	31/12/2028	Calliano, Area Betta, Maso Kinderleit, Sede VFFF Lavis	4.971.429
352120-2008, 3152120-2010 e 3152120-2012	31/12/2029	Nuovo Museo della scienza	37.210.000

252850-2011 252850-2012	31/12/2031	Opere II convenzione Fondazione E. Mach	6.649.448
158780-2013	31/12/2033	Ex asilo S.Martino, Caldes, Hospice, Calliano variante, H-Mezzolombardo	23.952.440
158780-2013	28/06/2033	Polo sud Nuova Biblioteca	20.086.926
158780-2015 e 158780-2016	31/12/2035	Opere Varie - Biblioteca (magg. Oneri finanz. + variante), Centro per l'Infanzia, Interporto, Borsieri	28.337.554
158780-2012	31/12/2024	acquisto ex asilo S.MARTINO	172.714
615827-2014		lavori di adeguamento alle normative di sicurezza Grand Hotel Raphael Roncegno	173.065
615810-2016	31/12/2036	Palacongressi Riva d/G + integraz. Imm. Via Borsieri	24.450.764
158780-2018	31/12/2027	Opere Varie - lavori Via Borsieri, lavori Centro Infanzia, lavori Hotel Raphael, acquisto Palazzo Nicolodi, acquisto e lavori Villa Angiolina	12.452.290
615810-2020	31/12/2029	Palazzetto Sport e parcheggio multimpiano Riva d/G	23.201.000
		Crediti per contributi assegnati definitivi da riallocare su nuovi investimenti	765.260

		crediti di contributi riattribuiti a Palazzo Nicolodi; risparmio su Hospice + risparmio su	
158780-2013	28/06/2033	Centro infanzia	633.559
		crediti commerciali	525.803
			206.082.252

La variazione della voce è rappresentata dalla contabilizzazione con il criterio sopra esposto di tutti i contributi assegnati, al netto dei pagamenti relativi ai contributi iscritti nel precedente esercizio alla medesima voce e sottovoce entro l'esercizio.

Crediti verso controllante al 31/12/2021		228.884.937
Rimodulazione contributi		
Contabilizzazione crediti da contributi nel 2022		-
di cui già incassati nel 2022		-
contabilizzazione crediti commerciali nel 2022		525.803
Incassi su crediti presenti al 31/12/2021	-	23.328.488
Saldo al 31/12/2022		206.082.252

Volendo rappresentare, come prescritto dall'OIC n. 15, i suddetti crediti, iscritti antecedentemente al 01 gennaio 2016 per contributi su investimenti suddivisi per scadenza avremo:

SCADENZA	2023	2024						TOTALE
Contributi su investimenti	15.977.167	15.689.492						32.192.461
Crediti commerciali	525.803							
SCADENZA	2025	2026	2027	2028	2029	2030	TOTALE	
Contributi su investimenti	15.492.740	15.414.347	15.453.508	12.995.012	12.210.427	8.727.044	80.293.078	
SCADENZA	2031	2032	2033	2034	2035	2036	TOTALE	
Contributi su investimenti	8.326.006	7.901.010	6.902.219	3.681.713	3.681.712	1.500.000	31.992.659	
SCADENZA	2037						TOTALE	
Contributi su investimenti	1.500.000						1.500.000	
						TOTALE	145.978.198	

Di seguito i crediti iscritti successivamente all'esercizio 2016 iscritti coerentemente con i criteri dettagliati in apertura della Nota Integrativa:

CREDITI MATURATI DAL 2016 CON APPLICAZIONE DEL NUOVO OIC N. 15

SCADENZA	2023	2024						TOTALE
Contributi su investimenti	7.350.795	7.826.619						15.177.414
SCADENZA	2025	2026	2027	2028	2029	2030	TOTALE	
Contributi su investimenti	7.614.025	7.350.795	7.350.795	4.858.976	6.670.680	1.910.288	35.755.559	
SCADENZA	2031	2032	2033	2034	2035	2036	TOTALE	
Contributi su investimenti	1.910.288	1.908.975	1.910.288	1.910.288	1.910.288	- 379.047	9.171.081	
						TOTALE	60.104.054	

La suddivisione degli stessi per scadenza aggregata entro, oltre i 12 mesi e oltre i 5 anni sarà:

CREDITI VERSO CONTROLLANTE	31/12/2021	31/12/2022	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	oltre 5 anni
Crediti Commerciali	527	525.803	525.803		
crediti per contributi conto investimenti	228.884.411	205.556.449	23.327.961	182.228.488	90.036.168

Si specifica che la voce “oltre i 12 mesi” comprende anche la quota oltre i 5 anni, che ne costituisce un sottoinsieme.

C Il 5) Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti

Trattasi dei crediti verso le società appartenenti al medesimo gruppo societario la cui controllante comune è la Provincia Autonoma di Trento.

CREDITI VERSO IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DELLA CONTROLLANTE	31/12/2021	Incrementi 2022	Decrementi 2022	31/12/2022
Crediti entro i 12 mesi	7.727	142.079		149.806
TOTALE				

C Il 4bis) Crediti tributari

La voce crediti tributari, ammontante ad Euro 1.366.633, accoglie il credito v/Erario della società Trento Fiere in liquidazione (Euro 6.095), il credito trattamento integrativo redditi D.L. 3/2020 (Euro 136) che troverà compensazione nel mese di gennaio 2023, il credito d'imposta per investimenti L. 2019 e 2020 (Euro 3.754), il credito v/Erario per il pagamento di 1/3 delle imposte relative all'avviso di accertamento dell'Agenzia delle Entrate - periodo d'imposta anno 2013 e 2014 (euro 640.599), il credito IRES (Euro 716.048) . Si riportano di seguito le variazioni intervenute in riferimento ai crediti tributari relativi all'IRES e all'IRAP, con esclusione degli importi richiesti a rimborso.

Variazioni intervenute	IRES	IRAP
Credito a breve 31/12/2021	1.373.446	107.546
Rettifica credito anno precedente	(525)	0
Credito 2021 rettificato	1.372.921	107.546
Utilizzo credito 2021 in compensazione	0	(11.476)
I acconto 2022	0	4.200
II acconto 2022	0	6.299
Ritenute acconto subite 2022	306.322	0
Imposte correnti 2022	(963.194)	(162.791)
Credito/(debito) al 31/12/2022	716.049	(56.222)

Credito IRAP da compensare	96.070,00
Debito IRAP da compensare	(152.292,00)
	(56.222,00)

Per maggiori dettagli in merito allo stanziamento di IRES e IRAP a saldo (cioè al netto degli acconti versati in corso d'anno) si rimanda alla riconciliazione tra onere fiscale teorico ed effettivo. Lo stanziamento delle imposte correnti è comunque stato effettuato secondo principi di prudenza e competenza.

C II 4 ter) Imposte anticipate

CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE	31/12/2021	Incrementi 2022	Decrementi 2022	31/12/2022
Ires	10.294.770		1.480.019	8.814.750
Irap	8.985	-	168	8.817
TOTALE	10.303.753	-	1.480.187	8.823.567

La voce imposte anticipate, calcolate ai fini IRES sono rappresentate nella sottostante tabella:

IRES

DETTAGLIO VOCI COMPOSIZIONE	31/12/2021	Incrementi 2022	Decrementi 2022	31/12/2022
Riporto imposte anticipate ex Tecnofin Immobiliare	99.175			99.175
Imposte anticipate su acc.to F.do rischi	22.248			22.248
Imposte anticipate su acc.to F.do rischi per grandi derivazioni	-			-
Imposte anticipate per accantonamento Fondo rischi	10.152			10.152
Imposte anticipate per accantonamento rischi su cause legali	124.800			124.800
Imposte anticipate su svalutazione immobili	3.724.941	546.274	- 880.587	3.390.628
Imposte anticipate su svalutazione magazzino	769.453		- 51.806	717.647
Imposte anticipate su riprese fiscali di deducibilità differita	3.732.605	424.507	- 95.445	4.061.667
Imposte anticipate per accantonamento svalutazione crediti	574.692	-	- 237.791	336.901
Imposte anticipate per ammortamenti 2013 su disavanzo di fusione ex Tecnofin Immobiliare	- 7.114			- 7.114
Imp. Anticipate su costi deducibili su eserc. Futuri	1			1
Imposte anticipate su derivati arrotondam anni pregressi	1.244.367		- 1.185.171	59.196
	- 551		- 0	- 551
TOTALI	10.294.770	970.781	- 2.450.800	8.814.750

La voce imposte anticipate, calcolate ai fini IRAP sono rappresentate nella sottostante tabella:

IRAP

DETTAGLIO VOCI COMPOSIZIONE	31/12/2021	Incrementi 2022		Decrementi 2022	31/12/2022
Riporto imposte anticipate ex Tecnofin Immobiliare	7.438	-	-	-	7.438
Utilizzo per cambio aliquota IRAP	-	-	-	-	-
Imposte anticipate su riprese fiscali di deducibilità differita	2.081	-	-	168	1.913
Imposte anticipate per ammortamento disavanzo di fusione	534	-	-	-	534
TOTALI	8.985	-	-	168	8.817

Si specifica che sono state stanziare in apertura al 31 dicembre 2016, anche le imposte anticipate relative al fondo rischi su strumenti finanziari derivati passivi appostato in ottemperanza all'OIC n. 32.

L'incremento delle anticipate è relativo principalmente all'IRES (aliquota 24%) sulle variazioni in aumento apportate nel calcolo delle imposte, ovvero relativamente a poste la cui deducibilità è differita nel tempo, soprattutto in merito alla quota parte di contributi in conto impianti incassati nell'esercizio afferenti i terreni e alle svalutazioni di immobilizzazioni effettuate nel presente bilancio.

Si specifica che solo le imposte anticipate su contributi che andranno a conto economico in esercizi futuri, ovvero in abbattimento dell'ammortamento dei cespiti finanziati, hanno durata residua per la quasi totalità oltre i 5 anni, dato che il rigiro dell'ammortamento avviene per lo più in 83 anni (periodo corrispondente all'aliquota dell'1.2% utilizzata dalla Società per l'ammortamento dei fabbricati). Non è possibile un calcolo esatto dell'ammontare oltre i 5 anni in quanto il loro rigiro dipende dal momento in cui i cantieri giungeranno a completamento ed entreranno in ammortamento, e ciò non è sempre prevedibile con esattezza.

C II 5) Crediti verso altri

CREDITI	31/12/2021	31/12/2022	Variazioni	
Verso altri	91.931	54.510	-	37.421
TOTALE	91.931	54.510	-	37.421

Si riferiscono a crediti per depositi cauzionali per utenze energetiche e telefoniche e anticipi a fornitori (euro 11.916) nonché crediti vari (euro 5.413). A questi vanno aggiunti crediti, per note di credito da ricevere da fornitori per euro 19.093.

C IV) Disponibilità liquide

CREDITI	31/12/2021	31/12/2022	Variazioni	
1) Depositi bancari e postali	102.203.872	100.437.277	-	1.766.595
2) Assegni	-	-	-	-
3) Denaro e valori in cassa	237	617	-	380
TOTALE	102.204.109	100.437.894	-	1.766.215

Le disponibilità liquide presentano un saldo pari ad Euro 100.437.894 contro Euro 102.402.109 del 2021.

Inoltre si precisa che, a fronte delle emissioni obbligazionarie in essere, la disponibilità liquida ricomprende anche gli accantonamenti monetari per il rimborso dei bond con scadenza di tipo *bullet*.

D) Ratei e risconti Attivi

Trattasi di componenti positive o negative di reddito per le quali alla data di chiusura del bilancio è maturata la competenza economica (ratei), ovvero ne è stata anticipata l'uscita finanziaria (risconti).

RATEI E RISCONTI ATTIVI	31/12/2021	31/12/2022	Variazioni	%
Ratei attivi	1.040	82.510	81.470	7834%
Risconti Attivi	2.769.829	2.446.459	- 323.370	-12%
TOTALE	2.770.869	2.528.970	- 241.899	-9%

Nella seguente tabella viene data evidenza della composizione e della variazione annuale dei ratei attivi:

RATEI ATTIVI	31/12/2021	31/12/2022	Variazione
Quota interessi relativa al contributo provinciale su investimenti maturati e non scaduti	-	-	-
Quota interessi attivi bancari e da contratto swap copertura tassi	1.040	82.510	81.470
Totale rateo attivi	1.040	82.510	81.470

I ratei attivi si riferiscono a interessi bancari maturati al 31 dicembre 2022 e accreditati sui conti correnti nel mese di gennaio 2023.

Nella seguente tabella viene analizzata la scomposizione ed i relativi movimenti dei risconti attivi.

RISCONTI ATTIVI	31/12/2021	31/12/2022	Variazione	
Su interessi relativi all'attualizzazione dei canoni di locazione dell'immobile di Tonadico a PAT	2.369.761	2.267.373	-	102.388
Su interessi relativi all'attualizzazione dei canoni di locazione dell'immobile di Lavis a PAT	146.980	69.441	-	77.540
Su interessi relativi all'attualizzazione dei canoni di locazione dell'immobile di Canezza a PAT	23.130	-	-	23.130
Su interessi relativi all'attualizzazione dei canoni di locazione dell'immobile Muse a PAT	126.281	-	-	126.281
Su costi vari	103.678	109.646		5.968
Totale risconti attivi	2.769.830	2.446.459	-	323.371

1) I risconti attivi relativi ai canoni di locazione derivano dall'imputazione degli interessi derivanti all'attualizzazione dei canoni di locazione previsti dai contratti della durata pluriennale per il quale il locatario ha provveduto al pagamento anticipato alla firma dello stesso. Gli stessi subiscono un decremento di Euro 329.338 per effetto della naturale maturazione degli interessi di competenza. Per gli stessi l'ammontare di durata residua oltre i 5 anni ammonta ad Euro 1.672.528;

2) I risconti relativi ai costi vari si riferiscono a costi la cui competenza economica ricade nel 2023 ma la cui manifestazione numeraria si è avverata nel 2022.

Patrimonio netto e passivo

A) PATRIMONIO NETTO	31/12/2021	31/12/2022	Variazioni		%
I Capitale sociale	329.883.065	329.883.065	-		0%
III Riserva Legale	1.719.160	1.779.747	60.587		3,52%
VII Altre riserve	3.380.749	3.380.749	-		0%
Riserva straordinaria	3.380.749	3.380.749	-	0	0%
Riserva di arrotondamento	-	-	-		
VIII Utili / perdite portati a nuovo	-	-	-		0%
IX Utile /Perdita d'esercizio	1.211.747	4.414.987	3.203.240		264%
TOTALE PATRIMONIO NETTO	336.194.721	339.458.548	3.263.827		1,0%

Nell'allegato sub C) viene riportata la movimentazione delle poste di patrimonio netto di Patrimonio del Trentino S.p.A.

Nel corso del 2022 il capitale sociale non è stato incrementato.

Il capitale sociale è costituito da n. 329.883.065 azioni ordinarie di Euro 1 cadauna.

L'utile dell'esercizio 2022 ammonta ad Euro 4.414.987.

Ai sensi dell'art. 2427 n. 7 bis la composizione del Patrimonio Netto, la disponibilità delle riserve per operazioni sul capitale, la distribuibilità delle riserve nonché le utilizzazioni effettuate nei due esercizi sono riassunte nel seguente prospetto:

NATURA / DESCRIZIONE	IMPORTO	UTILIZZAZIONE
Capitale Sociale	329.883.065	
Riserve di Utili		
- riserva legale	1.779.747	B
- riserva straordinaria	3.380.749	A, B, C
Differenza da arrotondamento	-	
Utili (perdite) portati a nuovo	-	
Utile dell'esercizio	4.414.987	A, B, C
TOTALE	339.458.548	
DI CUI DISTRIBUIBILE	7.580.111	

Legenda:

A: per aumento di capitale sociale

B: per copertura perdite

C: per distribuzione soci

Occorre precisare che la riserva straordinaria è liberamente distribuibile salvo la quota di Euro 5.125 corrispondente alla somma del valore netto contabile al 31 dicembre 2022 dei costi di impianto e ampliamento; il predetto importo non sarà distribuibile fino al completo ammortamento dei costi capitalizzati.

B) FONDO PER RISCHI ED ONERI	31/12/2021	31/12/2022	Variazioni	%
2) fondo imposte differite	519.090	517.411	- 1.679	0%
3) Altri fondi				
- fondo rischi per controversie legali in corso	655.000	655.000	-	0%
Altri fondi per mancata prosecuzione investimenti	-	-	-	0%
Fondo rischi su derivati	5.184.867	246.653	- 4.938.214	95,24%
TOTALE FONDO RISCHI ED ONERI	6.358.957	1.419.064	- 4.939.893	-78%

In merito alle movimentazioni dell'esercizio si rappresenta la seguente tabella:

	Saldo 31/12/2021	Accantonamenti 2022	Utilizzi per eccedenze	Utilizzi per riclassifiche	Saldo 31/12/2022
F.do imposte differite IRES	519.090		1.679		517.411
Altri fondi per mancata prosecuzione investimenti	-	-			-
Fondo controversie legali	655.000	-	-		655.000
Fondo rischi su derivati	5.184.867		4.938.214	-	246.653
Fondo rischi	-				-
TOTALI	6.358.957	-	4.939.893	-	1.419.064

I fondi sono stati costituiti a fronte di perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio sono indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza. Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è provveduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le movimentazioni relative ai fondi sono di seguito descritte:

- F.do imposte differite: le imposte differite sono riferite alla plusvalenza (anno 2015) latente inerente il terreno ex Biesse Costruzioni per euro 134.841 ed euro 382.570 riferite al disavanzo di fusione attribuito alla piscina di Garniga Terme.
- F.do controversie legali: non si è provveduto ad accantonare alcun importo.
- Fondo differite rischi su derivati: in ottemperanza al nuovo OIC 32 si è provveduto alla rilevazione dei rischi derivanti dal *fair value* degli strumenti finanziari derivati di copertura; nel corso del 2022 si è provveduto a decrementare il predetto fondo per il decremento del *fair value* negativo al 31 dicembre 2022.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Con riguardo al fondo per Trattamento di Fine Rapporto si evidenziano qui di seguito le variazioni intervenute nel corso del 2021:

C) FONDO TFR	31/12/2021	31/12/2022	Variazioni	%
1) Fondo T.f.r.	308.766	304.868	- 3.898	-1,26%
TOTALE FONDO T.F.R.	308.766	304.868	- 3.898	-1,26%

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della Società al 31 dicembre 2022 verso i dipendenti in forza a tale data, nel caso in cui cessassero la propria attività a dicembre 2022 e che non avessero optato per il trasferimento dello stesso presso una forma pensionistica complementare.

Tale fondo è stato decrementato per la cessazione di due dipendenti a tempo indeterminato di cui una per pensionamento, per la richiesta di anticipazione di un dipendente e per il trasferimento di parte dello stesso a forma pensionistica complementare. Ha subito un incremento per effetto dell'accantonamento annuale.

Di seguito le movimentazioni del fondo in discussione:

C) FONDO T.F.R.	Saldo 31/12/2021	utilizzi	accantonamenti dell'anno	saldo 31/12/2022
Fondo Trattamento Fine Rapporto	308.766	- 61.715	57.817	304.868
TOTALE	308.766	- 61.715	57.817	304.868

D) Debiti

D) DEBITI	31/12/2021	31/12/2022	Variazioni	%
1) Obbligazioni	69.448.298	66.376.756	- 3.071.542	-4%
3) Debiti v/soci per finanziamenti	16.555.456	14.555.456	- 2.000.000	-12%
4) Debiti verso Banche	113.556.039	101.404.519	- 12.151.520	-10,7%
7) Debiti verso fornitori	1.294.118	1.038.158	- 255.960	-20%
9) Verso imprese controllate	-	-	-	
11) Verso controllanti	-	-	-	0%
11bis) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	7.356	2.979	- 4.377	-59,50%
12) Debiti tributari	63.090	270.454	207.364	329%
13) Debiti verso Istituti previdenziali	147.913	147.816	- 97	0%
14) Altri debiti	215.435	226.559	11.124	5,2%
TOTALE	201.287.706	184.022.698	- 17.168.938	-9%

Di seguito si espongono le variazioni intervenute nell'anno per tipologia di debito.

Prestiti Obbligazionari

La voce obbligazioni rappresenta il valore del debito relativo alle obbligazioni emesse alla data del 31 dicembre 2022.

Alla predetta data sono emessi i seguenti titoli obbligazionari:

- Prestito obbligazionario di nominali Euro 17.400.000, emesso il 19 dicembre 2007, scadenza *bullet* il 19 dicembre 2037, codice ISIN IT0004300965, rendimento tasso fisso 5,274% annuo;
- Prestito obbligazionario di nominali iniziali Euro 33.300.000 emesso il 11 novembre 2015, profilo *amortizing* con scadenza il 30/06/2035 codice ISIN IT 0005120982 a tasso fisso del 2,875% il cui debito residuo al 31 dicembre 2021 ammonta ad Euro 23.388.991;
- Prestito obbligazionario di nominali iniziali Euro 36.600.000 emesso il 14 dicembre 2016, profilo *amortizing* con scadenza 30/6/2035 codice ISIN IT0005221400 a tasso fisso del 2,88%, il cui debito residuo al 31 dicembre 2021 ammonta ad Euro 25.587.766.

Di seguito vengono riportati i prestiti e i relativi interessi di competenza dell'esercizio con le relative coperture da contributi.

OBBLIGAZIONI	Costo interessi	Ricavo per contributo su interessi	Riconosciment o a controparte swap incluse commissioni	Riconosciment o da controparte swap
PO 2007-2037	917.676	917.676		
FIN. 12,4 MIL EX PO MUSE	182.355	542.957	549.160	245.958
FINANZ 35,5 MIL EX P.O. MUSE	358.878	1.554.435	1.572.191	704.154
PO 2015-2035	693.350	693.350		
PO 2016-2035	759.842	479.225		
FINANZIAMENTO BEI 30 MIL	561.251	561.251		
FINANZIAMENTO BEI 34 MIL	569.796	569.796		
FINANZIAMENTO BEI 29,5 MIL	76.818	76.818		
FINANZ. 24,9 MIL	104.840	87.980		
TOTALE	4.224.805	5.483.489	2.121.351	950.112

*si veda in merito quanto riportato nei criteri di valutazione nonché successivamente nello specifico capitolo "(Art. 2427bis codice civile) – Informazioni relative al valore equo ("fair value") degli strumenti finanziari".

Si riporta inoltre nella seguente tabella l'effetto netto dell'esercizio tra interessi passivi connessi ai finanziamenti ed i relativi contributi in conto interessi:

Contributi in conto interessi	5.483.489
Oneri finanziari netti swap di copertura	- 1.171.239
Interessi passivi su obbligazioni e finanziamenti medio lungo termine	- 4.224.805
Effetto netto contributi conto interessi	87.445

Di seguito la scomposizione dei debiti per prestiti obbligazionari secondo le scadenze:

	Totali	Entro 12 mesi	Oltre 12 Mesi	Oltre 5 anni
Prestiti obbligazionari	66.376.756	3.159.928	63.216.828	49.641.259

Si specifica che la voce "oltre i 12 mesi" comprende anche la quota oltre i 5 anni, che ne costituisce un sottoinsieme.

Debiti verso Soci per finanziamenti

Trattasi di un finanziamento soci infruttifero erogato nel 2015 dalla Provincia Autonoma di Trento per far fronte all'estinzione anticipata del prestito obbligazionario emesso nel 2012 e sottoscritto da Cassa depositi e prestiti S.p.A. Il finanziamento, pari ad Euro 24.555.456, è stato in parte utilizzato per l'estinzione del debito residuo al 31 dicembre 2015 (euro 9.283.651) e dell'indennizzo, previsto contrattualmente in caso di estinzione anticipata, per Euro 4.017.409.

La quarta rata del finanziamento, pari a 2 milioni, è stata rimborsata nel corso dell'anno 2022. Il debito oltre i 5 anni ammonta ad Euro 4.555.456.

	31/12/2021	Accensioni	Rimborsi	31/12/2022
Debiti verso Banche per finanziamenti	113.556.039		- 12.151.519	101.404.519
TOTALE	113.556.039	-	- 12.151.519	101.404.519

Trattasi di finanziamenti a medio-lungo termini accesi presso banche (BEI); nell'anno in corso non sono stati accesi ulteriori finanziamenti.

Di seguito la scomposizione dei predetti finanziamenti in termini di durata degli stessi.

	Totali	Entro 12 mesi	Oltre 12 Mesi	Oltre 5 anni
Finanziamenti	101.404.519	12.514.391	88.890.129	36.952.874

Si specifica che la voce "oltre i 12 mesi" comprende anche la quota oltre i 5 anni, che ne costituisce un sottoinsieme.

Debito verso fornitori

I debiti verso fornitori presentano un saldo al 31 dicembre 2022 pari ad Euro 1.038.158. I debiti sono riconducibili all'ordinaria gestione aziendale e contengono anche debiti per investimenti in corso il cui pagamento è avvenuto nel mese di gennaio 2023.

I debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti sono pari ad euro 2.979.

Si specifica che la ripartizione dei debiti per area geografica non è significativa in quanto l'attività di Patrimonio del Trentino si concentra in maniera sostanzialmente esclusiva sul territorio provinciale.

Debiti Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti.

Nella voce in discussione si rappresentano i debiti verso le società sottoposte al controllo della Provincia Autonoma di Trento.

Trattasi di debiti di natura commerciale aventi scadenza entro i 12 mesi.

Debiti Tributarî

Trattasi di debiti verso l'erario la cui composizione viene riportata qui di seguito:

Debiti tributari	31/12/2021	31/12/2022	Variazione
Ritenute dipendenti	55.690	55.713	23
Ritenute lavoro autonomo	5.961	11.494	5.533
Ritenute su interessi P.O.	-	-	-
IRES a saldo	-	-	-
IRAP da compensare		56.222	56.222
Imposta sostitutiva su rivalut.			
TFR	1.440	2.792	1.352
Erario c/iva	-	144.233	144.233
Imoposta sost. L.266/05			-
TOTALE	63.090	270.454	207.364

Debiti verso istituti previdenziali

Trattasi dei debiti verso gli enti previdenziali esistenti alla data di chiusura del bilancio sia relativi agli stipendi del mese di dicembre 2022 che relativi ai costi maturati relativi ai dipendenti.

Altri debiti

Trattasi principalmente di debito verso il personale per costi maturati alla data di chiusura del bilancio (Euro 214.166).

E) Ratei e risconti passivi

Trattasi di componenti positive o negative di reddito per le quali alla data di chiusura del bilancio si è verificata la manifestazione numeraria ma non ancora quella economica.

RATEI E RISCONTI PASSIVI	31/12/2021	31/12/2022	Variazioni	%
Ratei passivi	887.087	795.788 -	91.299	-10%
Risconti passivi	346.472.631	337.336.988 -	9.135.643	-3%
TOTALE	347.359.718	338.132.776 -	9.226.942	-3%

Di seguito il dettaglio delle singole voci con le variazioni intervenute.

RATEI PASSIVI	31/12/2021	31/12/2022	Variazione
Quota interessi su prestiti obbligazionari	785.618	741.062 -	44.556
Ratei passivi diversi	101.469	54.726 -	46.743
Totale rateo passivi	887.087	795.788 -	91.299

In merito alle variazioni si specifica che quelle inerenti agli interessi obbligazionari scaturiscono dall'inserimento nella contabilità dei ratei di interessi maturati sui prestiti obbligazionari le cui cedole sono in scadenza con data successiva al 31 dicembre 2022.

RISCONTI PASSIVI	31/12/2021	31/12/2022	Variazione
Su canoni di locazione attivi futuri	3.635.376	3.013.584 -	621.792
Su interessi relativi a canoni da Grandi derivazioni	1.091	- -	1.091
Su contributi in conto impianti	306.055.631	302.398.549 -	3.657.082
Su contributi in conto interessi	36.632.900	31.793.435 -	4.839.465
Risconti vari	147.633	131.420 -	16.213
Totale risconti passivi	346.472.631	337.336.988 -	9.135.643

In merito alle variazioni intervenute si precisa quanto segue:

- Relativamente ai risconti su canoni di locazione: la variazione è da imputare alla maturazione del canone di locazione di competenza. La quota oltre i 5 anni ammonta ad Euro 1.980.000.
- Relativamente ai risconti su contributi in conto impianti e su contributi in conto interessi: le variazioni si attribuiscono alla contabilizzazione come contropartita dei crediti per contributi verso la controllante. Questi risconti concorrono alla formazione del reddito in proporzione agli ammortamenti per quanto riguarda i risconti su contributi per investimenti ed in base al piano di ammortamento sottostante le annualità dei contributi su investimenti per quanto riguarda i risconti

su contributi su interessi. Nel corso del 2022 la quota parte di contributo su interessi maturata e opportunamente girata a conto economico ammonta ad Euro 5.483.489.

In relazione all'imputazione dei risconti in esame a conto economico si precisa che per quelli inerenti i contributi in conto impianti, non essendo certa la data di entrata in funzione del cespiti ad essi collegato, si presume che la quasi totalità degli stessi sia da considerare oltre i 5 anni; mentre per quanto riguarda i contributi in conto interessi, l'ammontare oltre i 5 anni è pari ad Euro 15.626.328.

VOCI DEI CONTI D'ORDINE	31/12/2021	31/12/2022	Variazioni	%
A) SISTEMA IMPROPRIO DEI BENI DI TERZI PRESSO DI NOI				
Beni di proprietà del socio presso di noi	585.279	586.034	755	0%
beni di altri enti presso Pdt	-	15.500	15.500	100%
B) SISTEMA IMPROPRIO DEI RISCHI				
Fidejussioni rilasciate	-	476.350	476.350	100%
C) SISTEMA IMPROPRIO DEGLI IMPEGNI				
Impegni rilevanti per acquisti di cespiti	-	-	-	0%
TOTALE IMPEGNI	585.279	1.077.884	492.605	84%

A decorrere dal bilancio 2016, in ottemperanza a quanto previsto nei nuovi schemi di bilancio approvati con il D.Lgs. 139/2015 la voce relativa ai conti d'ordine viene trattata esclusivamente nella nota integrativa e non più riportata in calce allo stato patrimoniale.

Debiti assistiti da garanzie reali

Non ve ne sono.

CONTO ECONOMICO ANALISI DELLE PRINCIPALI VOCI

A) Valore della produzione

Il valore della produzione del 2022 ammonta complessivamente a Euro 14.839.85 in aumento rispetto al 2021 di Euro 1.074.456.

La variazione è da attribuire principalmente allo storno del fondo svalutazione crediti (euro 1.000.000) e alla costituzione di una servitù a Riva a favore di RFC immobiliare srl (altri ricavi e proventi).

VALORE DELLA PRODUZIONE	31/12/2021	31/12/2022	Variazioni	%
Ricavi delle Vendite e prestazioni	12.170.962	10.288.269	- 1.882.693	-15%
Variazioni delle rimanenze di immobili	- 2.501.559	- 503.665	1.997.894	-79,87%
Altri Ricavi e proventi	4.095.426	5.054.681	959.255	23%
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	13.764.829	14.839.285	1.074.456	8%

A1) Ricavi delle vendite e prestazioni

A fine 2022 i ricavi delle vendite e delle prestazioni dei servizi (locazioni) ammontano ad Euro 10.288.269 in diminuzione di Euro 1.882.693 rispetto al precedente esercizio, variazione da attribuire principalmente alla mancata cessione di immobili strumentali e alla variazione delle rimanenze.

Le locazioni, già ricomprese nella voce, si incrementano di Euro 118.307 rispetto all'esercizio precedente.

Tutti i ricavi derivano esclusivamente dal territorio trentino, ambito nel quale la Società opera. Si specifica che la ripartizione dei ricavi per area geografica non è pertanto significativa.

Di seguito la tabella di scomposizione dei ricavi e le relative variazioni intervenute.

RICAVI PER VENDITE E PRESTAZIONI	31/12/2021	31/12/2022	Variazioni	%
Vendite	2.541.000	540.000	- 2.001.000	-78,75%
Prestazioni di servizi	-	-	-	0%
Locazioni	9.629.962	9.748.269	118.307	1%
TOTALE VENDITE E PRESTAZIONI	12.170.962	10.288.269	- 1.882.693	-15%

La variazione dei canoni di locazione deriva da alcuni nuovi contratti stipulati nel corso del 2022.

A3) Variazione delle rimanenze

Le variazioni intervenute sono la somma algebrica tra le rimanenze iniziali, gli acquisti del periodo e le vendite avvenute nel corso del 2022.

La variazione patrimoniale delle rimanenze è riconducibile alla cessione dell'immobile in località S.Donà – Cognola (TN). ("TABELLA RACCORDO RIMANENZE FINALI").

A5) Altri ricavi e proventi

La voce è composta principalmente da:

- quanto ad Euro 72.254 a rimborsi spese;
- altri ricavi per Euro 32.388, riguardanti rimborsi assicurativi e rimborso spese legali;
- contributi in conto impianti maturati nel corso dell'esercizio e stornati dai risconti passivi per Euro 3.602.412;
- sopravvenienze e plusvalenze attive per Euro 67.208;
- storno f.do svalutazione crediti per Euro 1.000.000;
- altri ricavi e proventi per Euro 278.641.

B – Costi della produzione

Il costo della produzione sostenuto nel corso del 2022 ammonta complessivamente ad Euro 12.840.934 con una diminuzione rispetto al medesimo periodo del 2021 di Euro 1.568.932.

COSTO DELLA PRODUZIONE	31/12/2021	31/12/2022	Variazioni	%
Per materie prime, e merci	8.958	23.919	14.961	167%
Per servizi	4.907.836	1.073.997	- 3.833.839	-78%
Per godimento beni di terzi	141.436	119.399	- 22.037	-16%
Per il personale	1.768.137	1.828.489	60.352	3%
Ammortamenti beni immateriali	61.157	44.565	- 16.592	-27%
Ammortamenti beni materiali	5.482.294	5.392.331	- 89.963	-2%
Svalutazioni delle immobilizzazioni	-	2.276.143	2.276.143	100%
Svalutazione crediti attivo circolante	1.000.000	-	- 1.000.000	-100%
Accantonamenti per rischi	-	-	-	0%
Altri accantonamenti	827.500	-	- 827.500	-100%
Oneri diversi di gestione	212.547	2.082.090	1.869.543	880%
TOTALE COSTO DELLA PRODUZIONE	14.409.865	12.840.934	- 1.568.931	-11%

Costi per materie prime e merci

A questa voce appartengono voci inerenti agli acquisti di materiale vario per ufficio, di cancelleria e dei carburanti per le autovetture.

Acquisti per servizi

La voce ricomprende tutte quelle spese che per loro natura sono considerate di servizi, quindi ricomprendendo anche quelle poste che, se classificate per destinazione, troverebbero allocazione in altre voci del conto economico.

Di seguito a titolo esemplificativo una tabella con le principali voci e le conseguenti variazioni rispetto all'esercizio precedente.

COSTI PER SERVIZI	31/12/2021	31/12/2022	Variazioni	%
Consulenze tecniche	-	-	-	0%
Manutenzioni e adeguamenti beni proprietà	137.095	180.644	43.549	32%
Utenze	39.883	33.139	- 6.744	-17%
Spese elaborazione dati	20.688	20.033	- 655	-3%
Costi commerciali per bandi di gara	4.710	8.160	3.450	73%
Costi per partecipazione a fiere	-	-	-	0%
Compensi amministratori	89.490	91.710	2.220	2%
Compenso Collegio sindacale	48.620	46.800	- 1.820	-4%
Assicurazioni	125.188	136.917	11.729	9%
Emissione prestiti obbligazionari e attribuzione rating	3.798	3.798	-	0%
Spese legali e fiscali	67.265	45.396	- 21.869	-33%
Costi per revisione bilancio	16.400	16.400	-	0%
Formazione del personale	8.893	8.397	- 497	-6%
Compensi a collaboratori	-	-	-	0%
altre spese per servizi	394.310	434.273	39.963	10%
sopravv. Pass. Su investimenti pregressi	3.951.496	48.331	- 3.903.165	-98,78%
TOTALE PER SERVIZI	4.907.836	1.073.997	- 3.833.839	-78%

Le voci relative alle manutenzioni tecniche sugli immobili di proprietà sono in aumento rispetto all'esercizio precedente così come pure altri costi per servizi.

La spesa per partecipazione a fiere si è azzerata per il fatto che non vi è stata alcuna partecipazione della società alle fiere internazionali del settore.

Nella voce sopravvenienze passive su investimenti pregressi, che è notevolmente diminuita, rientrano principalmente i costi sostenuti negli anni pregressi e ritenuti non più attinenti alle opere in corso di realizzazione, in particolare il progetto ex Merloni a Rovereto e alcuni investimenti sulla Fond.ne Mach.

Spese per godimento di beni di terzi

Nella voce sono ricomprese locazioni passive di un'area destinata a parcheggio per Euro 107.965 e il noleggio di automezzi per uso promiscuo e vetture aziendali, per Euro 8.155.

Costo per il personale

COSTO PER IL PERSONALE	31/12/2021	31/12/2022	Variazioni	%
Salari e stipendi	1.260.780	1.287.180	26.400	2%
Oneri sociali	409.261	421.072	11.811	3%
Accantonamenti TFR	98.096	120.236	22.140	23%
Altri costi	-	-	-	0%
TOTALE PER IL PERSONALE	1.768.137	1.828.489	60.352	3%

L'aumento del costo del personale è dovuto al fatto che nel corso dell'anno sono state effettuate assunzioni di personale impiegatizio.

Situazione dipendenti Patrimonio del Trentino S.p.A. al 31 dicembre 2022 ai sensi del n. 15 dell'art. 2427 del codice civile:

CATEGORIE	TOTALE	
	31/12/2021	31/12/2022
Dirigenti	2	2
Quadri	6	6
Impiegati	20	21
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	28	29

Nella voce "Impiegati" è ricompreso n. 1 dipendente in distacco a tempo indeterminato presso il sindacato UIL di Riva del Garda (TN).

Ammortamenti e svalutazioni

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali sono pari ad Euro 44.565 ed hanno subito un decremento di Euro 16.592.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ammontano ad Euro 5.392.331 con un decremento di Euro 89.963 per l'entrata in funzione di nuovi cespiti come già ricordato in precedenza.

Nella seguente tabella si rappresenta una suddivisione degli ammortamenti in base alla tipologia di investimento:

AMMORTAMENTI BENI MATERIALI	31/12/2021	31/12/2022	Variazioni	%
Fabbricati	4.740.369	4.831.863	91.494	2%
Impianti specifici e generici	269.604	94.301	- 175.303	-65%
Altri beni	472.321	466.166	- 6.155	-1%
TOTALE AMMORTAMENTI BENI MATERIALI	5.482.294	5.392.331	- 89.963	-2%

Per maggiori dettagli in merito si veda quanto riportato a commento delle immobilizzazioni materiali.

Si è provveduto inoltre alla svalutazione di un immobile strumentale per un totale di euro 2.276.143.

Accantonamenti per rischi

Nel presente esercizio non sono stati effettuati accantonamenti al fondo rischi.

ACCANTONAMENTI PER RISCHI	31/12/2021	31/12/2022	Variazione
Accantonamento controversie legali	-	-	-
Accantonamento rischi vari	-	-	-
Altri accantonamenti	-	-	-
Totale	-	-	-

Oneri diversi di gestione

Si tratta maggiormente di oneri connessi all'imposizione indiretta quali:

- ✓ IMIS per Euro 1.704.793;
- ✓ Imposta di registro per Euro 87.235;
- ✓ Imposte e tasse varie ed altro per Euro 27.590;
- ✓ Sopravvenienze passive e minusvalenze per Euro 221.403;
- ✓ Iva indetraibile pro rata euro 9.736.

Confrontando le medesime voci con il 2021 risulta:

ONERI DIVERSI DI GESTIONE	31/12/2021	31/12/2022	Variazione	
ICI-IMU-IMIS	18.862	1.704.793	1.685.931	
Iva indetraibile	4.901	9.736	4.835	
imposte e tasse varie	121.769	114.825	-	6.944
Sanzioni Tributarie	1.627	197	-	1.430
Sopravvenienze passive da Grandi derivazioni	-	-	-	
Sopravvenienze passive	58.882	221.403	162.521	
Minusvalenze	123	23.640	23.517	
Oneri diversi di gestione	6.383	7.496	1.113	
Totale	212.547	2.082.090	1.869.543	

C – Proventi ed oneri finanziari

PROVENTI E ONERI FINANZIARI	31/12/2021	31/12/2022	Variazioni		%
15) Proventi da partecipazioni in:					
a) imprese controllate	-	-	-	-	100%
16) Altri proventi finanziari					
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	4.369	2.816	-	1.553	-36%
d) da proventi diversi dai precedenti	891.295	1.277.688	386.393		43%
17) Interessi e altri oneri finanziari					
Interessi su obbligazioni	2.462.367	2.370.867	-	91.500	-4%
(Contributi su interessi)	- 5.848.283	- 5.483.489	364.794		-6%
Interessi bancari e swap copertura tassi	3.960.178	3.975.289	15.111		0%
Interessi passivi verso controllante	358.082	329.338	-	28.744	-8%
Interessi diversi dai precedenti	69	995	926		1343%
17bis) utile su cambi		-	-		
SALDO PROVENTI E ONERI FINANZIARI	- 36.750	87.503	124.253		-338%

In merito alla tabella sopra riportata, si precisa che per i proventi la tabella riporta con segno positivo componenti positive di reddito, mentre per quanto riguarda gli oneri finanziari, la tabella riporta con segno positivo le componenti negative di reddito, e con segno negativo le componenti positive.

A riguardo si precisa quanto segue:

- Gli interessi derivanti da crediti iscritti nelle immobilizzazioni si riferiscono alla quota di interessi maturati nel corso del 2022 e girati dai risconti passivi inerenti all'attualizzazione dei canoni delle grandi concessioni conferiti dalla Provincia.
- I proventi diversi comprendono, oltre che gli interessi attivi maturati sui conti correnti bancari, anche gli interessi riconosciuti dalle controparti del contratto swap in essere.
- Gli interessi verso la controllante si riferiscono alla quota parte di risconto attivo relativo all'attualizzazione dei canoni di locazione nei confronti della Provincia.
- Gli interessi diversi dai precedenti si riferiscono ad interessi di mora per euro 995.

D – Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Nella seguente tabella vengono riportate le variazioni intervenute nell'esercizio derivanti da maggiori o minori valori del fair value relativo ai contratti di derivati in ossequio a quanto stabilito dal OIC 32.

RIVALUTAZIONI E SVALUTAZIONI	31/12/2021	31/12/2022	Variazione
Rivalutazione strumenti finanziari derivati	2.215.167	4.938.214	2.723.047
Svalutazione strumenti finanziari derivati	-	-	-
perdita su crediti grandi derivazioni d'acqua	- 8.246	- 4.063	4.183
Totale	2.206.921	4.934.151	2.727.230

Imposte e tasse

L'ammontare delle imposte correnti dell'esercizio è pari a Euro 1.125.985.

Si specifica che il calcolo dell'IRES è effettuato utilizzando l'aliquota del 24%, mentre per l'IRAP l'aliquota utilizzata è del 2,68%, in linea con l'attuale normativa.

IMPOSTE	2021	2022	Variazione
IRES	49.548	963.194	913.646
IRAP	10.499	162.791	152.292
TOTALE	60.047	1.125.985	1.065.938

Complessivamente, considerando le imposte anticipate, il carico di imposta è pari ad Euro 2.605.018 come dettagliato nella tabella sottostante.

IMPOSTE	2021	2022	Variazione
Imposte correnti	60.047	1.125.985	1.065.938
imposte anni precedenti	0	525	525
Imposte anticipate	256.697	1.480.187	1.223.490
Imposte differite	(3.357)	(1.679)	1.678
TOTALE	313.387	2.605.018	2.291.631

Riconciliazione tra onere fiscale teorico ed effettivo

Si riportano di seguito gli schemi richiesti dal n. 14 a) dell'art. 2427 del codice civile.

Determinazione dell'imponibile IRES

Descrizione	valore	imposte
Risultato prima delle imposte	7.020.005	
Onere fiscale teorico	24%	1.684.801

Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi

- Quote contributo su investimenti relativi a terreni	1.768.778
- Svalutazioni su beni immobili deducibili in esercizi successivi	0
- Accantonamento svalutazione crediti eccedente la quota fiscale	0
- Accantonamento fondo spese legali	
- Svalutazioni su beni immobili cespiti	2.276.143
- Svalutazione strumenti finanziari derivati	0
- Ammortamenti deducibili in es. futuri	6.016
- compenso amministratori non pagati nell'anno	

Differenze in aumento che non si riverteranno negli esercizi successivi

- Quote plusvalenze realizzate in es. precedenti	
- Redditi fabbricati non strumentali	16.616
- Costi fabbricati non strumentali	34.366
- Spese vitto e alloggio non deducibili	1.331
- imposte indeducibili (ICI e imp. Es. precedenti)	56.391
- costo automezzi	12.583
- Ammortamenti indeducibili	508
- soprav. pass. e costi indeducibili	197
- spese telefoniche non deducibili	974

Rigiro differenze temporanee di esercizi precedenti

- quota contributi su terreni già tassate in es. precedenti	(397.687)
- rivalutazione strumenti finanziari derivati	(4.938.214)
- utilizzo f.do rischi non precedentemente dedotto	(990.798)
- utilizzo f.do svalutazione magazzino	(215.857)
- rigiro svalutazioni residua immobili cespite e rimanenza per avvenute cessioni	0
- 95% dividendi incassati nell'esercizio	
- maggiori ammortamenti fiscali su beni immobili svalutati	(509.358)
- sopravvenienza attiva tassata nell'esercizio 2020	
- compensi amministratori esercizi precedenti pagati nell'anno	0

Differenze in diminuzione che non diverranno imponibili in esercizi futuri

- sopravv. Attive non tassate	
- superammortamenti	(5.901)
- proventi immobili non strumentali	(13.371)
- IRAP afferibile al costo del personale deducibile	(514)
- altre variazioni permanenti in diminuzione	(2.777)

Imputazione di quanto non presente a conto economico

- ACE	(106.126)
-------	-----------

Imponibile fiscale 4.013.307

IRES corrente dell'esercizio 24% **963.194**

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	valore	imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	1.998.352	
costi non rilevanti ai fini IRAP		
- Costo del personale	1.828.489	
- accantonamenti		
- svalutazioni beni immobili	2.276.143	
- svalutazione crediti	0	
Deduzioni per "cuneo fiscale"	(1.627.317)	
Deduzioni provinciali	0	
Imponibile IRAP teorico	4.475.667	
Onere fiscale teorico	2,68%	119.948
Rettifiche di costi		
- compensi co.co.co.e occasionali	98.446	
- interessi su leasing	0	
- imis	1.704.793	
- quota terreno su leasing	0	
- altre riprese in aumento	6.333	
- sopravvenienza attiva tassata nell'esercizio 2020		
- altre riprese in diminuzione	(210.935)	
Totale riprese in aumento e in diminuzione	1.598.637	
Imponibile IRAP	6.074.304	
	2,68%	162.791

IRAP corrente dell'esercizio ante detrazioni

Detrazioni imposta per versamenti Fondo
Solidarietà

0

IRAP corrente dell'esercizio a Bilancio

162.791

Imposte anticipate

Si rimanda alla tabella in commento della voce credito per imposte anticipate.

Effetti significativi delle variazioni dei cambi valutari (n. 6 bis art. 2427 codice civile)

La Società non presenta posizioni di crediti e debiti in valuta diversa dall'Euro alla chiusura dell'esercizio.

Ammontare dei crediti e dei debiti relativi ad operazioni a termine (n. 6 ter art. 2427 codice civile)

La Società non ha in corso operazioni che prevedano l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

Ammontare degli oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale – Art. 2427 n. 8) codice civile.

Nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ai valori iscritti nell'attivo circolante. Non si è provveduto, allo stesso tempo, ad imputare oneri finanziari alle immobilizzazioni materiali e/o immateriali.

Ammontare dei compensi spettanti agli amministratori e ai sindaci – Art. 2427, n.16) codice civile

Sull'esercizio 2022 hanno gravato compensi per cariche sociali per complessivi Euro 135.805.

Tali compensi sono così ripartiti:

RIPARTIZIONE COMPENSI AMMINISTRATORI E SINDACI		31/12/2022
Amministratori		
Di cui per carica		50.000
Di cui per deleghe		24.000
Di cui per gettoni presenza		17.250
Sindaci		
Di cui per carica		35.000
Di cui per gettoni presenza		10.000
TOTALE COMPENSI		136.250

Ai sensi del comma 16-bis dell'articolo 2427 del Codice Civile introdotto dal D.lgs. 39/2010 si evidenzia che i compensi spettanti alla Società che svolge l'attività di revisione legale, comprensivi dei controlli trimestrali, ammontano ad euro 49.200 annui per il triennio 2020-2022, come deliberato dall'assemblea dei soci del 3 luglio 2020.

Si fa presente che i compensi relativi al collegio sindacale sono indicati al netto del contributo di rivalsa relativo alla cassa nazionale previdenza dottori commercialisti.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Nei primi mesi del corrente anno, la Società ha continuato ad operare attivamente allo sviluppo dei progetti già in parte attivati e non conclusi negli anni precedenti.

- Non si è provveduto a rinnovare la concessione di anticipazione prevista dalla convenzione di tesoreria con Unicredit Banca.

- Come noto, a partire dal mese di gennaio 2020, lo scenario nazionale e internazionale è stato caratterizzato dalla diffusione del Covid-19 e dalle conseguenti misure restrittive per il suo contenimento, poste in essere da parte delle autorità pubbliche dei Paesi interessati. Tali circostanze, straordinarie per natura ed estensione, hanno avuto ripercussioni, dirette e indirette, sull'attività economica dell'anno creando un contesto di generale incertezza, le cui evoluzioni e i relativi effetti non risultano ancora totalmente prevedibili.

Nel 2023 proseguirà l'attività di valorizzazione della gestione immobiliare, contemporaneamente si proseguirà con gli investimenti previsti dal Piano di attività previsionale, che nel 2023 prevede l'avvio/continuazione di numerosi cantieri, anche di importo rilevante.

Si specifica inoltre che la Società non ha intrapreso azioni a sostegno del reddito nei confronti dei dipendenti, non ha richiesto nessuna moratoria finanziaria sui finanziamenti in essere, riduzione di costi o altre misure di supporto finanziario varate dal Governo. Allo stato attuale gli effetti dell'emergenza economica derivanti dal Covid-19, considerata anche l'attuale posizione finanziaria della società, non sembrano quindi impattare sulla continuità aziendale e non si ravvedono incertezze significative sul futuro dell'attività aziendale che sarà, in ogni caso, oggetto di costante monitoraggio nel prosieguo dell'esercizio.

Numero e valore nominale delle azioni della Società – Art. 2427 n. 17) codice civile

Il capitale sociale della Società al 31 dicembre 2022 è costituito da numero 329.883.065 azioni ordinarie del valore nominale di euro una cadauna.

Impegni e conti d'ordine - Art. 2427, n. 9) codice civile

Non vi sono impegni non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Per quanto concerne i conti d'ordine si rimanda alla trattazione della voce specifica.

Azioni di godimento e obbligazioni convertibili in azioni o valori assimilati emessi dalla Società – Art. 2427, n. 18) codice civile.

La Società non ha emesso azioni di godimento e obbligazioni convertibili. Per i dettagli sulle obbligazioni emesse si rimanda al capitolo specifico della voce nella trattazione delle voci di stato patrimoniale.

(Art. 2427 n. 19-bis) codice civile)

La Società nel corso del 2015, in seguito alla deliberazione di Giunta n. 2204 del 03 dicembre e della Determina del Dirigente generale del dipartimento infrastrutture e mobilità n. 100 del 28 dicembre 2015 ha ricevuto finanziamenti infruttiferi dai propri soci per Euro 24.555.456 le cui modalità di restituzione sono state stabilite con Determina del Dirigente Generale del dipartimento infrastrutture e mobilità n. 36 di data 16 giugno 2016 che prevede la restituzione a decorrere dall'esercizio 2018.

(Art. 2427 n. 20) e 21) codice civile)

La fattispecie – patrimoni destinati a uno specifico affare – non è presente nel bilancio della Società.

(Art. 2427 n. 22-bis codice civile)

In merito a quanto richiesto dal punto in esame possiamo affermare che non sussistono operazioni svolte a non normali condizioni di mercato con parti correlate diverse da quelle indicate nella presente nota integrativa e nella relazione sulla gestione.

(Art. 2427 n. 22-ter codice civile)

La Società non ha in essere accordi previsti nella norma in discussione (accordi fuori bilancio).

(Art. 2427bis codice civile) – Informazioni relative al valore equo (“fair value”) degli strumenti finanziari.

	2021	2022	Differenza
Fair value	5.184.867	246.653 -	4.938.214
Fiscalità differita attiva	1.244.368	59.197 -	1.185.171
Variazione valore fair value iscritta a conto economico	2.215.167	4.938.214	2.723.047
Variazione fiscalità differita attiva iscritta a conto economico	531.640	1.185.171	653.531
effetto netto iscritto a conto economico	1.683.527	3.753.043	2.069.516
Impatto a patrimonio netto di apertura	5.624.026	3.940.499 -	1.683.527
impatto a patrimonio netto di chiusura	3.940.499	187.456 -	3.753.043

Si evidenzia che la società nel corso del 2011 ha stipulato due contratti Interest swap per coprirsi dal rischio connesso alle fluttuazioni dell'euribor, per un nozionale complessivo di Euro 63.475.933 Iniziali, di durata 18 anni a scalare secondo un piano di ammortamento speculare a quello previsto per l'erogazione rateizzata del contributo provinciale (nozionale al 31 dicembre 2022 pari a 30.065.776). Pur essendo stati stipulati con finalità gestionali di copertura, considerando che il nuovo principio contabile OIC 32, non presente alla data di stipula dei contratti, per la rappresentazione contabile come operazione di copertura impone un notevole sforzo sia in termini di produzione della documentazione a supporto, sia in termini di gestione della relazione di copertura, ai soli fini contabili, come consentito dall'OIC 32, si è ritenuto di contabilizzare tali derivati di copertura secondo il criterio generale previsto per la contabilizzazione di tutti gli strumenti derivati, anziché esercitare la facoltà di contabilizzarli secondo le specifiche regole previste per i soli contratti di copertura.

Legge 4 agosto 2017, n. 124 – articolo 1, commi 125-129. Adempimento degli obblighi di trasparenza e di pubblicità.

In ottemperanza agli obblighi previsti dalla Legge 4 agosto 2017, n. 124 si riportano di seguito gli incassi relativi ai contributi pubblici erogati da società pubbliche ed incassati nel corso dell'anno secondo il principio di cassa.

ENTE EROGANTE	COD. FISCALE ENTE EROGANTE	DESCRIZIONE CONTRIBUTO/SOVVENZIONE	TIPO RATA	dettaglio contributo LORDO €	IMPORTO CONTRIBUTO NETTO incassato €	DATA INCASSO
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO	00337460224	Realizzazione museo della scienza MUSE	contributo in c/capitale	2.500.000,00	2.500.000,00	09/12/2022
"	"	"	contributo in c/capitale	1.030.000,00	1.030.000,00	09/12/2022
"	"	"	contributo in c/interessi	2.097.392,16	2.013.496,47	09/12/2022
"	"	"	contributo in c/capitale	402.607,84	402.607,84	09/12/2022
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO	00337460224	FOND.NE MACH opere comprese nella 1a convenzione: Facoltà di Biotecnologie Verdi, Capannone per l'azienda agricola, sede del Centro Trasferimento Tecnologico	contributo in c/capitale	582.324,00	582.324,00	28/01/2022
"	"	"	contributo in c/interessi	917.676,00	880.968,96	28/01/2022
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO	00337460224	FOND.NE MACH opere comprese nella 2a conv : Nuovo capannone a servizio del Centro Ricerca e Innovazione e del C.T.T. , Palazzina laboratori, ambiente e chimica a servizio del Centro Ricerca Innovazione e del C.T.T. , realizzazione di una stalla didattica	contributo in c/interessi	381.850,20	366.576,19	04/02/2022
"	"	"	contributo in c/capitale	452.600,00	452.600,00	04/02/2022
"	"	"	contributo in c/capitale	66.408,20	66.408,20	04/02/2022
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO	00337460224	Acquisizione capannone a LAVIS, acquisizione immobile a CALLIANO, acquisizione proprietà a RDG, acquisizione MASO KINDERLEIT, acquisizione CASA DEL PERO a Cavalese	contributo in c/capitale	828.571,43	828.571,43	09/12/2022
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO	00337460224	Realizzazione Nuova Biblioteca Universitaria	contributo in c/interessi	275.533,54	264.512,20	09/12/2022
"	"	"	contributo in c/interessi	286.067,58	274.624,88	09/12/2022
"	"	"	contributo in c/capitale	723.256,92	723.256,92	09/12/2022
"	"	"	contributo in c/capitale	712.722,88	712.722,88	09/12/2022
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO	00337460224	Realizzazione OPERE VARIE: lavori di adeguam. ex ASILO S. MARTINO, lavori sulla struttura di CALDES, lavori su HOSPICE, CALLIANO variante, realizzazione Presidio Sanit. Distr. MEZZOLOMBARDO	contributo in c/interessi	290.281,53	278.670,27	09/12/2022

"	"	"	contributo in c/capitale	320.312,00	320.312,00	09/12/2022
"	"	"	contributo in c/capitale	500.264,82	500.264,82	09/12/2022
"	"	"	contributo in c/interessi	279.860,20	268.655,79	09/12/2022
"	"	"	contributo in c/capitale	599.735,18	599.735,18	09/12/2022
"	"	"	contributo in c/capitale	231.262,97	231.262,97	09/12/2022
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO	00337460224	OPERE VARIE - Biblioteca (magg. Oneri finanz. e variante), acquisto CENTRO PER L'INFANZIA, acquisto palazzo NICOLODI, lavori su immobile via BORSIERI	contributo in c/capitale	187.293,06	187.293,06	27/05/2022
"	"	"	contributo in c/capitale	1.279.806,40	1.279.806,40	14/06/2022
"	"	"	contributo in c/interessi	714.612,60	686.028,10	14/06/2022
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO	00337460224	nuovo polo congressuale RIVA DEL GARDA + integr. Lavori su immobile di via Borsieri	contributo in c/interessi	26.634,19	25.568,82	09/12/2022
"	"	"	contributo in c/capitale	74.857,54	74.857,54	09/12/2022
"	"	"	contributo in c/interessi	612.408,89	587.912,53	09/12/2022
"	"	"	contributo in c/capitale	1.675.613,30	1.675.613,30	09/12/2022
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO	00337460224	OPERE VARIE - lavori Via Borsieri, lavori Centro Infanzia, lavori Hotel Raphael, acquisto Palazzo Nicolodi, acquisto e lavori Villa Angiolina	contributo in c/interessi	96.833,29	92.959,96	09/12/2022
"	"	"	contributo in c/capitale	2.481.653,39	2.481.653,39	09/12/2022
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO	00337460224	Nuovo Palazzetto dello Sport e Parcheggio Multipiano del Polo Fieristico + opere varie zona Baltera RdG	contributo in c/interessi	39.648,00	38.062,08	27/05/2022
"	"	"	contributo in c/capitale	1.475.000,00	1.475.000,00	27/05/2022
"	00337460224	"	contributo in c/interessi	37.170,00	35.683,20	09/12/2022
"	"	"	contributo in c/capitale	143.807,41	143.807,41	09/12/2022
"	"	"	contributo in c/capitale	1.331.192,59	1.331.192,59	09/12/2022
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO	00337460224	lavori c/o Hotel Raphael Roncegno	contributo in c/capitale	173.064,63	173.064,63	15/12/2022
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO	00337460224	lavori c/o Hotel Raphael Roncegno	contributo in c/capitale	0,03	0,03	25/01/2022
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO	00337460224	lavori immobile ex Asilo S.Martino Trento	contributo in c/capitale	143.662,35	143.662,35	21/12/2022

Vantaggi economici

Tra i vantaggi economici cui beneficia la società si evidenzia:

- il vantaggio economico derivante dall'esenzione del canone per occupazione di aree e suolo pubblico concordato con il Comune di Riva del Garda per l'occupazione della costruzione precaria denominata "Palavela" sulla p.f. 1939/2 in C.C. Riva per un totale di mq. 859,27 (rif. Convenzione dd 17/11/2016). Il beneficio della concessione di suolo pubblico risulta quantificato in euro 51.436 riferiti all'anno in corso;
- il vantaggio economico derivante dall'esenzione del canone per occupazione di aree e suolo pubblico per la parte di struttura temporanea "Palavela" situata sulla p.f. 1939/1 (mq. 1065,43) e sulla p.f. 1944/1 (mq 343,35) di proprietà della società pubblica Lido di Riva del Garda Immobiliare Spa (rif. Contratto di comodato dd 17/5/17). Il beneficio della concessione di suolo pubblico risulta in questo caso quantificato in euro 84.329,57;
- il vantaggio economico derivante dalla concessione del diritto di superficie a titolo gratuito da parte dell'Azienda Provinciale per i Servizi Sanitari, della durata di 20 anni, corrispondente al sedime in cui insiste l'attuale Presidio Sanitario Distrettuale di Mezzolombardo (pp.ed. 637/1, 637/2, 1484, 1535), così come definito nell'atto di cessione gratuita del 28/12/2015. Il valore totale della concessione ventennale di detta superficie è di euro 1.440.000,00; riferito all'anno in corso euro 72.000;
- il vantaggio economico derivante dalla concessione del diritto di superficie a titolo gratuito da parte della P.A.T., della durata di 17 anni, corrispondente al sedime su cui è prevista la realizzazione del Planetario H2O a servizio del Muse (pp.ff. 1698/3 e 1698/2 in P.T. Trento) così come definito nell'atto di cessione gratuita del 11/6/2019. Il valore totale della concessione di detta superficie è di euro 128.045,48; riferito all'anno in corso euro 7.532,08;
- il comodato gratuito di beni mobili e arredi d'ufficio di proprietà della controllante per un valore corrispondente ad euro 16.986,96;
- il comodato gratuito di beni storico-artistici (mobili e arredi soggetti a tutela della Soprintendenza per i beni storico-artistici, librari e archivistici della Provincia Autonoma di Trento) situati presso l'immobile Grand Hotel Terme di Levico; il valore dei beni è di euro 108.831,73;
- il comodato gratuito di beni storico-artistici (mobili e arredi soggetti a tutela della Soprintendenza per i beni storico-artistici, librari e archivistici della Provincia Autonoma di Trento) situati presso l'immobile Hotel Raphael di Roncegno; il valore dei beni è di euro 460.215,56.
- Il vantaggio economico derivante dal comodato gratuito di stampe fotografiche e quadre di proprietà del Mart – Museo di Arte Moderna e Contemporanea di Trento e Rovereto, esposizione temporanea presso gli uffici della sede della PdT.

Di seguito la tabella riepilogativa:

ALTRI VANTAGGI ECONOMICI

ENTE EROGANTE	COD. FISCALE/P.IVA ENTE EROGANTE	DESCRIZIONE VANTAGGIO ECONOMICO	IMPORTO VANTAGGIO ECONOMICO ANNO 2022 €
COMUNE DI RIVA DEL GARDA	84001170228	Esenzione canone per occupazione di suolo pubblico della struttura temporanea denominata "Palavela" per mq. 859,27 della p.f. 1939/2 in C.C. Riva di proprietà comunale; rif. Convenzione Pdt-Comune di Riva del Garda dd 17/11/2016	51.436,00
LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE SPA	01504270222	Esenzione canone per occupazione di suolo pubblico della struttura temporanea denominata "Palavela" per mq. 1.065,43 della p.f. 1939/1 e mq. 343,35 della p.f. 1944/1 in C.C.; rif. Contratto di comodato dd 18/5/2017	84.329,57
AZIENDA PROVINCIALE PER I SERVIZI SANITARI	01429410226	Diritto di superficie a titolo gratuito, della durata di 20 anni, corrispondente al sedime in cui insiste l'attuale Presidio Sanitario Distrettuale di Mezzolombardo (pp.ed. 637/1, 637/2, 1484, 1535) per un valore totale di euro 1.440.00,00; Rif. atto cessione a titolo gratuito dd 28/12/2015, Rep. n. 70.423, Atto n. 19.444	72.000,00
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO	00337460224	Diritto di superficie a titolo gratuito, della durata di 17 anni, corrispondente al sedime sul quale è prevista la costruzione della struttura temporanea "Planetario Muse H2O" (pp.ff. 1698/3 e 1698/2 in P.T. 8823 C.C.Trento) per un valore totale di euro 128.045,48; Rif. atto cessione a titolo gratuito dd 11/6/2019, n. Raccolta 45708, n. di rep. 28598	7.532,09
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO	00337460224	Beni mobili e arredi d'ufficio in comodato gratuito presso la sede della società	16.986,96
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO	00337460224	Beni storico-artistici (mobili e arredi soggetti a tutela della Soprintendenza per i beni storico-artistici, librari e archivistici della Provincia di Trento) in comodato gratuito presso l'immobile Grand Hotel Terme di Levico; per i beni sopra citati è stato corrisposto nel 2018 un canone ricognitorio di euro 100,07	108.831,73
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO	00337460224	Beni storico-artistici (mobili e arredi soggetti a tutela della Soprintendenza per i beni storico-artistici, librari e archivistici della Provincia di Trento) in comodato gratuito presso l'immobile Hotel Raphael di Roncegno; per i beni sopra citati è stato corrisposto nel 2018 un canone ricognitorio di euro 100,07	460.215,56
MART - Museo di Arte Moderna e Contemporanea di Trento e Rovereto	1262530221	opere d'arte (stampe fotografiche e quadri) di Bregani, Lorenzetti, Cremona. Trasferimento ed esposizione temporanea presso la sede di Pdt.	15.500,00

DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

L'esercizio chiude con un utile pari ad Euro 4.414.987 che si propone di destinare come segue:

- per il 5% al fondo di riserva legale, pari ad Euro 220.749;
- per Euro 4.194.238 dividendo pari a Euro 0,0127143164 per azione in circolazione da distribuirsi con decorrenza settembre 2023.

Il Consiglio d'Amministrazione invita l'Assemblea approvare il bilancio al 31 dicembre 2022 unitamente alla proposta di destinazione dell'utile di esercizio.

Trento, lì 28 marzo 2023

Il Presidente
del Consiglio di Amministrazione
- dott. Andrea Maria Villotti -

Il presente bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, è redatto nel rispetto dei principi di chiarezza, correttezza e veridicità di cui all'art. 2423 del codice civile mentre differiscono dalla modalità XBRL in quanto la stessa non è tecnicamente idonea a rappresentare nel dettaglio e nella adeguata chiarezza espositiva la situazione aziendale.

ALLEGATO A

COSTO STORICO	Costo storico 31/12/2021	Incrementi acquisti	Decrementi cessioni riclassifiche	Giroconti per riclassifiche	Costo storico 31/12/2022
1) Costi di impianto e di ampliamento	733.932	2.486	-	-	736.418
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione opere dell'ingegno	593.741	1.917	-	-	595.658
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	54.183	18.454	-	-	72.637
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	63.588	41.095	17.913	-	86.770
7) Altre immobilizzazioni	713.741	-	-	-	713.741
TOTALE	2.159.185	63.953	17.913	-	2.205.224

FONDO AMMORTAMENTO	Fondo ammortamento 31/12/2021	Decrementi cessioni	Giroconti	Ammortamenti 2022	Saldo al 31/12/2022
1) Costi di impianto e di ampliamento	728.158	-	-	3.136	731.294
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione opere dell'ingegno	593.571	-	-	745	594.316
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	16.396	-	-	15.128	31.354
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	-	-	-	-	-
7) Altre immobilizzazioni	416.013	-	-	25.556	441.568
TOTALE	1.754.138	-	-	44.565	1.798.703

VALORE CONTABILE	Costo storico 31/12/2021	Fondo ammortamento 31/12/2021	Valore netto contabile 31/12/2021	Costo storico 31/12/2022	Fondo ammortamento 31/12/2022	Valore netto contabile 31/12/2022
1) Costi di impianto e di ampliamento	733.932	728.158	5.774	736.418	731.294	5.124
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione opere dell'ingegno	593.741	593.571	170	595.658	594.316	1.342
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	54.183	16.396	37.787	72.637	31.524	41.113
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	63.588	-	63.588	86.770	-	86.770
7) Altre immobilizzazioni	713.741	416.013	297.728	713.741	441.568	272.172
TOTALE	2.159.185	1.754.138	405.047	2.205.224	1.798.703	406.522

ALLEGATO B

COSTO STORICO	Costo storico 31/12/2021	Incrementi per acquisti	Decrementi cessioni riclassifiche	Giroconti per ultimazioni immobili e riclassifiche ivi comprese quelle da rimanenze	Costo storico 31/12/2022
1) Terreni	145.109.480				145.109.480
2) Fabbricati	429.054.424	941.634	- 2.431.586	3.455.297	431.019.768
3) Impianti e Macchinario	1.882.295	4.312	- 6.426		1.880.181
4) Attrezzature industriali e commerciali	146.458	1.327			147.785
5) Altri beni					
5a) mobili e arredi ufficio	1.564.120	8.751	- 17.967		1.554.905
5b) macchine ufficio elettroniche	182.059	13.585			195.644
5c) autovetture e mezzi trasporto	13.633				13.633
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	23.341.037	8.488.057	- 30.417	-3.455.297	28.343.380
TOTALE	601.293.506	9.457.667	- 2.486.396	-	608.264.777

FONDO AMMORTAMENTO	Fondo ammortamento 31/12/2021	Decrementi, cessioni, utilizzo svalutaz. Anni prec.	Giroconti riclassifiche ivi comprese quelle da rimanenze	Ammortamenti e svalutazioni 2022	Saldo al 31/12/2022
1) Terreni	2.701.335				2.701.335
2) Fabbricati	54.313.332	- 135.310		7.442.096	61.620.118
3) Impianti e Macchinario	1.524.149	- 6.426		119.457	1.637.179
4) Attrezzature industriali e commerciali	111.616			14.789	126.405
5) Altri beni					
5a) mobili e arredi ufficio	890.654	- 17.967		77.215	949.902
5b) macchine ufficio elettroniche	145.056			14.917	159.973
5c) autovetture e mezzi trasporto	13.633				13.633
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	-				-
TOTALE	59.699.775	- 159.703	-	7.668.474	67.208.546

VALORE CONTABILE	Costo storico 31/12/2021	Fondo ammortamento 31/12/2021	Valore netto contabile 31/12/2021	Costo storico 31/12/2022	Fondo ammortamento 31/12/2022	Valore netto contabile 31/12/2022
1) Terreni	145.109.480	2.701.335	142.408.146	145.109.480	2.701.335	142.408.145
2) Fabbricati	429.054.424	54.313.332	374.741.092	431.019.768	61.620.118	369.399.650
3) Impianti e Macchinario	1.882.295	1.524.149	358.146	1.880.181	1.637.179	243.001
4) Attrezzature industriali e commerciali	146.458	111.616	34.842	147.785	126.405	21.380

5) Altri beni

5a) mobili e arredi ufficio	1.564.120	890.654	673.466	1.554.905	949.902	605.002
5b) macchine ufficio elettroniche	182.059	145.056	37.003	195.644	159.973	35.671
5c) autovetture e mezzi trasporto	13.633	13.633	-	13.633	13.633	-
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	23.341.037	-	23.341.037	28.343.380	-	28.343.380
TOTALE	601.293.506	59.699.775	541.593.732	608.264.777	67.208.546	541.056.232

ALLEGATO C

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva Straordinaria	Perdita portate a nuovo	Dividendo	Riserva arrot.	Risultato esercizio	Totale Patrimonio netto
Saldo al 31/12/2019	329.883.065	1.366.794	11.363.157	- 7.057.408	-	-	2.473.801	338.029.409
Allocazione risultato		123.690			2.350.111			
Aumenti di capitale sociale								
Arrotondamento						-		
Pagamento dividendo					- 2.350.111			
Distribuzione riserva		-	2.000.000					
Rettifiche Ex OIC 32					-			
Risultato esercizio							4.573.525	
Saldo al 31/12/2020	329.883.065	1.490.484	9.363.157	- 7.057.408	-	-	4.573.525	338.252.822
Allocazione risultato		228.676	1.075.000		3.269.849			
Aumenti di capitale sociale								
Arrotondamento								
Pagamento dividendo					- 3.269.849			
Distribuzione riserva		-	7.057.408					
Rettifiche Ex OIC 32								
giroconti/riclassif. Interne al patrimonio netto				7.057.408				
Risultato esercizio							1.211.747	
Saldo al 31/12/2021	329.883.065	1.719.160	3.380.749	- 0	-	-	1.211.747	336.194.721
Allocazione risultato		60.587			1.151.160			
Aumenti di capitale sociale								
Arrotondamento								
Pagamento dividendo					- 1.151.160			
Distribuzione riserva								
Rettifiche Ex OIC 32								
giroconti/riclassif. Interne al patrimonio netto								
Risultato esercizio							4.414.987	
Saldo al 31/12/2022	329.883.065	1.779.747	3.380.749	- 0	-	-	4.414.987	339.458.548

Relazione della Società di Revisione

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

Ria Grant Thornton S.p.A.
Via Ezio Maccani, 211
38121 Trento

T +39 0461 421933

*All'Azionista Unico di
Patrimonio del Trentino S.p.A.*

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Patrimonio del Trentino S.p.A. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2022, dal conto economico, 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 della Società al 31 dicembre 2022 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 nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società 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 ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Altri aspetti

La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito in nota integrativa i dati essenziali dell'ultimo bilancio della società che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento. Il giudizio sul bilancio di Patrimonio del Trentino S.p.A. non si estende a tali dati.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale 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 ad 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 prese dagli utilizzatori 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 ed 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 ad 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 una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad 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 ad 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 Patrimonio del Trentino S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di Patrimonio del Trentino S.p.A. al 31 dicembre 2022, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

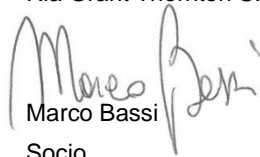
Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio di Patrimonio del Trentino S.p.A. al 31 dicembre 2022 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Patrimonio del Trentino S.p.A. al 31 dicembre 2022 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 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.

Trento, 14 aprile 2023

Ria Grant Thornton S.p.A.



Marco Bassi
Socio

Relazione del Collegio Sindacale

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI IN OCCASIONE DELL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2022 REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.

Al Socio della Società Patrimonio del Trentino S.p.A.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli Esperti contabili, pubblicate a dicembre 2020 e vigenti dal 1° gennaio 2021.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della *Patrimonio del Trentino S.p.A.* al 31.12.2022, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio di euro 4.414.987. Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nel termine di legge.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti Ria Grant Thorton SpA ci ha consegnato la propria relazione datata 14 aprile 2023 contenente un giudizio senza modifica.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2022 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società oltre a essere stato redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione.

Il Collegio sindacale, non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste Norma 3.8. delle "Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza degli assetti organizzativi, del sistema amministrativo e contabile sul loro concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilievi particolari da segnalare

Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo con adeguato anticipo e anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo scambiato dati e informazioni con il soggetto incaricato della revisione legale rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

Abbiamo scambiato dati ed informazioni con l'organismo di vigilanza e non sono emersi fatti significativi tali da richiedere la segnalazione nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai



responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c.

Non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 d.l. n. 118/2021.

Non sono pervenute segnalazioni da parte dei creditori pubblici ex art. 25-novies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 o ex 30-sexies d.l.6 novembre 2021, n. 152, convertito dalla legge 29 dicembre 2021, n. 233, e successive modificazioni.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio sindacale pareri e osservazioni previsti dalla legge.

Il Collegio sindacale dovrà rilasciare la proposta motivata per l'attribuzione dell'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2023-2025 in tempo utile per il rinnovo delle cariche sociali.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale "il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della *Patrimonio del Trentino S.p.A.* al 31.12.2022 e 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".

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c.

Il Collegio ha acquisito informazioni e ha vigilato sul rispetto delle direttive di cui alla deliberazione della Giunta Provinciale n. 1831 di data 22 novembre 2019, avente ad oggetto "Direttive per l'impostazione dei bilanci di previsione e dei budget da parte delle agenzie e degli enti strumentali della Provincia.", di cui gli Amministratori hanno dato conto nella relazione sulla gestione. Il Collegio Sindacale ha redatto le previste relazioni alle situazioni contabili al 30/06 ed al 30/09 nonché al piano di attività, piano industriale 2023-2025.

3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, invitiamo l'azionista ad approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, così come redatto dagli amministratori.

Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli amministratori nella nota integrativa.

Spettabile Socio, con l'approvazione del presente bilancio giunge a scadenza il mandato conferito a questo Collegio Sindacale. Ringraziando il Socio per la fiducia accordataci, il Presidente con tutto il Consiglio di Amministrazione, il Direttore ed i Responsabili delle diverse funzioni per la disponibilità e la collaborazione sempre manifestata per l'espletamento delle nostre attività, VI invitiamo a voler procedere con i conseguenti adempimenti.

Trento, 14/04/2023

Il Collegio sindacale
Dott.ssa Mariangela Santri
Dott.ssa Patrizia Filippi
Dott. Stefano Schwarz
