



PATRIMONIO DEL TRENINO S.P.A.

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2018

Relazione sulla Gestione

Stato Patrimoniale

Conto Economico

Rendiconto Finanziario

Nota Integrativa

Relazione della Società di Revisione

Relazione del Collegio Sindacale

Assemblea degli azionisti

PATRIMONIO DEL TRENINO S.P.A.

Via del Brennero, 165 - 38121 Trento (TN)
Tel 0461 830453 | Fax 0461 830459
www.patrimoniotn.it | info@patrimoniotn.it
pec@pec.patrimoniotn.it - www.patrimoniotn.it

Cap.Soc. € 329.883.065,00
P.IVA/C.F./REG.IMP. di Trento al nr. 01938560222
Società per azioni unipersonale soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte della Provincia Autonoma di Trento

Informativa-D.Lgs.196/03: i dati personali sono trattati nel pieno rispetto delle disposizioni vigenti. L'informativa al trattamento dei dati personali è presente su www.patrimoniotn.it



BILANCIO DELL'ESERCIZIO 2018

INDICE

Organi deliberanti e di controllo - Soci	Pag. 3
Relazione sulla Gestione	Pag. 4
Bilancio dell'esercizio	Pag. 33
Rendiconto finanziario	Pag. 39
Nota integrativa	Pag. 41
Relazione della Società di Revisione	Pag. 94
Relazione del Collegio sindacale	Pag. 99



ORGANI DELIBERANTI E DI CONTROLLO

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente:
Mario Agostini

Vice Presidente:
Giulia Fiorini

Consiglieri:
Lorenzo Cozzio
Paolo Decarli

COLLEGIO SINDACALE

Presidente:
Maurizio Scozzi

Sindaci effettivi:
Patrizia Filippi
Renato Micheluzzi

Sindaci supplenti:
Michele Ballardini
Claudia De Gasperi

SOCIETA' DI REVISIONE

Baker Tilly Revisa 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 2018***

1. INTRODUZIONE

Signor Azionista,

Il bilancio dell'esercizio 2018, che l'Organo amministrativo va ora a sottoporre alla Sua attenzione e approvazione, evidenzia un valore della produzione di Euro 11.352.234, un risultato ante imposte di Euro 3.686.718 e un utile netto di esercizio pari ad Euro 2.914.918.

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

Euro 4.106.218 ai fondi di ammortamento immobilizzazioni

Euro 2.230.604 ai fondi svalutazione immobilizzazioni, crediti e fondo rischi.

Euro 67.165 al fondo trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta di data 18 marzo u.s., ha deliberato di avvalersi del maggior termine di 180 giorni per l'approvazione del presente bilancio ai sensi dell'art. 30.2 dello Statuto Sociale, alla luce dell'Avviso di accertamento ricevuto dall'Agenzia delle Entrate a fine anno.

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 2018; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, vengono fornite le notizie inerenti la situazione della Vostra Società e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione viene presentata 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 2018 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 determinate dirigenziali.

2. ANDAMENTO GENERALE DELLA GESTIONE E SCENARIO ECONOMICO DI OPERATIVITÀ

2.1 Scenario di mercato e posizionamento

Il 2018 si è chiuso con una frenata dell'economia, non solo in Italia. Il rallentamento sta colpendo tutta l'Europa. Non è tranquillo il commercio mondiale alle prese con i dazi da Occidente a Oriente. Tornando indietro di 12 mesi, le prospettive di crescita italiane del Pil (Prodotto interno lordo, la ricchezza prodotta in un territorio e in un arco di tempo definito) erano più consistenti dell'1% massimo che verrà formalizzato in primavera con i dati consuntivi.

Il 2017 si era chiuso con qualche segnale promettente. Il progresso del Pil italiano era stato dell'1,5% (il più alto dal 2010), gli occupati a quota 23,1 milioni seppur con un tasso di

disoccupazione all'11,2%. Per il 2018 i grandi centri studi non erano negativi e la Commissione europea ragionava a maggio su una crescita italiana confermata all'1,5% in un contesto di prezzi delle materie prime sotto controllo e un'inflazione ancora statica. Ma anche in Europa le stime erano inizialmente più positive: in linea con la crescita del 2017 (2,5% il Pil, terzo maggior risultato dalla creazione dell'euro) l'Eurozona avrebbe dovuto confermare il buon ritmo con un incremento dell'occupazione, ora ridimensionato a un 2,3% medio. E c'è molta prudenza per i prossimi anni.

Anche il cambio si è mostrato debole, elemento che solitamente aiuta le esportazioni. Hanno pesato diversi fattori: Brexit e le modalità di distacco di un partner così importante, il voto politico in più Paesi, le tensioni commerciali fra Usa ed Europa, fra Usa e Cina. L'Europa si troverà in un contesto di tassi crescenti (non prima di giugno o settembre come ha assicurato il presidente della Bce). L'Italia è alle prese con un tentativo di rilancio che passa da un incremento degli investimenti e della spesa. L'ultimo trimestre ha riportato in negativo il Pil (-0,1%) e l'ultimo trimestre 2018 non lascia prevedere una ripresa. Perde il passo la Germania accreditata di un 1,5% contro il precedente 2% e 1,6% nel 2019/2020 contro stime precedenti di 1,9 per cento.

2.2 Andamento del mercato immobiliare

Rispetto al 2017, il consuntivo del 2018 segna un incremento del 2,3 per cento per il mercato immobiliare residenziale nelle principali città metropolitane italiane, che dunque conferma la crescita già registrata nel corso dei mesi.

Più in dettaglio, la città più dinamica dell'anno è stata Napoli, dove il numero di vendite di nuove abitazioni è cresciuto del 15 per cento, superando Milano e Roma (rispettivamente più 14,5 e 13 per cento).

Oltre alle vendite, aumenta anche il prezzo delle case nuove: in questa classifica è Milano a confermarsi come città più cara d'Italia, con un prezzo al metro quadro di un'abitazione nuova che arriva a 6750 euro e cresce di 3,3 punti percentuali rispetto al 2017; poco sotto si posiziona Roma, dove il costo raggiunge i 6300 euro, mentre sul terzo gradino del podio si issa Firenze con 4800 euro (incremento inferiore al punto percentuale rispetto all'anno scorso). La ricerca evidenzia, inoltre, che nelle realtà come Milano e Roma si stanno facendo larghe anche nuove esigenze e consapevolezze da parte degli acquirenti, che fanno attenzione alle soluzioni abitative su misura e personalizzabili e puntano anche a servizi innovativi come personal architect, live cooking con chef o conciergerie.

Un'altra tendenza che viene messa in risalto dagli osservatori riguarda la "velocizzazione" dei tempi di vendita di nuove abitazioni rispetto all'usato: per comprare una casa "vecchia" servono circa sei mesi e mezzo, mentre per un immobile nuovo bastano 4,9 mesi in media, ma a Milano il processo si velocizza ancor di più perché sono sufficienti 3,7 mesi. Ovviamente differenti anche i trend dei prezzi, con il mercato delle case nuove che registra valori di vendita superiori del 24 per cento rispetto a quello dell'usato, con punte di differenziale massimo a Palermo (28 per cento).

Per il futuro, però, il quadro non sembra prospettarsi con tinte altrettanto ottimistiche: se il mercato immobiliare residenziale delle nuove costruzioni nell'anno in corso ha confermato la sua tendenza ciclica positiva, restano comunque dei problemi di fondo, a cominciare dal clima di incertezza politica ed economica che pesa su imprese e famiglie italiane. Sul fronte real estate, questo si traduce anche in una offerta che resta ancora molto sottostimata rispetto alla domanda, favorendo

così un accorciamento dei tempi di vendita che soltanto tre anni fa erano impensabili. Tuttavia, la sensazione è che il 2019 sarà un anno improntato alla prudenza, anche per l'attuale fase congiunturale e per le incertezze relative anche al mondo dei mutui e dei tassi di interesse, come sempre legato a doppio filo con il mercato delle compravendite immobiliari.

3. ATTIVITÀ SVOLTA, DISMISSIONI ED INVESTIMENTI

Nel corso del 2018 la Società ha mantenuto i propri obiettivi aziendali sia dal punto di vista della dismissione a valore di mercato di immobili non più funzionali alle attività istituzionali che 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 2018, non abbia assegnato limiti di finanziamento.

L'attività di valorizzazione immobiliare nel corso del 2018 non ha registrato vendite, mentre l'attività di acquisizione ha visto le seguenti operazioni:

- acquisto di un'area nel Comune di Roncegno, da adibire a parcheggio
- acquisto di un immobile a Trento, in via Bezzecca, da locare a PAT come struttura di accoglienza

L'attività di locazione immobiliare ha raggiunto nel 2018 il valore di circa 8,4 milioni di Euro.

Detto risultato riguarda principalmente la locazione degli immobili messi a disposizione della Fondazione Mach, la locazione dell'attuale quartiere fieristico di Riva del Garda, della sede dell'INAIL, del Muse, Villa Maria di Calliano, degli uffici del Consiglio provinciale e della biblioteca universitaria BUC.

L'attività di locazione e gestione immobiliare rappresentando il core business della Società consente di coprire i costi propri di funzionamento oltre ai costi di gestione degli immobili stessi, quali ammortamenti, manutenzioni straordinarie, imposte, etc. Nel corso del 2019 è previsto un ulteriore incremento delle locazioni, ascrivibile ad immobili entrati in esercizio nel 2018 e ad altri la cui acquisizione è prevista nel programma delle attività.

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2018, che sottoponiamo al Vostro esame e alla Vostra 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 2018 la Società ha proseguito nelle attività d'investimento e progettazione definite dalle direttive e dal piano degli investimenti approvato dalla Provincia. In particolare segnaliamo le attività per la Fondazione E. Mach, l'ultimazione dei lavori di implementazione dei containers ad uso scolastico dell'Istituto Pertini di Trento, il completamento dell'immobile di Caldes, la consegna della nuova sede per la polizia stradale di Stato a Predazzo, la conclusione dei lavori del nuovo presidio Ospedaliero di Mezzolombardo, l'acquisizione del Centro di Accoglienza di Via Bezzecca

a Trento, l'attivazione delle gare previste per Riva del Garda (Palacongressi, *teatro*, quartiere fieristico e palazzetto dello sport).

Nel corso del 2018 sono proseguiti i contatti con Enti locali trentini per addivenire a convenzioni con gli stessi e PAT circa la valorizzazione di immobili comunali e l'edificazione di nuove strutture pubbliche; è in corso la progettazione relativa alle convenzioni con i Comuni di Levico Terme e Cavalese. È in via di definizione il rapporto con il Comune di Ala, ove la Società ha acquisito il compendio "ex Pasqualini" che, una volta ristrutturato, sarà messo a disposizione della Protezione Civile e dell'amministrazione comunale.

Nel corso del 2018 è inoltre proseguita l'attività di messa a punto della piattaforma informatica denominata GE.PA. (Geolocalizzazione Patrimoniale), anche in collaborazione con il gruppo di lavoro dell'Energy Manager di PAT, con la conseguente messa in opera delle informazioni energetiche e dei consumi di quanto già censito. GE.PA., si ricorda, ha lo scopo di inventariare e censire le proprietà immobiliari, geolocalizzare, digitalizzare e visualizzare in 2D e 3D gli immobili, evidenziare attributi, caratteristiche ed usi di ciascun immobile e consente di ricercare gli immobili sulla mappa, accedendo a dati e planimetrie. Ora tale piattaforma permette la rappresentazione di informazioni energetiche e la raffigurazione di indicatori della performance energetica degli immobili. Nel piano di attività 2019-2021 permane lo sviluppo dell'investimento di 250.000 Euro per implementare il sistema e poter completare il database ricomprendendo anche gli immobili degli enti locali. Nel corso del 2019 si proseguirà con la mappatura dei consumi energetici degli immobili provinciali e con l'integrazione nel sistema del patrimonio immobiliare di alcuni comuni. A compimento del progetto si prevede di poter estendere il censimento a tutte le amministrazioni comunali trentine. GE.PA. è altresì funzionale a migliorare la strategia di comunicazione istituzionale e rendere maggiormente accessibili e trasparenti le informazioni riguardanti il patrimonio immobiliare pubblico.

Nelle more delle scelte della nuova Giunta Provinciale eletta nel corso del 2018, è stato predisposto il Piano Attività per gli anni 2019-2021 che nello specifico prevede la realizzazione dei seguenti principali interventi:

- avanzamento dei progetti inerenti all'acquisizione delle società controllate Trento Fiere e Garniga Terme;
- l'acquisizione della società Interporto Servizi Spa;
- l'acquisto degli uffici in affitto a PAT presenti nel palazzo TOP Center di Trento;
- prosecuzione nella realizzazione delle opere a favore della Fondazione E. Mach come previsto dalla seconda convenzione;
- prosecuzione della realizzazione dell'Accentramento dei Servizi di Via Borsieri a Trento;
- la realizzazione di una struttura da adibire quale Planetario, adiacente al Muse di Trento;
- l'acquisizione e successiva sistemazione dello Sky College a Pozza di Fassa;
- lavori di adeguamento alla normativa dell'Hotel Raphael a Roncegno;
- completamento della valorizzazione dell'Area Polifunzionale ex CONI a Madonna di Campiglio;
- demolizione area ex Anmil a Rovereto e successiva valorizzazione del credito edificatorio;
- valorizzazione degli immobili residuali relativi ai conferimenti;
- presentazione della proposta di piano attuativo inerente il comparto dell'area ex Italcementi a Trento;

operazioni in collaborazione con i Servizi PAT, tra le quali:

- l'espletamento delle gare relative agli interventi di riqualificazione dell'area fieristica e congressuale di Riva del Garda;
- progettazione dei lavori di ristrutturazione relativi agli spazi utilizzati dal Centro per l'Infanzia per poter permettere il suo ampliamento;
- consegna della nuova sede per il Centro di Salute Mentale;
- termine dei lavori inerenti il nuovo archivio per APSS a Lavis;
- prosecuzione lavori presso l'ex sede Alpefrutta a Pergine Valsugana che ospiterà il Servizio Gestione Strade e il S.O.V.A.;
- prosecuzione dei lavori presso ex Asilo San Martino, nuova sede A.P.P.M.;
- acquisto "Villa Angiolina" a Roncegno per destinarlo a nuova sede dell'istituto alberghiero di Levico, attraverso la creazione di un albergo - scuola.

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 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.

Nel corso dell'esercizio, la Società non ha sottoscritto finanziamenti, pianificandone l'attività nel corso del 2019.

A fine 2018 la Società ha ricevuto un avviso di accertamento dall'Agenzia delle Entrate, relativo all'esercizio 2013. Avviso di accertamento, che è stato impugnato da parte di Patrimonio del Trentino, come meglio specificato al punto 6.1.5 della Relazione.

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:

	31-dic-18	31-dic-17	Variazioni
A <u>RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI</u>	8.497	7.906	591
Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0	98	-98
Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	0	0	0
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni			0
Altri ricavi e proventi	2.855	2.473	382
Contributi in conto esercizio			0
B <u>VALORE DELLA PRODUZIONE "TIPICA"</u>	11.352	10.477	875
Consumi di materie e servizi esterni	-1.785	-1.672	-113
C <u>VALORE AGGIUNTO</u>	9.567	8.805	762
Costo del lavoro	-1.217	-1.248	31
D <u>MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)</u>	8.350	7.557	793
Ammortamenti	-4.106	-3.443	-663
Altri stanziamenti rettificativi	-2.031	-1.999	-32
Stanziamenti a fondi rischi e oneri	-200	-135	-65
Saldo proventi e oneri diversi	-184	-726	542
E <u>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</u>	1.829	1.254	575
Proventi e oneri finanziari	976	1.327	-351
Rettifiche di valore di attività finanziarie	882	2.186	-1.304
F <u>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</u>	3.687	4.767	-1.080
Imposte sul reddito dell'esercizio	-772	-1.478	706
G <u>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</u>	2.915	3.289	-374

Il bilancio che sottoponiamo al Vostro esame ed alla Vostra approvazione espone un utile netto di Euro 2.914.918 risultato nettamente superiore a quanto previsto nel budget rivisitato nel corso della predisposizione del bilancio infrannuale al 30 settembre 2018 (2,3 milioni di Euro).

L'esercizio 2018 della Società chiude con un utile di bilancio e mantiene un EBIT più che positivo accanto ad un'ottima, seppur ridotta, gestione finanziaria. Questo grazie anche ad un buon livello raggiunto dai canoni di locazione che sono in grado di coprire i costi operativi, garantendo sia un MOL che un EBIT positivo. I canoni di locazione e le vendite garantiscono risultati operativi positivi.

Nel bilancio relativo all'esercizio 2018, come per gli esercizi precedenti, è stato effettuato apposito accantonamento per allineare il valore di un immobile al valore corrente di mercato.

Il minor utile rispetto all'anno precedente è da attribuire ad un calo dei proventi che derivano dall'attualizzazione dei crediti su canoni versati dai concessionari di grande derivazione d'acqua a scopo idroelettrico che diminuiscono per la naturale avvicinarsi della scadenza e da una minore rivalutazione degli strumenti finanziari derivati.

La gestione finanziaria è ampiamente positiva, seppur in calo rispetto all'esercizio precedente, grazie alla maturazione degli interessi sui crediti relativi alle grandi derivazioni (che diminuiscono per l'avvicinarsi della scadenza), oltre che alla maturazione degli interessi sulle annualità relative ai contributi in conto impianti erogati dalla Provincia.

I canoni di locazione hanno 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. Infatti per le opere concluse, per le quali sono stati concessi contributi in conto impianti, l'ammortamento viene coperto dalla quota di contributo in conto impianti di competenza. Per detti ammortamenti trova corrispondenza nel conto economico con segno opposto la quota parte di contributi sugli impianti ricevuti.

I margini EBITDA ed EBIT mostrano un netto miglioramento rispetto a 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; l'EBITDA si attesta a 8,3 milioni di Euro, mentre l'EBIT a 1,8 milioni; questo dopo che sono stati effettuati ammortamenti e svalutazioni per circa 6,3 milioni di Euro.

Nel prospetto seguente si espone la situazione normalizzata del risultato d'esercizio, confrontato con la medesima relativa al 2017.

	31.12.2018	31.12.2017	Variazione
	€	€	€
Utile netto	2.914.918	3.288.571	- 373.653
Imposte	- 771.800	- 1.478.217	706.417
Utile ante imposte	3.686.718	4.766.788	- 1.080.070
Sopravv.passive non ricorrenti	- 56.286	- 601.136	544.850
Sopravv.attive non ricorrenti	1.787	20.026	- 18.239
Svalutazioni e accantonamenti	- 2.230.604	- 2.134.137	- 96.467
Variazione fair value derivati	898.864	2.196.841	- 1.297.977
Liberazioni fondi rischi		69.230	- 69.230
Plusvalenze	-	97.921	- 97.921
Utile ante imposte "normale"	5.072.957	5.118.043	- 45.086
Imposte su utile normalizzato (Tax ipotizzata 40%)	- 2.029.183	- 2.047.217	18.034
Utile Normalizzato	3.043.774	3.070.826	- 27.052

L'utile normalizzato ante imposte risulta pari ad Euro 5.072.957, con un leggero decremento (Euro 45.086) rispetto all'esercizio 2017.

4.2. Principali dati patrimoniali

Non si segnalano elementi di incertezza relativamente alla valutazione di voci di bilancio dell'attivo, i cui criteri sono debitamente evidenziati nella Nota integrativa.

Lo stato patrimoniale, riclassificato, è il seguente:

Nel prospetto sopra esposto, si è fornita una riclassificazione della situazione patrimoniale della Società al 31 dicembre 2018.

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO	31.12.2018	31.12.2017	Variazione	
	€	€	€	%
Immobilizzazioni immateriali nette	2.237.912	2.521.706	- 283.794	
Immobilizzazioni materiali nette	535.386.791	532.622.570	2.764.221	
Immobilizzazioni finanziarie	23.037.047	28.024.865	- 4.987.818	
Totale immobilizzazioni	560.661.750	563.169.141	- 2.507.391	-0,4%
Rimanenze di magazzino	6.017.926	6.017.926	-	
Crediti verso Clienti	738.089	918.008	- 179.919	
Crediti verso controllanti	21.171.303	21.837.702	- 666.399	
Crediti tributari	2.946.327	5.480.474	- 2.534.147	
Altri crediti	33.748	23.228	10.520	
Ratei e risconti attivi	122.075	57.713	64.362	
Totale attivo circolante	31.029.468	34.335.051	- 3.305.583	-9,6%
Debiti v/obbligazionisti	- 2.820.939	- 2.742.035	- 78.904	
Debiti bancari	- 7.997.101	- 8.137.108	140.007	
Debiti verso Soci c/finanziamenti	- 2.000.000	- 2.000.000	-	
Debiti v/fornitori	- 784.385	- 6.920.543	6.136.158	
Debiti v/controllanti	- 2.022	- 106.939	104.917	
Debiti tributari e previdenziali	- 142.171	- 139.434	- 2.737	
Altri debiti	- 143.130	- 2.561.823	2.418.693	
Passività a breve termine	- 13.889.748	- 22.607.882	8.718.134	-38,6%
Capitale d'esercizio netto	577.801.470	574.896.310	2.905.160	0,5%
Imposte anticipate	9.499.501	8.999.357	500.144	
Crediti tributari			-	
Crediti v/controllanti (oltre 12 mesi)	259.723.867	261.627.406	- 1.903.539	
Crediti v/altri (oltre 12 mesi)	78.890	96.923	- 18.033	
Ratei e risconti attivi (oltre 12 mesi)	3.961.655	4.253.646	- 291.991	
Attività a medio lungo termine	273.263.913	274.977.332	- 1.713.419	-0,6%
Trattamento di fine rapporto	- 251.021	- 342.085	91.064	
Fondi per rischi e oneri	- 8.741.433	- 9.440.297	698.864	
Debiti v/obbligazionisti (oltre 12 mesi)	- 90.336.044	- 93.156.983	2.820.939	
Debiti per Finanziamento Soci (oltre 12 mesi)	- 20.555.456	- 22.555.456	2.000.000	
Debiti bancari (oltre 12 mesi)	- 96.108.137	- 104.076.664	7.968.527	
Debiti tributari (oltre 12 mesi)			-	
Altri debiti (oltre 12 mesi)	- 32.067	- 11.350	- 20.717	
Ratei e risconti passivi (oltre 12 mesi)	- 357.908.415	- 349.066.619	- 8.841.796	
Passività a medio lungo termine	- 573.932.573	- 578.649.454	4.716.881	-0,8%
Attività e passività a medio e lungo termine	277.132.810	271.224.188	5.908.622	2,2%
<i>coperto da:</i>			-	
Risorse proprie			-	
Patrimonio netto	338.324.780	337.409.862	914.918	0,3%
Disponibilità liquide	61.191.970	66.185.674	- 4.993.704	-7,5%
A pareggio	277.132.810	271.224.188	5.908.622	2,2%

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 2018 ammonta ad Euro 338.324.780, comprensivo dell'utile 2018 di Euro 2.914.918, ed è costituito dal capitale sociale, pari ad Euro 329.883.065, dalla riserva legale, pari ad Euro 1.221.048, e dalla riserva straordinaria per Euro 11.363.157 e da perdite portate a nuovo, iscritte a seguito dell'entrata in vigore del nuovo principio contabile sugli strumenti finanziari derivati e di cui si dirà ampiamente in Nota Integrativa, per Euro 7.057.408.

4.3 Principali dati finanziari e posizione finanziaria netta

Al 31 dicembre 2018, le disponibilità liquide verso banche e cassa erano pari ad Euro 61.191.970, contro Euro 66.185.674 del 2017, 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 10.818.040, contro Euro 10.879.143 del 2017. Pertanto, la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2018 è positiva per Euro 50.373.930, anche senza considerare la quota di crediti verso PAT a breve termine che si prevede di incassare nel corso del 2019.

L'indebitamento finanziario a medio - lungo termine al 31 dicembre 2018 ammonta ad Euro 206.999.637, costituito da debiti bancari con rimborsi previsti con scadenze superiore a 12 mesi, pari ad Euro 96.108.137, da prestiti obbligazionari emessi nel corso degli esercizi precedenti con scadenze superiori ai 12 mesi per un valore pari ad Euro 90.336.044 e da finanziamento soci per Euro 20.555.456. Più precisamente, ma a riguardo, si rimanda alla Nota integrativa, trattasi di:

- P.O. per Euro 17.400.000 riferito alle opere della prima convenzione con la Fondazione Mach, con rimborso *bullet* nel 2037;
- P.O. per Euro 15.000.000 riferito a parte del valore del nuovo Muse, con rimborso *bullet* nel 2020;
- 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 2018 pari ad Euro 22.103.632;
- 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 2018 pari ad Euro 26.037.497;
- 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 2018 pari ad Euro 27.668.433;
- Finanziamento soci infruttifero per Euro 20.555.456 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 2018 di Euro 30.267.611;
- 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 27.981.536;
- 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 19.985.472.

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

Analizzando l'andamento della gestione dei flussi di cassa relativi all'anno 2018, possiamo affermare che la cassa generata dall'attività operativa è positiva per 13,385 milioni di Euro e che è principalmente dovuta alla variazione del capitale circolante netto e agli ammortamenti/accantonamenti effettuati durante l'esercizio. Lo stesso flusso generato è stato poi assorbito per l'attività di investimento (3,528 milioni di Euro), la restituzione di finanziamenti in scadenza e la distribuzione dell'utile di esercizio relativo all'esercizio 2017 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 la Società stessa come strumento di sistema. Il rimborso di finanziamenti ha generato un'uscita di 12,789 milioni di Euro e sono stati erogati dividendi per 2 milioni di Euro. Il tutto porta ad un utilizzo di flusso di cassa pari a 4,994 milioni di Euro. Nel corso dell'anno non sono stati accesi nuovi finanziamenti e non sono stati incassati dividendi.

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	2018	2017
ROE	Indica la remunerazione del capitale proprio investito in azienda	$\frac{\text{RISULTATO D'ESERCIZIO}}{\text{PATRIMONIO NETTO}}$	0,86%	0,97%
ROI	Indica la redditività del capitale investito nella società	$\frac{\text{REDDITO OPERATIVO (EBIT)}}{\text{CAPITALE INVESTITO}}$	0,20%	0,13%
ROS	Indica il ricarico applicato dalla società per la determinazione del prezzo	$\frac{\text{REDDITO OPERATIVO (EBIT)}}{\text{RICAVI}}$	21,52%	15,87%

Indicatori patrimoniali e di liquidità

INDICI	DESCRIZIONE	RAPPORTI	2018	2017
Indipendenza a finanziarie	Indica il grado di autonomia finanziaria della società	$\frac{\text{PATRIMONIO NETTO}}{\text{TOTALE ATTIVO}}$	36,53 %	35,95 %
Indice di disponibilità - current ratio	Indica la capacità delle attività a breve di far fronte agli impegni a breve	$\frac{\text{ATTIVO CORRENTE}}{\text{PASSIVO CORRENTE}}$	6,64	4,45
Indice di incidenza del capitale di terzi	Indica l'incidenza del capitale di terzi sul totale delle fonti	$\frac{\text{CAPITALE DI TERZI}}{\text{TOTALE PASSIVO}}$	63,5%	64,1%
Indice di liquidità - quick ratio	Indica la capacità delle liquidità (immediata e differita) di far fronte agli impegni a breve	$\frac{\text{LIQUIDITA' DIFFERITE+IMMEDIATE}}{\text{PASSIVO CORRENTE}}$	6,21	4,18

Indicatori di produttività

INDICI	DESCRIZIONE	RAPPORTI	2018	2017
Produttività del personale	Indica l'incidenza del costo del personale sul fatturato	$\frac{\text{COSTO DEL LAVORO}}{\text{VALORE PRODUZIONE}}$	10,7%	11,9%
Incidenza del costo del personale	Indica la rilevanza del costo del personale sul costo della produzione	$\frac{\text{COSTO DEL LAVORO}}{\text{COSTI DELLA PRODUZIONE}}$	12,8%	13,5%

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 61.191.970 ed una liquidità differita esigibile nell'arco di un esercizio, costituita prevalentemente da crediti verso l'ente controllante, pari ad Euro 20.755.440, 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 al 63,5% per l'esercizio 2018, mentre per l'esercizio 2017 tale indice risultava pari al 64,1%. Tale indicatore non evidenzia alcuna criticità in merito alla solidità patrimoniale della Società e comunque è calato rispetto all'anno precedente.

Il capitale di terzi, sia consolidato che corrente, complessivamente pari ad Euro 587.822.321, risulta costituito da prestiti obbligazionari per Euro 93.156.983, da debiti bancari per Euro 104.105.238, da finanziamento soci per Euro 22.555.456, da debiti verso fornitori e verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti Euro 786.407, da ratei e risconti passivi per Euro 357.908.415, da altri debiti (tributari, previdenziali ecc.) per Euro 317.368, da fondi rischi e oneri e fondo Tfr per complessivi Euro 8.992.454.

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'10,7% sul valore della produzione della Società, in miglioramento rispetto al dato relativo all'esercizio precedente (11,9%).

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 attenta ai risvolti ambientali dei propri investimenti; da sottolineare che tutte le nuove realizzazioni sono avvenute con la certificazione *Leed*, con un livello minimo silver, e ARCA nel caso di costruzioni in legno.

5.2 Informazioni relative alle relazioni con il personale

Al 31 dicembre 2018 il personale dipendente della Società era composto da n. 20 dipendenti di cui n. 1 dirigente, n. 19 impiegati a tempo indeterminato. A questi si deve aggiungere un dipendente Provincia distaccato presso la Società ed operante nell'area tecnica.

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 di opportuni bandi pubblici.

In ossequio 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 e di igiene sul posto di lavoro;
- non si segnalano variazioni dell'organico se non nella misura fisiologica del settore ovvero sostituzioni di personale temporaneamente assente, ovvero per progetti speciali e comunque senza ricorrere al mercato esterno al gruppo provincia;
- non si segnalano riduzioni di orario di lavoro nel corso dell'anno 2018;
- 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 forniscono, inoltre, i rischi esterni ed interni all'azienda, mettendo in evidenza le 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 abbiano una buona qualità creditizia. La posizione più critica è relativa al Grand Hotel Imperial di Levico, affidato in locazione alla società Fidelity srl, società controllata da una Holding tedesca. Fidelity presenta uno scaduto importante, di circa una annualità, e la partita è stata affidata dalla scrivente Società ad un legale esterno, che sta curando il piano di rientro. Per la parte restante, la maggior parte dei crediti in bilancio è verso la PAT e verso i concessionari per grandi derivazioni, o comunque verso società pubbliche o miste/parapubbliche.

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 rischio finanziario.

Si ricorda che sui prestiti obbligazionari emessi a tasso variabile per l'acquisto del Muse, per un ammontare complessivo di Euro 50.500.000, la Società ha posto in essere, sino dalla prima emissione, un contratto di interest rate swap, per il quale si veda il relativo commento inserito in nota integrativa.

La variabilità del tasso euribor è interamente coperta dal derivato originariamente stipulato e quindi non sussistono rischi di tasso su 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 le quote capitali previste in ciascuna annualità pagata dall'Ente controllante in specifici conti correnti destinati esclusivamente ad essere utilizzati, alle singole scadenze, per il rimborso dei relativi bond. Per attenuare il rischio di controparte, la Società si è quindi dotata di strumenti idonei per 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 BBB+, confermato anche per il 2018, da parte della Fitch Ratings.

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 che 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 la Società ha ricevuto, come richiamato alla fine del punto 3 della presente Relazione, un Avviso di accertamento da parte di Agenzia delle Entrate. L'Avviso è relativo all'esercizio 2013 e porta ad una pretesa complessiva nei confronti di Patrimonio del Trentino, tra componenti fiscali e sanzioni, di euro 1.120.057,00. La Società ha deciso di presentare ricorso, ed il ricorso è stato depositato il 9 maggio del corrente anno. A fronte delle relazioni tecniche e delle accurate analisi effettuate sul tema oggetto dell'Avviso, anche avvalendosi di esperti consulenti esterni, la Società ritiene sussistano tutti gli elementi affinché la vicenda possa chiudersi positivamente.

6.2. Rischi interni all'azienda

6.2.1 Rischi ambientali

Non si segnalano potenziali rischi.

6.2.2 Rischi in materia di sicurezza sul lavoro

Non si segnalano potenziali rischi.

6.2.3 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 24 maggio 2019.

L'esito del monitoraggio porta ad un livello di rischio basso in quanto 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 socio unico della Patrimonio del Trentino.

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" e con gli Enti sottoposti al controllo da parte di quest'ultima.

Si precisa che le condizioni con cui vengono poste in essere le operazioni con le parti correlate sono regolate da specifiche delibere e/o determine 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 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. Patrimonio del Trentino S.p.A. è soggetta ad attività di Direzione e Coordinamento da parte della Provincia Autonoma di Trento.

Si specifica che la 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 2018 Patrimonio del Trentino ha avuto i seguenti rapporti economico-finanziari con la PAT:

STATO PATRIMONIALE	IMPORTI
CREDITI VERSO CONTROLLANTE	€ 280.880.831
DEBITI VERSO CONTROLLANTE	€ 22.557.478
Finanziamento Soci	€ 22.555.456
Debiti per rimborso spese	€ 2.022
CONTO ECONOMICO	
Ricavi da locazione di competenza 2018	€ 2.605.216
Interessi maturati su annualità contributi	€ 6.721.053
interessi passivi su canoni locazione pagati in anticipo	€ 245.635
PARTITE FINANZIARIE DA CONTROLLANTE	
Incasso annualità contributi	€ 21.980.554

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 280.880.831: ineriscono annualità future di contributi già stanziati nel bilancio della Provincia e per i quali sono state opportunamente emesse le determinazioni dirigenziali che stabiliscono la suddivisione tra quota interessi e quota capitale. La voce ricomprende anche crediti commerciali per Euro 401.524.

Debiti verso la Provincia per complessivi Euro 22.557.478: quanto ad Euro 22.555.456 afferiscono un finanziamento soci effettuato in occasione dell'estinzione anticipata del P.O. sottoscritto nel 2012 dal CDP; quanto ad Euro 2.022 ineriscono debiti per costi sostenuti dalla controllante ma di competenza di PdT.

Ricavi da locazioni immobili per Euro 2.605.216: si riferiscono a locazioni immobiliari verso la controllante.

Partite finanziarie da controllante per Euro 21.980.554:

- 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 2018 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 2018 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 2018 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 2018 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 2018 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 2018 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 143.662 quale annualità relativa agli anni 2018 a seguito di assegnazione, con deliberazione di Giunta n. 953 del 2011 a favore di PdT, di contributi in conto impianti per l'acquisto dell'Ex Asilo San Martino di Trento;

- incasso di Euro 2.389.514 quale annualità relativa agli anni 2018 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 173.065 quale annualità relativa agli anni 2018 a seguito di assegnazione, con deliberazione di Giunta n. 1022 del 2016, di contributi in conto impianti relativi alle opere di adeguamento degli impianti relativi all'Hotel Raphael di Roncegno;
- incasso di Euro 2.616.722 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 997.152 quale annualità a seguito di assegnazione, con deliberazione di Giunta n. 2918 del 23 dicembre 2011, di contributi per la realizzazione della struttura residenziale per le cure palliative nella zona di Trento sud finanziato in parte dallo Stato ai sensi dell'art. 20 della Legge 11 marzo 1988, n. 67.

Tutte le annualità incassate erano 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 sottostante vengono riepilogati i rapporti di credito e di debito della Società con Enti controllati dalla PAT.

SOCIETA'	DESCRIZIONE	COSTI	DESCRIZIONE	RICAVI	CREDITI AL 31/12/2018	DEBITI AL 31/12/2018
CASSA DEL TRENTINO	Interessi su Bond	154.407,48	locazione attiva	104.724,00	8.766,07	15.000.000,00
			costi riaddebitati - imp. di registro	530,00		
F.NE MACH		-	locazione attiva	1.812.334,64	293.975,29	
			costi riaddebitati	21.101,65		
ITEA						
TRENTINO SVILUPPO	costi partecipaz.fiere		costi riaddebitati	5.383,00		
TRENTINO TRASPORTI ESERCIZIO			locazione attiva	12.090,44		
TRENTINO DIGITALE	servizi informatici	14.805,77	locazione attiva	0,27	590,81	
	servizi assistenza	14.882,93	locazione attiva	4.728,70	4.982,56	

	linee		costi riaddebitati	47,00		
	sopravv passiva servizi assistenza anno 2017	1.770,00				
MUSE			locazione attiva	615.000,00		
			costi riaddebitati - imp. di registro	3.075,00		
MUSEO DEGLI USI E COSTUMI DELLA GENTE TRENTINA			locazione attiva	45.299,59		
			costi riaddebitati - imp. di registro	95,78		
TSM	corsi di formazione vari	2.930,00				
CENTRO SERVIZI CONDIVISI	supporto legale	121.736,37	addebito distacchi	122.242,17		
	compenso ODV	2.282,77				
	supporto legale e riunioni ODV	8.551,58			128.256,50	-
	supporto area amministrativa	8.412,43				
	Quota consortile 2018	30.550,95				

Il debito nei confronti di Cassa del Trentino è riferibile alla sottoscrizione di un prestito obbligazionario relativo al MUSE scadente nel 2020.

7.3 Informazioni sul rispetto delle direttive della Provincia Autonoma di Trento per l'esercizio 2018

1. DIRETTIVE ALLE SOCIETÀ CONTROLLATE DI CUI ALL'ALLEGATO C DELLA DELIBERA 2018/2017

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 2018 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 rispettato i limiti stabiliti nelle deliberazioni n. 787/2007, 2640/2010 e 656/2015.

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

La Società ha preventivamente comunicato con note prot. n. 0001047-18 PP_VARIE di data 23/04/2018 e prot. n. 0002388-18 PP_VARIE di data 2/10/2018 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 2018/2017.

5. STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE E REPORTING

a. Piano Strategico Industriale

La Società ha adottato in data 20/12/2018 il Programma di Attività a valenza triennale, che sarà oggetto di revisione, a seguito di specifiche indicazioni da parte del socio unico.

b. **Budget economico finanziario**

La Società ha adottato in data 20/12/2018 il budget con le previsioni economico e finanziarie per l'esercizio 2019 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 30/07/2018 e 7/11/2018.

6. **CENTRO DI SERVIZI CONDIVISI**

Con riferimento al 2018 la Società ha adottato comportamenti gestionali coerenti con lo scenario di attivazione dei singoli servizi da parte del Centro di servizi condivisi tenuto conto di quanto disposto dalla deliberazione 1016/2015 e sue modifiche, affidando in particolare al Centro il servizio legale.

La Società si è avvalsa dei servizi del CSC per attività di supporto all'area amministrativa.

La Società si è avvalsa della convenzione attivate dal CSC in materia giuslavoristica.

7. **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 delle altre società del gruppo; in particolare ha acquistato servizi informatici da Informatica Trentina e Trentino Network, servizi legali e amministrativi dal Centro Servizi Condivisi, servizi di formazione da TSM - Trentino School of Management.

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 avendo una sua struttura tecnica interna.

Nel 2018 la Società ha espletato le seguenti procedure di gara per lavori, servizi e forniture per interventi di importo superiore alla soglia comunitaria facendo ricorso all'Agenzia provinciale per gli appalti e i contratti (APAC): lavori di realizzazione del nuovo Palasport di Riva del Garda, ampliamento del Polo Congressuale di Riva del Garda e ampliamento del Polo Fieristico di Riva del Garda.

Relativamente all'affidamento di contratti di **lavori pubblici** per valori inferiori alla soglia comunitaria la Società nel corso del 2018:

- 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 (attualmente 50.000,00 euro);

- ha provveduto ad espletare in autonomia le procedure di gara di lavori di importo superiore alla soglia di affidamento diretto (attualmente 50.000,00 euro) e inferiore all'importo di cui al comma 5 dell'articolo 33 della L.P. n. 26/1993 e inferiore (attualmente 1 milione di euro);
- ha fatto ricorso ad APAC per l'espletamento delle procedure di gara di lavori di importo pari o superiore al predetto valore di 1 milione di euro.

Per l'acquisizione di **beni e servizi** per un valore superiore a quello previsto per gli affidamenti diretti nella normativa provinciale ed inferiore alla soglia comunitaria, la Società nel corso del 2018:

- ha utilizzato le convenzioni messe a disposizione da APAC (*energia elettrica e buoni pasto elettronici*); non ha fornito le informazioni riguardanti i propri fabbisogni di beni e servizi ai fini dell'attivazione di forme di acquisto centralizzate da parte di APAC;
- ha proceduto all'acquisizione utilizzando il MEPAT per le seguenti tipologie di beni/servizi: cancelleria, materiale informatico, impianti di video sorveglianza, arredi, formazione, salute e sicurezza sul lavoro, pubblicazioni, interventi di manutenzione/ripristino;
- ha utilizzato le convenzioni messe a disposizione di CONSIP per le seguenti tipologie di beni/servizi: telefonia fissa e telefonia mobile;
- ha provveduto all'acquisizione utilizzando il MEPA gestito da Consip per le seguenti tipologie di beni/servizi non disponibili sul MEPAT: servizi fiscali e acquisto firma digitale.

La Società non si è avvalsa di APAC per acquisizione di beni e servizi d'urgenza (realizzazione temporanea Scuole Pertini).

8. RICORSO AL MERCATO FINANZIARIO

a. Operazioni di indebitamento

Nel 2018 la Società non ha attivato nuove operazioni di indebitamento.

9. 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 2018 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.

10. TRASPARENZA

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

11. CONTROLLI INTERNI

a. Controllo interno

La Società ha sviluppato, non avvalendosi dei servizi del Centro di Servizi Condivisi, un proprio sistema di controllo di gestione interno attraverso specifico software gestionale, in conformità alle disposizioni della deliberazione n. 1634/2017.

b. Modello organizzativo D. Lgs 231/2001

La Società ha aggiornato e trasmesso alla Provincia il proprio modello organizzativo ai sensi del D. Lgs. 231/2001.

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 il personale (a tempo determinato, indeterminato e le collaborazioni), gli ammortamenti e le svalutazioni nel limite del corrispondente valore del 2017.

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

Per omogeneità dal confronto possono essere escluse le spese una tantum e quelle relative al Centro Servizi Condivisi.

COSTI DI FUNZIONAMENTO	2017	2018
Totale costi di produzione (B)	9.222.077	9.523.865
- Costo complessivo del personale (B9)	1.248.144	1.216.682
- Costo complessivo delle collaborazioni		
- ammortamenti e svalutazioni (B10)	4.242.791	6.136.823
- accantonamenti (B12+B13)	1.334.137	200.000
- costi di produzione afferenti l'attività core (*)	1.658.866	1.321.315
acquisto aree		
manutenzione beni di proprietà	159.214	195.381
costi di vendita (fiere, bandi etc)	44.482	37.451
spese attribuzione rating ed emissione bond	48.202	3.450
Assicurazione immobili	120.605	99.218
spese professionali tecniche / compensi	632.070	255.584
leasing immobiliare	330.910	338.918
noleggi strumentali	71.172	96.575
Utenze	65.436	58.883
spese condominiali immobili proprietà	29.764	75.015
costi CSC	157.011	160.839
- spese una tantum (**)		
COSTI DI FUNZIONAMENTO TOTALI	738.139	649.046
Limite 2018: VOLUME COMPLESSIVO COSTI 2017		738.139

2. SPESE DISCREZIONALI

La Società nel 2018 ha ridotto di almeno il 70% le spese di carattere discrezionale, come declinate nel punto 2 – Sezione II - dell'allegato C della delibera 2018/2017, 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	2018
SPESE DISCREZIONALI TOTALI		21.372
- Spese che costituiscono diretto espletamento dell'oggetto sociale/mission aziendale		5.512
- Spese inerenti allo svolgimento di attività istituzionali		15.819
SPESE DISCREZIONALI NETTE	5.792	41
Limite 2018: riduzione del 70% del valore medio 2008-2010		1.738

La Società nel 2018 ha sostenuto spese discrezionali afferenti l'attività istituzionale ovvero costituenti diretto espletamento della mission aziendale; le predette spese afferiscono il rifacimento del sito web aziendale 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 2018 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 2008-2010.

SPESE PER INCARICHI DI STUDIO RICERCA E CONSULENZA	Media 2008-2009	2018
SPESE PER INCARICHI DI STUDIO RICERCA E CONSULENZA TOTALI		146.120
- Spese che costituiscono diretto espletamento dell'oggetto sociale/mission aziendale		79.763
- Spese inerenti allo svolgimento di attività istituzionali		56.014
SPESE PER INCARICHI NETTE	79.122	10.343
Limite 2018: riduzione del 65% del valore medio 2008-2009		27.693

La Società nel 2018 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 e consulenze giuridiche in fase di emissione prestiti obbligazionari ovvero sottoscrizione di finanziamenti in quanto gli stessi finanziatori richiedono l'avvalimento da parte di un legale di fiducia. 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 questo caso ci si è avvalsi del professionista indicato dal CSC.

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 2018 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 2018/2017.

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 2018 la Società per la spesa di acquisto di arredi non necessari all'allestimento di nuove strutture e di acquisto o sostituzione di autovetture unitariamente considerata non ha superato il 50% della corrispondente spesa media sostenuta nel triennio 2010-2012.

SPESE PER ARREDI E AUTOVETTURE SOCIETA'	Media 2010 - 2012	2018
Spesa per acquisto Arredi	13.189	39.037
Spesa per acquisto Autovetture	4.156	-
- spesa per allestimento di nuove strutture o strutture rinnovate in quanto non più funzionali		39.037
- spesa per arredi acquistati in sostituzione di beni necessari all'attività core		
Totale	17.345	-
Limite per il 2018: 50% valore medio triennio 2010-2012		8.673

2. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI PERSONALE DI CUI ALL'ALLEGATO D ALLA DELIBERAZIONE 2018/2017 PARTE II, LETTERA A e S.M.I.

a. Nuove assunzioni

La Società non ha assunto nuovo personale a tempo **indeterminato**.

La Società ha assunto nuovo personale a tempo **determinato** (n. 1 unità), esclusivamente per la sostituzione di personale assente con invarianza del costo a carico della Società per la sostituzione di personale cessato (**figura di Direttore Generale**).

Nel 2018 la Società:

- non ha previsto posizioni dirigenziali ulteriori rispetto alla situazione esistente;
- ha previsto la sostituzione di posizioni dirigenziali per cessazione del rapporto di lavoro, previa autorizzazione del dipartimento provinciale in materia di personale (*vedi sopra*).

b. Contratti aziendali

La Società non ha provveduto al rinnovo degli accordi aziendali con congelamento delle integrazioni economiche in quanto non presenti ab origine.

La Società non ha provveduto a disdettare o recedere da contratti aziendali o di secondo livello e non ha provveduto ad adeguarli alle disposizioni che stabiliscono a carico della Provincia obblighi di contenimento degli oneri contrattuali e delle altre voci di natura retributiva o indennità in quanto non presenti ab origine.

c. Retribuzioni incentivanti analoghe al Foreg

La Società ha costituito un budget di spesa per retribuzioni incentivanti analoghe al Foreg/premio di risultato della Provincia, per il proprio personale dipendente inquadrato nei vari livelli, compreso quello delle categorie Dirigenziale e Quadro, pari a quanto già liquidato o da liquidarsi di competenza dell'anno 2016.

Con riferimento alla retribuzione incentivante per il personale provinciale messo a disposizione, la Società ha rispettato le indicazioni di cui al punto 4 del paragrafo A2 della Parte II dell'allegato D alla deliberazione 2018/2017.

La Società non ha corrisposto compensi incentivanti comunque denominati non previsti dalla contrattazione collettiva.

La Società non ha provveduto all'espletamento di progressioni di carriera sia in senso verticale che orizzontale né all'attribuzione di miglioramenti economici, a qualunque titolo.

La Società ha rispettato il limite massimo al trattamento economico fissato per i dipendenti non dirigenti fissato alla deliberazione n. 787/2018.

d. Limiti al trattamento economico dei dirigenti

Con riferimento ai dirigenti la Società ha rispettato il limite massimo ai trattamenti economici dei dirigenti stabiliti con deliberazione della Giunta provinciale n. 2640/2010 integrata dalla deliberazione 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.

La Società non ha personale dirigenziale messo a disposizione dalla Provincia.

e. Spese di collaborazione

La Società non ha sostenuto spese di collaborazione, pertanto ha mantenuto le spese di collaborazione 2018 nel limite della spesa dell'anno 2017. 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	2017	2018
Spesa per incarichi di collaborazione	1.600	-
- 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	1.600	-
Limite 2018 spese di collaborazione: volume complessivo costi 2017		1.600

f. Spese di straordinario e viaggi di missione

La Società nel 2018 ha mantenuto la spesa per straordinari e missioni nel limite della spesa sostenuta per le medesime tipologie di voci di competenza dell'anno 2017 fatta salva la maggior spesa necessaria al rispetto dei livelli e delle condizioni di servizio.

SPESE DI STRAORDINARIO E VIAGGI DI MISSIONE	2017	2018
Spesa di straordinario	344	733
Spesa di viaggio per missione	7.584	7.965
- Maggior spesa necessaria per il mantenimento dei livelli di servizio		7.706
Totale spese di straordinario e per viaggi di missione	7.928	992
Limite 2018: le spese non devono superare quelle del 2017		7.928

g. Spesa complessiva per il personale

La Società ha mantenuto per l'anno 2018 la spesa complessiva per il personale comprensiva delle spese per collaborazioni, nel limite degli importi complessivi riferiti all'anno 2017.

Dal raffronto vanno esclusi i maggiori oneri del 2018 connessi: alle assunzioni autorizzate dal Dipartimento provinciale competente in materia di personale, al rinnovo dei contratti collettivi nazionali (limitatamente alla parte tabellare e per quanto non assorbibile) nonché quelli afferenti al personale transitato da un altro ente strumentale a carattere privatistico e le deroghe sulle collaborazioni previste al punto A3 della parte II dell'allegato D alla delibera 2018/2017.

SPESA PER IL PERSONALE	2017	2018
Spesa per il personale (tempo indeterminato e determinato)	1.248.144	1.216.682
+ Spesa per collaborazioni	1.600	
- Spesa per nuove assunzioni autorizzate dal Dipartimento personale		50.686
- Spesa per personale transitato da altri enti strumentali a carattere privatistico		-
- Spesa per aumenti conseguenti al rinnovo del CCNL		6.122
Spesa per il personale totale	1.249.744	1.159.874

DISPOSIZIONI RELATIVE AL RECLUTAMENTO DEL PERSONALE

La Società non ha assunto personale a tempo indeterminato.

La Società ha rispettato le procedure previste stabilite dall'allegato D della delibera della Giunta provinciale 2018/2017 (parte II, punto C2 dell'allegato) per l'assunzione 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 controllate

- Trento Fiere S.p.A.: non sussiste nessun rapporto di natura economico-commerciale. Riguardo la partecipazione in Trento Fiere S.p.A.: la stessa è stata conferita nel corso del 2015 dalla Provincia (si veda deliberazione n. 2214 del 3 dicembre 2015) e rientra nel piano strategico di riordino dei comparti immobiliari relativi all'Università e alla stessa Trento Fiere; per quest'ultima, una volta acquisito il controllo totalitario, si provvederà alla fusione per incorporazione ovvero alla sua messa in liquidazione.

- Garniga Terme S.p.A.: la Società fornisce il service di contabilità alla controllata ad un costo annuo di Euro 2.500.

In merito alla partecipazione in Garniga Terme S.p.A.: la stessa è avvenuta in ottemperanza a delibere della Giunta Provinciale e già previste nel piano attività 2014-2016 approvato dalla stessa Giunta con la deliberazione n. 618/2014.

La partecipazione in Garniga Terme S.p.A., acquisita in data 29 dicembre 2014, rientra in un più ampio sviluppo delle terme di Garniga che passeranno attraverso una riqualificazione immobiliare degli edifici esistenti e di proprietà della medesima società; anche per quest'ultima, una volta acquisito il controllo totalitario, si provvederà alla fusione per incorporazione.

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 2018 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 2018 il differenziale tra il *fair value* al 31 dicembre 2017 e lo stesso al 31 dicembre 2018 è stato positivo per Euro 898.864, ovvero il fair value negativo è diminuito nel corso del 2018; 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 31/12/2018	€ 44.471.129
Rischio finanziario sottostante	Rischio tasso interesse
Fair Value in Euro	€ - 8.022.184
Passività coperta al 31/12/2018	Prestiti obbligazionari e finanziamenti residui € 45.697.168

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 cdd "Whistleblower" (D.Lgs. 179/2017). I sistemi previsti dalle due discipline (231 e 190), parzialmente convergenti, sono ora trattati assieme nel Modello 231/01 Parte Generale inclusivo delle proprie Parti Speciali, in maniera integrata, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e dalle linee guida dell'Autorità Nazionale Anticorruzione.

Si specifica che la nomina dell'OdV è stata, inizialmente, di competenza del Consiglio di Amministrazione. In ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 6, primo comma, lett. b) del D. Lgs. n. 231/2001, alla luce delle linee guida di Confindustria, e alla luce della propria strutturazione, Patrimonio del Trentino ha deciso di dotarsi di un Organismo di Vigilanza collegiale, composto da un soggetto interno e da due esperti qualificati esterni, a garanzia di effettiva indipendenza e imparzialità. A seguito delle modifiche statutarie introdotte a dicembre 2017 la nomina dell'OdV è ora riservata all'Assemblea (v. art. 28 Statuto). Secondo quanto previsto dall'art. 28 dello Statuto, nell'individuazione dei membri, da parte dell'Assemblea, è rispettato l'equilibrio dei generi

L'Organismo nel corso del 2018 ha provveduto ad effettuare i controlli previsti dalla normativa, in particolar modo sulle procedure messe in atto dalla Società in tema di approvvigionamento e di affidamento degli incarichi.

Nel programma previsto per l'anno 2019 l'Organismo di Vigilanza congiuntamente con il Responsabile della prevenzione della corruzione e per la Trasparenza, prevede, attraverso anche un'opportuna formazione ai dipendenti, di verificare nel dettaglio il sistema dei controlli interni. Il costo del predetto organismo ammonterà presumibilmente ad Euro 5.000.

9. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nel 2019 proseguirà l'attività di valorizzazione, cercando di portare a termine operazioni quali l'Area ex Coni di Madonna di Campiglio, le ex case Cantoniere di Mezzolombardo, la casa cantoniera di Cognola e l'area ex Italcementi a Trento; per quest'ultima la Società sta presentando una proposta di piano attuativo al Comune di Trento. Contemporaneamente si proseguirà con gli investimenti previsti dal piano di attività approvato dalla Provincia.

Alla luce di tali premesse è stato dunque impostato il budget relativo all'esercizio 2019, che prevede dismissioni per circa 5,6 milioni di Euro.

Nel 2019 proseguirà l'attività di valorizzazione della gestione immobiliare, rappresentata dagli introiti derivanti dalle locazioni: anche questa componente di reddito avrà un incremento, raggiungendo un livello previsto di 9.4 milioni di Euro.

Trento, 24 maggio 2019

Il Presidente
del Consiglio di Amministrazione
arch. Mario Agostini

***Bilancio dell'esercizio
al 31 dicembre 2018***

PATRIMONIO DEL TRENTO 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 31/12/2018

Stato patrimoniale	31/12/2018		31/12/2017	
ATTIVO				
A) Crediti Verso Soci per versamenti ancora dovuti				
B) Immobilizzazioni				
I. Immobilizzazioni Immateriali				
1) Costi d'impianto e di ampliamento		1.513		11.499
2) costi di sviluppo				
3) Dir. di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere d'ingegno		41.610		16.339
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili		8.738		9.696
6) immobilizzazioni in corso e acconti				
7) altre		2.186.051		2.484.172
Totale B.I.		<u>2.237.912</u>		<u>2.521.706</u>
II. Immobilizzazioni Materiali				
1) Terreni e fabbricati		494.557.729		475.509.195
2) Impianti e macchinario		296.353		330.346
3) attrezzature industriali e commerciali		51.329		60.983
4) Altri beni		793.710		809.814
5) immobilizzazioni in corso e acconti		39.687.670		55.912.232
Totale B.II.		<u>535.386.791</u>		<u>532.622.570</u>
III Finanziarie				
1) Partecipazioni in:		13.487.227		12.127.935
a) imprese controllate		13.477.227		12.117.935
d-bis) altre imprese		10.000		10.000
2) Crediti		-		-
d-bis) verso altri		9.549.819		15.896.930
d-bis 1) di cui esigibili entro l'esercizio successivo		6.213.292		6.347.111
d-bis 2) di cui esigibili oltre l'esercizio successivo		3.336.528		9.549.819
3) Altri titoli		-		-
3a) azioni proprie riclassificate diversamente				
4) strumenti finanziari derivati attivi				-
Totale B.III.		<u>23.037.047</u>		<u>28.024.865</u>
Totale immobilizzazioni		<u>560.661.750</u>		<u>563.169.141</u>
C) Attivo circolante				
I Rimanenze				-
4) prodotti finiti e merci - immobili		6.017.926		6.017.926
Totale C.I.		<u>6.017.926</u>		<u>6.017.926</u>

II.Crediti			
1)Verso clienti		738.089	908.979
1a) di cui esigibili entro l'esercizio successivo	738.089		908.979
1b) di cui esigibili oltre l'esercizio successivo			-
2)Verso controllate		-	-
2a) di cui esigibili entro l'esercizio successivo			
2b) di cui esigibili oltre l'esercizio successivo			
4)Controllanti		280.880.831	283.465.109
4a) di cui esigibili entro l'esercizio successivo	21.156.964		21.837.702
4b) di cui esigibili oltre l'esercizio successivo	259.723.867		261.627.407
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		14.339	9.029
5a) di cui importi esigibili entro l'esercizio successivo	14.339		9.029
5b) di cui importi esigibili oltre l'esercizio successivo			
5-bis)Crediti tributari		2.946.327	5.480.474
5 bis a) importi esigibili entro l'esercizio successivo	2.946.327		5.480.474
5 bis b) importi esigibili oltre l'esercizio successivo			
5-ter)Imposte anticipate		9.499.501	8.999.357
5 quater)Verso altri		112.638	120.151
5 quater a) importi esigibili entro l'esercizio successivo	33.748		23.228
5 quater b) importi esigibili oltre l'esercizio successivo	78.890		96.923
Totale C.II.		294.191.725	298.983.099
III.Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
Totale C.III.		-	-
IV.Disponibilità liquide			
1)Depositi Bancari e postali		61.190.278	66.183.768
2)Assegni			-
3)Denaro e valori in cassa		1.693	1.906
Totale C.IV.		61.191.970	66.185.674
Totale attivo circolante C.		361.401.621	371.186.699
D)Ratei e risconti:			
Ratei attivi		19.434	25.481
Risconti attivi		4.064.296	4.285.878
Totale D.		4.083.730	4.311.359
Totale attivo		926.147.101	938.667.199

Stato patrimoniale**PASSIVO****A) Patrimonio netto**I. Capitale

IV. Riserva legale

VI. Altre riserve

VII. Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

Riserva arrotondamento

VIII. Utili (perdite) portati a nuovo

IX. Utili (perdite) dell'esercizio

X. 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

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**

	31/12/2018	31/12/2017
I. Capitale	329.883.065	329.883.065
IV. Riserva legale	1.221.048	1.056.619
VI. Altre riserve	11.363.157	11.363.157
VII. Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
Riserva arrotondamento	-	2
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	- 7.057.408	- 8.181.550
IX. Utili (perdite) dell'esercizio	2.914.918	3.288.571
X. Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
Totale patrimonio netto (A)	338.324.780	337.409.864
B) Fondi per rischi ed oneri		
2) per imposte differite	384.249	384.249
3) per strumenti finanziari derivati passivi	8.022.184	8.921.048
4) altri	335.000	135.000
Totale (B)	8.741.433	9.440.297
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	251.021	342.085
D) Debiti		
1) Obbligazioni	93.156.983	95.899.018
1 a) Importi esigibili entro l'esercizio successivo	2.820.939	2.742.035
1 b) Importi esigibili oltre l'esercizio successivo	90.336.044	93.156.983
3) Debiti verso Soci per finanziamenti	22.555.456	24.555.456
3 a) Importi esigibili entro l'esercizio successivo	2.000.000	2.000.000
3 b) Importi esigibili oltre l'esercizio successivo	20.555.456	22.555.456
4) Debiti verso banche	104.105.238	112.213.772
4a) di cui entro l'esercizio successivo	7.997.101	8.137.108
4b) di cui oltre l'esercizio successivo	96.108.137	104.076.664
5) Debiti verso altri finanziatori		-
6) Acconti		-
7) Debiti verso fornitori	784.385	6.920.543
7a) di cui esigibili entro l'esercizio successivo	784.385	6.920.543
7b) di cui esigibili oltre l'esercizio successivo		
11) Controllanti	2.022	106.939
11a) Importi esigibili entro l'esercizio successivo	2.022	106.939
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	62.847	65.873
12a) di cui esigibili entro l'esercizio successivo	62.847	65.873
12b) di cui esigibili oltre l'esercizio successivo		
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	79.324	73.561
13a) Debiti esigibili entro l'esercizio successivo	79.324	73.561
14) Altri debiti	175.197	2.573.173
14a) di cui esigibili entro l'esercizio successivo	143.130	2.561.823
14b) di cui esigibili oltre l'esercizio successivo	32.067	11.350
Totale (D)	220.921.452	242.408.335
E) Ratei e risconti		
Ratei passivi	977.961	1.063.744
Risconti passivi	356.930.454	348.002.874
a) di cui risconti passivi vari	6.385.552	7.078.615
b) di cui da grandi derivazioni	283.231	729.923
c) di cui da contributi in conto impianti	297.050.664	278.521.984
d) di cui da interessi su contributi c/impianti	53.211.007	61.672.352
Totale (E)	357.908.415	349.066.618
Totale passivo netto	926.147.101	938.667.199
	- 0	

CONTO ECONOMICO

	31/12/2018	31/12/2017
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.497.127	7.905.505
2) Variazione delle rimanenze di prodotti finiti	-	97.921
5) Altri ricavi e proventi	2.855.108	2.472.923
di cui Contributi in conto esercizio		
Totale valore della produzione	11.352.234	10.476.349
B) Costi della produzione		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	17.356	11.986
7) Per servizi	1.333.704	1.235.432
8) Per godimento di beni di terzi	435.493	423.537
9) Per il personale	1.216.682	1.248.144
a) Salari e stipendi	889.990	900.881
b) Oneri sociali	259.527	276.783
c) Trattamento di fine rapporto	67.165	70.480
e) Altri costi		
10) Ammortamenti e svalutazioni	6.136.823	4.242.791
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	398.305	235.658
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	3.707.913	3.207.133
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	1.930.604	800.000
d) Svalutazione crediti (att.circ.) e disp.liq.	100.000	-
12) Accantonamento per rischi	200.000	135.000
13) Altri accantonamenti		1.199.137
14) Oneri diversi della gestione	183.808	726.050
Totale costi della produzione	9.523.865	9.222.077
Differenza tra valori e costi della produzione (A-B)	1.828.370	1.254.272
		-
C) Proventi e oneri finanziari		
15) Proventi da partecipazioni		
15 a) relativi ad imprese controllate		
15 b) relativi ad imprese collegate		
15 c) relativi ad imprese sottoposte al controllo delle controllanti		-
16) Altri proventi finanziari:	2.155.037	2.579.637
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	898.116	1.206.958
d) proventi diversi dai precedenti		
d5) da terzi	1.256.921	1.372.679
17) Interessi ed altri oneri finanziari	1.178.989	1.252.960
17a) verso imprese controllate		
17b) verso imprese collegate		
17c) verso controllanti	245.635	203.991
17d) debiti v/imp.sottoposte al controllo delle contr.		
17e) verso altri	933.354	1.048.969
17-bis) utili e perdite su cambi	- 48	
Totale proventi ed oneri finanziari	975.999	1.326.677
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) Rivalutazioni	898.864	2.196.841
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	898.864	2.196.841
19) Svalutazioni	- 16.515	- 11.002
19a) di partecipazioni		
19b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
19c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	- 16.515	- 11.002
19d) di strumenti finanziari derivati		
Totale rettifiche di valore attività e passività finanziarie	882.349	2.185.839
Risultato prima delle imposte	3.686.718	4.766.788
20) Imposte sul reddito dell'esercizio di cui correnti	- 771.800	- 1.478.217
imposte relative a esercizi precedenti	- 1.475.618	- 1.705.940
	203.675	

di cui anticipate
di cui differite
21)Utile (perdita) dell'esercizio

500.143		227.723	
	2.914.918		3.288.571

Rendiconto finanziario

RENDICONTO FINANZIARIO

A. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' OPERATIVA	31.12.2018	31.12.2017
Utile (perdita) dell'esercizio	2.914.918	3.288.571
Imposte sul reddito	771.800	1.478.217
Interessi passivi (interessi attivi)	- 975.999	- 1.326.677
(Dividendi)		
(Plusvalenze) minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	- 1.527,85	
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	2.709.191	3.440.111
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	108.936	178.605
Ammortamenti delle immobilizzazioni	4.106.218	3.442.791
di cui materiali	3.707.913	3.207.132
di cui immateriali	398.305	235.658
Svalutazione delle perdite durevoli di valore	2.030.604	800.000
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie e di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetaria	- 898.864	- 2.196.841
Altre rettifiche per elementi non monetari		
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del CCN	8.056.085	5.664.666
<i>Variazione del capitale circolante netto</i>		
Decremento (Incremento) delle rimanenze	-	1.085.795
Decremento (Incremento) dei crediti vs clienti	79.919	459.958
Decremento (Incremento) dei crediti vs cliente controllante	2.569.938	4.954.661
Decremento (Incremento) dei crediti vs altri	7.513	28.622
Incremento (Decremento) dei debiti vs fornitori	- 6.136.158	823.127
Incremento (Decremento) dei debiti vs fornitori controllante	- 104.917	99.500
Incremento (Decremento) dei debiti vs altri	- 2.397.976	425.894
Decremento (Incremento) dei ratei e risconti attivi	227.629	174.572
Incremento (Decremento) dei ratei e risconti passivi	8.841.796	16.174.707
adjustment crediti e debiti tributari	1.946.770	2.371.187
Altre variazioni del capitale circolante netto		
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN	13.090.599	21.501.580
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati (pagati)	975.999	1.326.677
(Imposte sul reddito pagate)	- 681.830	- 254.000
Dividendi incassati		
(Utilizzo/scioglimento dei fondi)	- -	92.701
Altri incassi/pagamenti		
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA (A)	13.384.768	22.481.555
B. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	- 8.560.254	- 28.132.778
Prezzo di realizzo disinvestimenti	159.043	
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	- 114.512	- 1.750.434
Prezzo di realizzo disinvestimenti		
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	-	275.000
Prezzo di realizzo disinvestimenti e incassi crediti grandi concessioni	4.987.819	7.042.429
<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)	- 3.527.904	- 23.115.783
C. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento (Decremento) debiti a breve verso banche	- 61.102	
Accensione finanziamenti		35.500.000
(Rimborso finanziamenti)	- 12.789.466	- 28.789.424
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento di capitale a pagamento		
(Rimborso di capitale)		
Cessione (Acquisto) di azioni proprie		
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	- 2.000.000	- 1.088.614
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	- 14.850.568	5.621.962
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	- 4.993.704	4.987.735
Effetto cambi sulle disponibilità liquide		
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	66.185.674	61.197.939
di cui:		
depositi bancari e postali	66.183.768	61.195.986
assegni	-	-
denaro e valori in cassa	1.906	1.953
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	61.191.970	66.185.674
di cui:		
depositi bancari e postali	61.190.278	66.183.768
assegni		
denaro e valori in cassa	1.693	1.906

***Nota integrativa al bilancio
al 31 dicembre 2018***

Premessa

Criteri di formazione e struttura del bilancio

Il bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 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 2018 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.

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 2017).

	Entrate Accertamenti	Uscite Impegni
Utilizzo avanzo di amministrazione	82.547.116,54	
Fondo pluriennale vincolato di parte corrente	49.982.883,93	
Fondo pluriennale vincolato in conto capitale	1.461.887.779,15	
Titolo 1 - Entrate correnti di natura tributaria, contributiva e perequativa	4.235.526.007,91	
Titolo 2 - Trasferimenti correnti	71.104.544,86	
Titolo 3 - Entrate extratributarie	190.156.930,91	
Titolo 4 - Entrate in conto capitale	128.665.486,26	
Titolo 5 - Entrate da riduzione di attività finanziarie	33.406.388,58	
Titolo 6 - Accensione Prestiti	6.773.127,67	
Titolo 7 - Anticipazioni da istituto tesoriere/cassiere	-	
Titolo 9 - Entrate per conto terzi e partite di giro	293.802.651,32	
Disavanzo di amministrazione		11.709.034,01
Titolo 1 - Spese correnti		3.424.303.213,63
Fondo pluriennale vincolato per spese correnti		17.294.784,10

Titolo 2 - Spese in conto capitale	-	1.095.083.529,21
Fondo pluriennale vincolato per spese conto capitale		1.486.341.198,19
Titolo 3 - Spese per incremento di attività finanziarie		39.640.767,66
Fondo pluriennale vincolato per attività finanziarie		8.194.740,00
Titolo 4 - Rimborso prestiti		12.406.020,58
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	-	293.802.651,32
Avanzo di competenza		165.076.978,43
TOTALE A PAREGGIO	6.553.852.917,13	6.553.852.917,13

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. 2018/2017 la Società ha predisposto tutti gli adempimenti richiesti nelle predette deliberazioni dandone evidenza nella relazione sulla gestione al bilancio al 31 dicembre 2018 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%

Interventi su beni di terzi – in relazione alla durata residua della locazione anche finanziaria

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%

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 svalutate 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 talda 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 2018 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 2018 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 titoli 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 2018 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 2018 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 all'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 all'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 prospetti 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-patrimoniale di tutti i contratti derivati, inclusi quelli di copertura. 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 2018 è pari ad Euro 44.471.130, finalizzati alla copertura dal rischio di tasso connesso all'indebitamento a tasso variabile, ossia il rischio che i contributi in conto interesse ricevuti dalla PAT a tasso fisso non dovessero risultare più sufficienti a coprire gli interessi a tasso variabile connessi all'indebitamento riferito ai prestiti obbligazionari emessi da Patrimonio del Trentino, nonché ai successivi rifinanziamenti.

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.

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 similari 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	31/12/2017	31/12/2018	Variazioni	%
1) Costi di impianto e di ampliamento	11.499	1.513	- 9.986	-87%
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione opere dell'ingegno	16.339	41.610	25.271	155%
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	9.696	8.738	- 958	-10%
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	-	-	-	0%
7) Altre immobilizzazioni	2.484.172	2.186.051	- 298.121	-12%
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	2.521.706	2.237.912	- 283.794	-11%

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 al nuovo sistema gestionale integrato ed allo sviluppo del sistema "progetto Ge.Pa. - Gestione Patrimonio dei beni immobili della Pubblica Amministrazione della Provincia di Trento".

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.

Nelle altre immobilizzazioni immateriali sono iscritte le spese relative a:

- manutenzioni e riparazioni beni di terzi per interventi di manutenzione straordinaria su beni non di proprietà della Società, ma in uso alla stessa;
- 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 la Società ha realizzato il Presidio Sanitario Distrettuale di Mezzolombardo.

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 2018 sono

attribuibili a nuovi acquisti di licenze e personalizzazioni i 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. I relativi ammortamenti vengono effettuati in relazione alla durata dei contratti di locazione. In questa voce sono comprese anche le spese sostenute per il trasferimento a titolo gratuito da parte dell'Azienda Provinciale per i Servizi Sanitari del diritto di superficie, per un periodo di 20 anni, sul sedime in cui insiste l'attuale Presidio Sanitario Distrettuale di Mezzolombardo e del terreno circostante, oltre a migliorie apportate a beni di terzi.

L'incremento della voce per il 2018 è da attribuire alla capitalizzazione dei lavori di manutenzione straordinaria avvenuti su beni di proprietà di terzi, in particolare lavori di adeguamento antiincendio delle cucine del compendio fieristico di Riva del Garda di proprietà del Leasing. L'ammortamento della predetta capitalizzazione avviene in base alla durata residua del contratto.

B II) Immobilizzazioni materiali

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	31/12/2017	31/12/2018	Variazioni	%
1) Terreni e fabbricati	475.509.195	494.557.729	19.048.534	4%
2) Impianti e Macchinario	330.346	296.353	- 33.994	-10%
3) Attrezzature industriali e commerciali	60.983	51.329	- 9.654	-16%
4) Altri beni	809.814	793.710	- 16.104	-2%
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	55.912.232	39.687.670	- 16.224.562	-29%
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	532.622.570	535.386.791	2.764.222	1%

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 66.236.236.
- 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 2018. I maggiori importi riguardano:

- Fabbricati: incremento di 1.225.185 Euro riguardanti essenzialmente:
 - l'acquisto, tramite permuta con PAT, di una particella presso l'immobile Centro Europa di Trento per euro 161.497,
 - lavori di manutenzione presso il Palace Hotel Roncegno per euro 19.874,
 - lavori di manutenzione presso l'immobile Nord City, sede della società, per euro 68.289,
 - lavori di manutenzione presso Villa Merici per euro 7.500,
 - l'acquisto dell'immobile di Via Bezzecca a Trento per euro 874.945,
 - lavori di manutenzione straordinaria su vari immobili di proprietà per circa 93.080 euro.

- Immobilizzazioni in corso ed acconti, incrementi essenzialmente riferiti a:
 - acconti relativi ai lavori presso la Fond.ne Mach loc. Giaroni (euro 18.502);
 - acconti relativi al nuovo progetto per la Palazzina Ambiente della Fond.ne Mach (euro 18.200);
 - acconti relativi ai lavori presso il capannone di Lavis (ex Smaltogroup) per euro 187.685,
 - acconti relativi ai lavori per la realizzazione della Comunità alloggio per disabili a Samoclevo - Valle di Sole (52 migliaia di Euro) girocontati a fabbricati;
 - acconti per lavori presso il fabbricato ex Alpefrutta a Pergine di Trento (45 migliaia di Euro);
 - acconti per lavori presso l'immobile ex Asilo S.Martino a Trento (575 migliaia di Euro);
 - acconti per lavori sull'immobile ex Convento Maria Bambina in Via Borsieri a Trento (449,3 migliaia di Euro);
 - acconti per lavori sulla struttura prefabbricata ad uso delle Scuole Pertini a Trento, in parte girocontati a fabbricati (127 migliaia di euro);
 - acconti relativi alla realizzazione del Nuovo Municipio (ex cinema) a Levico Terme (99,8 migliaia di euro);
 - acconti relativi alla realizzazione nuovo centro BBT presso l'area ex Dogana (23 migliaia di euro);
 - acconti relativi a lavori vari presso l'Istituto Scolastico della Fondazione Mach (234 migliaia di euro), in parte girocontati a fabbricati;
 - spese sostenute per rilievi ed indagini presso l'area ex Italcementi a Trento (44,5 migliaia di Euro);
 - lavori di demolizione dell'immobile in zona Passo Rolle (171 migliaia di euro), girocontati a fabbricati;
 - lavori di ristrutturazione interna del capannone a Vezzano (74 migliaia di euro), girocontati a fabbricati;
 - lavori di realizzazione di un pozzo presso il Muse di Trento (31 migliaia di euro), girocontati a fabbricati;
 - acconti per primi lavori presso immobile "ex Macera" a Levico (10,5 migliaia di euro);
 - acconti per ultimazione lavori presso l'immobile di Predazzo (361,4 migliaia di euro), poi girocontati a fabbricati;

- acconti per progettazione lavori per la realizzazione del parcheggio in Via Dolomiti-Via Mendini a Cavalese (35 migliaia di euro);
- acconti per rilievi e progettazione lavori presso il Teatro di Cavalese (27 migliaia di euro);
- acconti relativi alla progettazione del nuovo polo fieristico e congressuale di Riva del Garda (134,7 migliaia di Euro);
- acconti per la costruzione del Nuovo Presidio Ospedaliero di Mezzolombardo (4.622 migliaia di Euro), girocontati a fabbricati.

Nella colonna “decrementi/cessioni/riclassifiche” sono riportati i decrementi che hanno interessato la voce in esame nell’esercizio 2018. I maggiori importi riguardano

- macchine ufficio elettroniche che decrementano di 1.033 euro a seguito di cessione di un apparecchio i-pad;
- fabbricati e terreni che decrementano per effetto della permuta con la PAT per euro 164.000;
- fabbricati che decrementano per effetto del rimborso assicurativo inerente i lavori di ampliamento del pad. C del polo fieristico di Riva del Garda (270.000 euro).
-

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

- la riclassifica da immobilizzazioni in corso a terreni delle spese sostenute per la demolizione dell’immobile presso Passo Rolle (euro 587.234),
- la riclassifica da immobilizzazioni in corso a fabbricati (Euro 23 milioni), dovuta all’entrata in funzione dei seguenti cespiti:
 - Struttura Socio Assistenziale Caldes/Samoclevo;
 - Presidio Sanitario Distrettuale di Mezzolombardo;
 - ultimazione lavori vari presso la sede dell’Istituto Scolastico della Fondazione Mach;
 - ultimazione lavori presso il Muse;
 - ultimazione lavori presso il capannone di Vezzano;
 - ultimazione lavori sulla struttura prefabbricata in uso alle scuole Pertini di Trento;
 - ultimazione lavori presso l’immobile di Predazzo.

Movimentazione dei fondi ammortamento dei terreni e fabbricati

Nelle colonne “ammortamenti e svalutazioni” sono incluse le rilevazioni del 2018 relative principalmente ad ammortamenti dell’esercizio per circa 3.588.496 Euro.

Agli ammortamenti va aggiunta la svalutazione effettuata nel corso del 2018 per Euro 1.930.604, riferita all’immobile Grand Hotel Terme di Leviso.

La stessa non è connessa 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

Non sono intervenute variazioni.

Variazioni relative alle attrezzature industriali e commerciali

In merito alla voce attrezzature industriali e commerciali le variazioni sono da attribuire all'acquisto di un "totem" con logo situato all'ingresso dell'edificio Nord City attuale sede della società (3.629 euro).

Variazioni relative ai mobili e arredi d'ufficio

Le variazioni sono imputabili all'acquisto di arredamento a servizio della nuova sede della società (44.036 euro).

Variazione relative alle macchine ufficio elettroniche:

La variazione è imputabile all'acquisto di diversi notebook in uso ai dipendenti che beneficiano del lavoro agevolato (smart working) e ad alcune figure apicali della società, nonché telefoni cellulari e macchine ufficio elettroniche per un totale di euro 12.453 euro.

B III) Immobilizzazioni finanziarie

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	31/12/2017	31/12/2018	Variazioni	%
1a) Partecipazioni in Imprese controllate	12.117.935	13.477.227	1.359.292	11%
1d) Partecipazioni in altre imprese	10.000	10.000	-	0%
2d) Crediti verso altri	15.896.930	9.549.819	- 6.347.111	-40%
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	28.024.865	23.037.047	- 4.987.818	-18%

Partecipazioni in imprese controllate

PARTECIPAZIONI IN CONTROLLATE	31/12/2017	Incrementi 2018	Decrementi 2018	31/12/2018
Garniga Terme S.p.A.	1.666.560	1.359.292	-	3.025.852
Trento Fiere S.p.A.	10.451.375	-	-	10.451.375
TOTALE	12.117.935	1.359.292	-	13.477.227

Di seguito le informazioni richieste dall'Art. 2427, c. 1, n. 5, CC in merito alle partecipazioni:

Denominazione	Garniga Terme S.p.A.
Sede	Via del Brennero 165 - Garniga Terme (TN)
Capitale Sociale al 31/12/2018	€ 5.712.046
Patrimonio netto al 31/12/2018	€ 5.041.452
Utile (perdita) ultimo esercizio approvato	-€ 91.789
Quota Posseduta:	
% su capitale sociale netto az. Priv	50,88%
% su capitale sociale comprese az.Priv	52,85%
Valore Attribuito in Bilancio al 31/12/2018	3.025.853

Denominazione	Trento Fiere S.p.A.	
Sede	Trento Via Briamasco 2	
Capitale Sociale al 31/12/2018*		€ 11.655.139
Patrimonio netto al 31/12/2018		€ 14.774.104
Utile (perdita) ultimo esercizio approvato(2018)		€ 2.335.206
Quota Posseduta:		89,34%
Valore Attribuito in Bilancio al 31/12/2018		€ 10.451.375

*invariato rispetto al 31/12/2017

Riguardo la partecipazione in Trento Fiere S.p.A.: la stessa è stata conferita nel corso del 2015 dalla Provincia (si veda deliberazione n. 2214 del 3 dicembre 2015) e rientra nel piano strategico di riordino dei comparti immobiliari relativi all'Università e alla stessa Trento Fiere; per quest'ultima, una volta acquisito il controllo totalitario, si provvederà alla fusione per incorporazione ovvero alla sua messa in liquidazione.

In merito alla partecipazione in Garniga Terme S.p.A.: la stessa è avvenuta in ottemperanza a delibere della Giunta Provinciale e già previste nel piano attività 2014-2016 approvato dalla stessa Giunta con la deliberazione n. 618/2014.

La partecipazione in Garniga Terme S.p.A., acquisita in data 29 dicembre 2014, rientra in un più ampio sviluppo delle terme di Garniga che passeranno attraverso una riqualificazione immobiliare degli edifici esistenti e di proprietà della medesima società; anche per quest'ultima, una volta acquisito il controllo totalitario, si provvederà alla fusione per incorporazione.

Non si è ritenuto necessario procedere ad alcuna svalutazione in quanto nella società controllata è presente un plusvalore latente, dato dal fatto che un immobile conferito a Garniga Terme S.p.A. nel 2014, prima dell'entrata nella compagine sociale di Patrimonio del Trentino S.p.A., è iscritto a valore molto inferiore al valore di perizia (il conferimento è avvenuto ad un valore di Euro 788.487, contro un valore periziato di Euro 5.355.000).

Nel corso dell'anno, con atto notarile di data 22 giugno, la società ha provveduto ad acquisire dalla società "Farmacie Comunali S.p.A." i seguenti titoli azionari:

- n. 3.129 azioni ordinarie del valore nominale di euro 1 cadauna per complessivi nominali euro 3.129 di partecipazione al capitale sociale della società Garniga Terme Spa,
- n. 229.053 azioni privilegiate del valore nominale di euro 1 cadauna, per complessivi nominali euro 229.053 di partecipazione al capitale sociale della società Garniga Terme Spa,

portando la partecipazione rispetto al totale delle azioni ordinarie al netto delle azioni privilegiate ad un 50,88%.

Partecipazioni in altre imprese

Si tratta di una partecipazione nel Consorzio Servizi Condivisi (CSC) consorzio costituito dalle società del gruppo Provincia in attuazione delle direttive contenute nella deliberazione della Giunta Provinciale n. 763 del 19 aprile 2013, con lo scopo di gestire in via unitaria per i consorziati le risorse umane, gli affari generali, legali, contabili e finanziari, i sistemi informativi ed altre funzioni di carattere generale.

Crediti verso altri immobilizzati

Sono costituiti dai diritti di credito relativi ai canoni di cui all'art. 35 del R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, afferenti concessioni di grandi derivazioni d'acqua a scopo idroelettrico. La variazione è connessa all'incasso dei crediti divenuti esigibili nell'esercizio.

La loro iscrizione, a seguito dei conferimenti avvenuti nel corso del 2005 e 2009, è stata effettuata al valore nominale di perizia, inserendo per contropartita i risconti passivi relativi agli interessi di attualizzazione calcolati per attualizzare i crediti, aventi scadenza futura, al momento del conferimento.

Le variazioni nette sono da imputare all'incasso dei crediti in scadenza nel 2018.

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	31/12/2017	31/12/2018	Variazioni	%
C I 4) Rimanenze finali di prodotti e merci- immobili	6.017.926	6.017.926	0	0%
C II 1) Crediti verso Clienti	908.979	738.089	- 170.891	-19%
C II 2) Crediti verso Controllate	-	-	-	0%
C II 4) Crediti verso Controllanti	283.465.109	280.880.831	- 2.584.278	-1%
C II 4 bis) Crediti tributari	5.480.474	2.946.309	- 2.534.165	-46%
C II 4 ter) Crediti per imposte anticipate	8.999.358	9.499.501	500.143	6%
C II 5b) Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	9.029	14.339	5.310	59%
C II 5 quater) Crediti verso altri	120.151	112.638	- 7.513	-6%
C IV 1) Depositi Bancari e postali	66.183.768	61.190.278	- 4.993.490	-8%
C IV 3) denaro e valori in cassa	1.906	1.693	- 213	-11%
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	371.186.699	361.401.603	- 9.785.096	-3%

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 31/12/2018	-
VALORE RIMANENZE FINALI A STATO PATRIMONIALE 31/12/2017	6.017.926
VALORE RIMANENZE FINALI A STATO PATRIMONIALE 31/12/2018	6.017.926
SVALUTAZIONE MAGAZZINO	-
DIFFERENZA A STATO PATRIMONIALE	-
RICLASSIFICHE DA MERCI IN RIMANENZA A IMMOBILIZZAZIONI (netto svalutazione)	-
TOTALE A QUADRATURA	-

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 2018 ha ritenuto necessario effettuare svalutazioni dei propri crediti in via prudenziale per un importo di € 100.000. 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	28.500.000
158780-2009 e 158780-2012	31/12/2028	Calliano, Area Betta, Maso Kinderleit, Sede VVFF Lavis	8.285.714
352120-2008, 3152120-2010 e 3152120-2012	31/12/2029	Nuovo Museo della scienza	61.330.000
252850-2011 252850-2012	31/12/2031	Opere II convenzione Fondazione E. Mach	10.252.881
158780-2013	31/12/2033	Ex asilo S.Martino, Caldes, Hospice, Calliano variante, H- Mezzolombardo	32.839.307
158780-2013	28/06/2033	Polo sud Nuova Biblioteca	28.077.250
158780-2015 e 158780- 2016	31/12/2035	Opere Varie - Biblioteca (magg. Oneri finanz. + variante), Centro per l'Infanzia, Interporto, Borsieri	37.064.402
615810-2016	31/12/2036	Palacongressi Riva d/G + integraz. Imm. Via Borsieri	32.090.605
158780-2018	31/12/2027	Opere Varie - lavori Via Borsieri, lavori Centro Infanzia, lavori Hotel Raphael, acquisto Palazzo Nicolodi, acquisto e lavori Villa Angiolina	22.414.074
615810-2020	31/12/2029	Palazzetto Sport e parcheggio multipiano Riva d/G	16.956.254

158780-2019	31/12/2028	Planetario Muse	1.270.000
		Crediti per contributi assegnati definitivi da riallocare su nuovi investimenti	783.856
158780-2013	28/06/2033	crediti riattribuiti a Planetario Muse (parte di risparmio su Polo sud Nuova Biblioteca di Ateneo)	614.963
		crediti commerciali	401.524
			280.880.831

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 31/12/2017	283.465.109
Rimodulazione contributi	- 8.683
Contabilizzazione crediti da contributi nel 2018	18.226.254
di cui già incassati nel 2018	-
contabilizzazione crediti commerciali nel 2018	401.524
Incassi su crediti presenti al 31/12/2017	- 21.203.372
Saldo al 31/12/2018	280.880.831

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	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTALE
Contributi su investimenti	17.059.260	15.660.440	15.660.440	15.660.440	15.660.440	15.660.440	95.762.982
Crediti commerciali	401.524						
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	80.293.077
SCADENZA	2031	2032	2033	2034	2035	2036	TOTALE
Contributi su investimenti	8.326.006	7.901.010	5.528.102	3.681.712	3.657.010	1.500.000	30.593.840
SCADENZA	2037						TOTALE
Contributi su investimenti	1.500.000						1.500.000
						TOTALE	208.149.898

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

SCADENZA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTALE
Contributi su investimenti	4.527.795	6.221.866	6.223.420	6.223.420	6.223.420	6.221.866	35.641.788
SCADENZA	2025	2026	2027	2028	2029	2030	TOTALE
Contributi su investimenti	6.223.420	6.223.420	6.223.420	3.731.601	3.605.914	1.910.288	27.918.063
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	72.730.932

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

CREDITI VERSO CONTROLLANTE	31/12/2017	31/12/2018	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	oltre 5 anni
Crediti Commerciali	106.749	401.524	401.524		
crediti per contributi conto investimenti	283.358.360	280.479.307	21.587.055	258.892.252	171.358.367

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

C II 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	31/12/2017	Incrementi 2018	Decrementi 2018	31/12/2018
Crediti entro i 12 mesi	9.029		5.310	14.339
TOTALE				

C II 4bis) Crediti tributari

La voce crediti tributari, ammontante ad Euro 2.946.327, accoglie il credito IVA maturato nel corso del 2018 (Euro 2.932.655), il credito IRES maturato nel 2018 (13.321), il credito bonus Fiscale DI 66/2014 (Euro 506) che troverà compensazione nel mese di gennaio 2019. 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 31/12/2017	29.670	2.803
maggior (minor) credito rilevato 2018	211.620	0
Utilizzo credito 2017	(241.290)	(2.803)
I acconto 2018	412.300	42.254
II acconto 2018	618.450	63.380
Ritenute acconto subite 2018	341.405	0
Imposte 2018	(1.358.990)	(116.628)
Totale 31/12/2018	13.165	(10.994)

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	31/12/2017	Incrementi 2018	Decrementi 2018	31/12/2018
Ires	8.989.041	905.571 -	405.260	9.489.352
Irap	10.317	- -	168	10.149
TOTALE	8.999.358	905.571 -	405.428	9.499.501

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

IRES

DETTAGLIO VOCI COMPOSIZIONE	31/12/2017	Incrementi 2018	Decrementi 2018	31/12/2018
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	-	48.000		48.000
Imposte anticipate su svalutazione immobili	3.409.976	463.345 -	104.957	3.768.364
Imposte anticipate su svalutazione magazzino	962.416			962.416
Imposte anticipate su riprese fiscali di deducibilità differita	2.341.404	367.051 -	83.091	2.625.364
Imposte anticipate per accantonamento svalutazione crediti		22.495		22.495
Imposte anticipate per ammortamenti 2013 su disavanzo di fusione ex Tecnofin Immobiliare	1.686			1.686
Imp. Anticipate su costi deducibili su eserc. Futuri	933	4.680 -	933	4.680
Imposte anticipate su derivati arrotondam anni pregressi	2.141.050		215.727 -	1.925.323
			551 -	551
TOTALI	8.989.040	905.571 -	405.259	9.489.352

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

IRAP

DETTAGLIO VOCI COMPOSIZIONE	31/12/2017	Incrementi		Decrementi		31/12/2018
		2018		2018		
Riporto imposte anticipate ex Tecnofin Immobiliare	7.438	-		-		7.438
Utilizzo per cambio aliquota IRAP				-		-
Imposte anticipate su riprese fiscali di deducibilità differita	2.753	-	-	168		2.584
Imposte anticipate per ammortamento disavanzo di fusione	126	-				126
TOTALI	10.317	-	-	168		10.149

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	31/12/2017	31/12/2018	Variazioni	
Verso altri	120.151	112.638	-	7.513
TOTALE	120.151	112.638	-	7.513

Si riferiscono a crediti depositi cauzionali per utenze energetiche e telefoniche e anticipi a fornitori. A questi vanno aggiunti crediti, per un contributo su allacciamento alla rete di teleriscaldamento di Riva del Garda, nei confronti di AGS S.p.A. (Euro 72.352)

C IV) Disponibilità liquide

CREDITI	31/12/2017	31/12/2018	Variazioni	
1) Depositi bancari e postali	66.183.768	61.190.277	-	4.993.491
2) Assegni	-	-	-	-
3) Denaro e valori in cassa	1.906	1.693	-	213
TOTALE	66.185.674	61.191.970	-	4.993.704

Le disponibilità liquide presentano un saldo pari ad Euro 61.191.970 contro Euro 66.185.674 del 2017.

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	31/12/2017	31/12/2018	Variazioni	%
Ratei attivi	25.481	19.434	- 6.047	-24%
Risconti Attivi	4.285.878	4.064.296	- 221.582	-5%
TOTALE	4.311.359	4.083.730	- 227.629	-5%

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

RATEI ATTIVI	31/12/2017	31/12/2018	Variazione
Quota interessi relativa al contributo provinciale su investimenti maturati e non scaduti	-	-	-
Quota interessi attivi bancari e da contratto swap copertura tassi	25.481	19.434	- 6.047
Totale rateo attivi	25.481	19.434	- 6.047

I ratei attivi si riferiscono a interessi bancari maturati al 31 dicembre 2018 e accreditati sui conti correnti nel mese di gennaio 2019.

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

RISCONTI ATTIVI	31/12/2017	31/12/2018	Variazione
Su interessi relativi all'attualizzazione dei canoni di locazione dell'immobile di Tonadico a PAT	2.713.394	2.638.039	- 75.355
Su interessi relativi all'attualizzazione dei canoni di locazione dell'immobile di Lavis a PAT	392.923	341.743	- 51.180
Su interessi relativi all'attualizzazione dei canoni di locazione dell'immobile di Canezza a PAT	123.098	103.041	- 20.057
Su interessi relativi all'attualizzazione dei canoni di locazione dell'immobile Muse a PAT	648.250	549.107	- 99.143
Su canoni di leasing	304.327	329.725	25.398
Su costi vari	103.986	102.641	- 1.345
Totale risconti attivi	4.285.978	4.064.296	- 221.682

- 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 245.735 per effetto della naturale maturazione degli interessi di competenza. Per gli stessi l'ammontare di durata residua oltre i 5 anni ammonta ad Euro 2.159.062;
- 2) I risconti attivi relativi ai canoni leasing si riferiscono a canoni pagati nel tempo non in misura costante e che parteciperanno a conto economico in esercizi futuri in relazione alla loro competenza temporale;
- 3) I risconti relativi ai costi vari si riferiscono a costi la cui competenza economica ricade nel 2019 ma la cui manifestazione numeraria si è avverata nel 2018.

Patrimonio netto e passivo

A) Patrimonio netto

A) PATRIMONIO NETTO	31/12/2017	31/12/2018	Variazioni	%
I Capitale sociale	329.883.065	329.883.065	-	0%
III Riserva Legale	1.056.619	1.221.048	164.429	16%
VII Altre riserve	11.363.159	11.363.157	- 2	0%
Riserva straordinaria	11.363.157	11.363.157	-	0%
Riserva di arrotondamento	2	-	- 2	
VIII Utili / perdite portati a nuovo	- 8.181.550	- 7.057.408	1.124.142	-14%
IX Utile /Perdita d'esercizio	3.288.571	2.914.918	- 373.653	-11%
TOTALE PATRIMONIO NETTO	337.409.866	338.324.780	- 914.916	-0,3%

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

Nel corso del 2018 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 2018 ammonta ad Euro 2.914.918.

La voce Utili/perdite a nuovo si riferisce agli effetti patrimoniali maturati negli anni precedenti per effetto dell'applicazione del principio contabile OIC 32 (Strumenti finanziari derivati), come meglio visibile nell'allegato sub C)

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	1.221.048	B
- riserva straordinaria	11.363.157	A,B,C
Differenza da arrotondamento	-	
Utili (perdite) portati a nuovo	- 7.057.408	
Utile dell'esercizio	2.914.918	A,B,C
TOTALE	338.324.780	
DI CUI DISTRIBUIBILE	7.073.408	

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 7.058.921 corrispondente alla somma del valore netto contabile al 31 dicembre 2018 dei costi di impianto e ampliamento e delle perdite portate a nuovo; il predetto importo non sarà distribuibile fino al completo ammortamento dei costi capitalizzati e fino a completa copertura delle perdite riportate.

B) Fondi per rischi e oneri

B) FONDO PER RISCHI ED ONERI	31/12/2017	31/12/2018	Variazioni	%
2) fondo imposte differite	384.249	384.249	0	0%
3) Altri fondi				
- fondo rischi su grandi derivazioni	-	-	-	0%
- fondo rischi per controversie legali in corso	135.000	335.000	200.000	148%
Altri fondi per mancata prosecuzione investimenti	-	-	-	0%
Fondo rischi su derivati	8.921.048	8.022.184	- 898.864	-10%
TOTALE FONDO RISCHI ED ONERI	9.440.297	8.741.433	- 698.864	-7%

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

	Saldo 31/12/2017	Accantonamenti 2018	Utilizzi per eccedenze	Utilizzi per riclassifiche	Saldo 31/12/2018
F.do imposte differite IRES	384.249	-	-	-	384.249
Altri fondi per mancata prosecuzione investimenti	-	-	-	-	-
Fondo controversie legali	135.000	200.000	-	-	335.000
Fondo rischi su derivati	8.921.048	-	898.864	-	8.022.184
TOTALI	9.440.297	200.000	898.864	-	8.741.433

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.
- F.do controversie legali: si è provveduto ad accantonare in via prudenziale un importo pari ad euro 200.000 in relazione alle spese legali connesse all'avviso di accertamento dell'Agenzia delle Entrate per l'anno 2013". A Dicembre 2018 infatti la Società ha ricevuto, un Avviso di accertamento da parte di Agenzia delle Entrate. L'Avviso è relativo all'esercizio 2013 e porta ad una pretesa complessiva nei confronti di Patrimonio del Trentino, tra componenti fiscali e sanzioni, di euro 1.120.057,00. La Società ha deciso di presentare ricorso, ed il ricorso è stato depositato il 9 maggio del corrente anno. A fronte delle relazioni tecniche e delle accurate analisi effettuate sul tema oggetto dell'Avviso, anche avvalendosi di esperti consulenti esterni, la Società ritiene sussistano tutti gli elementi affinché la vicenda possa chiudersi positivamente.
- 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 2018 si è provveduto ad decrementare il predetto fondo per il decremento del *fair value* negativo al 31 dicembre 2018.

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 2018:

C) FONDO TFR	31/12/2017	31/12/2018	Variazioni	%
1) Fondo T.f.r.	342.085	251.021	- 91.064	-27%
TOTALE FONDO T.F.R.	342.085	251.021	- 91.064	-27%

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della Società al 31 dicembre 2018 verso i dipendenti in forza a tale data, nel caso in cui cessassero la propria attività a dicembre 2018 e che non avessero optato per il trasferimento dello stesso presso una forma pensionistica complementare. Tale fondo è stato utilizzato con la cessazione del rapporto di lavoro del Direttore Generale e per l'erogazione anticipata richiesta da un impiegato in virtù del disposto di cui all'art. 2120 del Codice civile.

Di seguito le movimentazioni del fondo in discussione.

C) FONDO T.F.R.	Saldo 31/12/2017	utilizzi	accantonamenti dell'anno	saldo 31/12/2018
Fondo Trattamento Fine Rapporto	342.085	134.303	43.239	251.021
TOTALE	342.085	134.303	43.239	251.021

D) Debiti

D) DEBITI	31/12/2017	31/12/2018	Variazioni	%
1) Obbligazioni	95.899.018	93.156.983	- 2.742.035	-3%
3) Debiti v/soci per finanziamenti	24.555.456	22.555.456	- 2.000.000	-8%
4) Debiti verso Banche	112.213.771	104.105.238	- 8.108.533	-7%
7) Debiti verso fornitori	6.920.544	784.385	- 6.136.159	-89%
11) Verso controllanti	106.938	2.022	- 104.916	-98%
11bis) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-	-	0%
12) Debiti tributari	65.873	62.847	- 3.026	-5%
13) Debiti verso Istituti previdenziali	73.561	79.324	5.763	8%
14) Altri debiti	2.573.173	175.197	- 2.397.976	-93,2%
TOTALE	242.408.334	220.921.452	- 21.486.882	-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 2018.

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 Euro 15.000.000, emesso il 3 dicembre 2010, scadenza *bullet* il 31 marzo 2020, codice ISIN IT 0004661523, rendimento a tasso variabile Euribor 3 mesi oltre a spread di 134 Bps;
- 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 2018 ammonta ad Euro 29.015.938;
- 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 2018 ammonta ad Euro 31.741.046.

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		
PO 2010-2020	154.407	871.527	881.482	349.857
FINANZ 35,5 MIL EX P.O. MUSE	201.499	2.062.907	2.086.470	828.112
PO 2015-2035	852.986	852.986		
PO 2016-2035	934.709	479.225		
FINANZIAMENTO BEI 30 MIL	728.432	728.432		
FINANZIAMENTO BEI 34 MIL	720.322	720.322		
FINANZ. 24,9 MIL	172.352	87.978		
TOTALE	4.682.382	6.721.053	2.967.952	1.177.969

*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	6.721.053
Oneri finanziari netti swap di copertura	- 1.789.983
Interessi passivi su obbligazioni e finanziamenti medio lungo termine	- 4.682.382
Effetto netto contributi conto interessi	248.687

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

	Totali	Entro 12 mesi	Oltre 12 Mesi	Oltre 5 anni
Prestiti obbligazionari	93.156.983	2.820.939	90.336.043	63.216.827

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 prima rata del finanziamento, pari a 2 milioni, è stata rimborsata nel corso dell'anno 2018. Il debito oltre i 5 anni ammonta ad Euro 12.555.456

	31/12/2017	Accensioni	Rimborsi	31/12/2018
Debiti verso Banche per finanziamenti	112.213.771	-	8.108.533	104.105.238
TOTALE	112.213.771	-	8.108.533	104.105.238

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	104.105.238	7.997.101	96.108.137	63.090.980

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 2018 pari ad Euro 784.385. 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 2019.

Al 31/12/2018 non sono presenti debiti verso imprese sottoposte al controllo della controllante.

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 non si rappresentano i debiti verso le società sottoposte al controllo della Provincia Autonoma di Trento in quanto assenti.

Debiti verso controllante

Sono da attribuire ad un debito per attività tecniche (prove su materiali metallici dei moduli prefabbricati ad uso delle scuole Pertini a Trento) effettuate da Pat per conto della società e rimborsate poi nel corso del 2019.

Debiti Tributari

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

Debiti tributari	31/12/2017	31/12/2018	Variazione	
Ritenute dipendenti	35.533	32.342	-	3.191
Ritenute lavoro autonomo	19.895	8.967	-	10.928
Ritenute su interessi P.O.	10.076	10.186		110
IRES a saldo	-	-		-
IRAP a saldo	-	10.994	10.994	
Imposta sostitutiva su affrancamento disavanzo fusione	-	358		358
Imposta sost. L.266/05	368		-	368
TOTALE	65.872	62.847	-	3.025

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 2018 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 81.884 mila), e di debiti verso i concessionari delle grandi derivazione, per Euro 61.247, in relazione ai quali la Società è in attesa di decisione da parte del Socio in merito alle modalità di pagamento della stessa.

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	31/12/2017	31/12/2018	Variazioni		%
Ratei passivi	1.063.744	977.961	-	85.783	-8%
Risconti passivi	348.002.874	356.930.454		8.927.580	3%
TOTALE	349.066.618	357.908.415		8.841.797	3%

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

RATEI PASSIVI	31/12/2017	31/12/2018		Variazione
Quota interessi su prestiti obbligazionari	975.399	907.159	-	68.240
Ratei passivi diversi	88.345	70.802	-	17.544
Totale rateo attivi	1.063.744	977.961	-	85.783

In merito alle variazioni si specifica che quelle inerenti gli 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 2018.

RISCONTI PASSIVI	31/12/2017	31/12/2018		Variazione
Su canoni di locazione attivi futuri	7.025.518	6.193.985	-	831.533
Su interessi relativi a canoni da Grandi derivazioni	729.923	283.231	-	446.692
Su contributi in conto impianti	280.685.934	297.050.664		16.364.730
Su contributi in conto interessi	59.364.856	53.211.007	-	6.153.849
Risconti vari	196.643	191.567	-	5.076
Totale risconti passivi	348.002.874	356.930.454		8.927.580

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 2.700.000.
- Relativamente ai risconti su interessi su grandi derivazioni: ricordando che gli stessi sono scaturiti a seguito dell'attualizzazione del valore nominale dei crediti conferiti nel 2005 e 2009 dalla Provincia, la variazione è da imputare al giroconto a conto economico degli interessi maturati nel 2018. In merito si precisa che la quota di detti risconti aventi imputazione al conto economico oltre i 5 anni ammonta ad Euro 0.
- 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 2018 la quota parte di contributo su interessi maturata e opportunamente girata a conto economico ammonta ad Euro 6.721.053.

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 31.641.515.

VOCI DEI CONTI D'ORDINE	31/12/2017	31/12/2018	Variazioni	%
A) SISTEMA IMPROPRIO DEI BENI DI TERZI PRESSO DI NOI				
Beni di proprietà del socio presso di noi	590.298	589.307	- 991	0%
Beni in leasing	6.132.132	6.132.132	-	
B) SISTEMA IMPROPRIO DEI RISCHI				
Fidejussioni rilasciate				
C) SISTEMA IMPROPRIO DEGLI IMPEGNI				
Impegni per canoni leasing a scadere	2.656.323	2.240.000	- 416.323	-16%
Impegni rilevanti per acquisti di cespiti	-	-	-	-
TOTALE IMPEGNI	9.378.753	8.961.439	- 417.314	-4%

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. In merito alle voci sopra riportate si precisa quanto segue.

- I beni in leasing si riferiscono ai contratti in essere e ereditati attraverso la fusione da Garda Trentino Fiere S.p.A.. Fanno riferimento al costo sostenuto dal concedente. Il costo per il riscatto di tali cespiti, compreso nell'ammontare inserito tra i conti d'ordine, ammonta a complessivi Euro 800.000.
- Gli impegni per canoni leasing a scadere sono la sommatoria dei canoni leasing che si pagheranno sino alla scadenza dei relativi contratti in essere, comprensiva della quota di riscatto.

Informativa richiesta dall'art. 2427 n. 22 in merito ai contratti di locazione finanziaria

In merito a quanto richiesto dal n. 22 dell'art. 2427, ovvero volendo dare informativa sulla contabilizzazione dei contratti di leasing secondo il principio internazionale IAS 17, si evidenzia che:

- Le quote di ammortamento inerenti ai beni in leasing riferiti all'esercizio 2018 ammonterebbero ad Euro 53.757.
- Gli interessi di competenza ammonterebbero ad Euro 73.819.
- Le maggiori imposte per effetto delle variazioni di cui ai punti a) e b), nonché lo storno dei canoni dal conto economico per Euro 416.353, ammonterebbero ad Euro 88.770.
- L'effetto combinato delle precedenti voci – comprendendo anche lo storno dei canoni di leasing presenti in bilancio al 31 dicembre 2018 – porterebbe ad un aumento dell'utile d'esercizio di Euro 200.007.
- Il debito verso il concedente originariamente pari al valore del bene e progressivamente ridotto in base al piano di rimborso delle quote di capitale incluse nei canoni contrattuali ammonta ad Euro 2.021.527, di cui Euro 1.765.032 oltre i 12 mesi, dei quali Euro 648.112 oltre i 5 anni.
- L'effetto patrimoniale cumulato, dato dalle variazioni economiche dell'esercizio 2018 e degli esercizi precedenti al netto dell'onere fiscale, è positivo per Euro 1.162.677.

Debiti assistiti da garanzie reali

Non ve ne sono.

CONTO ECONOMICO ANALISI DELLE PRINCIPALI VOCI

A) Valore della produzione

Il valore della produzione del 2018 ammonta complessivamente a Euro 11.352.234 in aumento rispetto al 2017 di Euro 875.886.

La variazione è da attribuire all'incremento dei "Ricavi delle vendite e prestazioni" per nuovi contratti perfezionati nel corso del 2018 e all'incremento degli altri ricavi e proventi.

Le vendite immobiliari sono risultate sostanzialmente ferme nel corso del 2018.

VALORE DELLA PRODUZIONE	31/12/2017	31/12/2018	Variazioni	%
Ricavi delle Vendite e prestazioni	7.905.505	8.497.127	591.622	7%
Variazioni delle rimanenze di immobili	97.921	-	- 97.921	-100%
Altri Ricavi e proventi	2.472.923	2.855.108	382.185	15%
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	10.476.349	11.352.235	875.886	8%

A1) Ricavi delle vendite e prestazioni

A fine 2018 i ricavi delle vendite e delle prestazioni dei servizi (locazioni) ammontano ad Euro 8.497.127 in aumento di Euro 591.622 rispetto al precedente esercizio, variazione da attribuire anche al contratto di locazione stipulato con la controllante relativo alla Biblioteca Universitaria di Ateneo presso il quartiere "Le Albere" a Trento, al contratto per l'immobile "Villa Merici" (Centro Infanzia) oltre al contratto stipulato per l'immobile di Via Bezzecca a Trento.

I margini positivi confermano la capacità della società di generare profitto anche in assenza di vendite immobiliari.

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	31/12/2017	31/12/2018	Variazioni	%
Vendite	-	-	-	0%
Prestazioni di servizi	-	-	-	0%
Locazioni	7.905.505	8.497.127	591.622	7%
TOTALE VENDITE E PRESTAZIONI	7.905.505	8.497.127	591.622	7%

La variazione dei canoni di locazione deriva da alcuni nuovi contratti stipulati nel corso del 2018.

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 2018. La variazione patrimoniale delle rimanenze risulta nulla in quanto nell'esercizio non è stata effettuata nessuna vendita e nessuna riclassificazione, come visibile nella specifica tabella di riconciliazione riportata in precedenza ("TABELLA RACCORDO RIMANENZE FINALI").

A5) Altri ricavi e proventi

La voce è composta principalmente da:

- quanto ad Euro 359.462 a rimborsi spese ;
- altri ricavi per Euro 25.995, riguardanti rimborsi assicurativi e plusvalenze;

- contributi in conto impianti maturati nel corso dell'esercizio e stornati dai risconti passivi per Euro 2.178.900;
- sopravvenienze e plusvalenze attive per Euro 167.578.

B – Costi della produzione

Il costo della produzione sostenuto nel corso del 2018 ammonta complessivamente ad Euro 9.523.865 con un incremento rispetto al medesimo periodo del 2017 di Euro 301.788.

COSTO DELLA PRODUZIONE	31/12/2017	31/12/2018	Variazioni	%
Per materie prime, e merci	11.986	17.356	5.370	45%
Per servizi	1.235.432	1.333.704	98.272	8%
Per godimento beni di terzi	423.537	435.493	11.956	3%
Per il personale	1.248.144	1.216.682	- 31.462	-3%
Ammortamenti beni immateriali	235.658	398.305	162.647	69%
Ammortamenti beni materiali	3.207.133	3.707.913	500.780	16%
Svalutazioni delle immobilizzazioni	800.000	1.930.604	1.130.604	141%
Svalutazione crediti attivo circolante	-	100.000	100.000	100%
Accantonamenti per rischi	135.000	200.000	65.000	48%
Altri accantonamenti	1.199.137	-	- 1.199.137	-100%
Oneri diversi di gestione	726.050	183.808	- 542.242	-75%
TOTALE COSTO DELLA PRODUZIONE	9.222.077	9.523.865	301.788	3%

Costi per materie prime e merci

A questa voce appartengono voci inerenti gli 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	31/12/2017	31/12/2018	Variazioni	%
Consulenze tecniche	-	-	-	0%
Manutenzioni e adeguamenti beni proprietà	156.056	194.293	38.237	25%
Utenze	65.436	58.884	- 6.552	-10%
Spese elaborazione dati	21.978	26.970	4.992	23%
Costi commerciali per bandi di gara	8.067	5.512	- 2.555	-32%
Costi per partecipazione a fiere	22.874	16.080	- 6.794	-30%
Compensi amministratori	97.522	96.331	- 1.191	-1%
Compenso Collegio sindacale	49.333	49.308	- 25	0%
Assicurazioni	131.695	109.084	- 22.611	-17%
Emissione prestiti obbligazionari e attribuzione rating	26.301	3.450	- 22.851	-87%
Spese legali e fiscali	30.167	37.271	7.104	24%
Costi per revisione bilancio	18.353	19.200	847	5%
Formazione del personale	21.921	21.958	37	0%
Compensi a collaboratori	-	-	-	0%
altre spese per servizi	585.729	695.363	109.634	19%
TOTALE PER SERVIZI	1.235.432	1.333.704	98.272	8%

Le voci relative alle manutenzioni tecniche sugli immobili di proprietà sono in aumento rispetto all'esercizio precedente; l'incremento degli altri costi per servizi è dovuto principalmente alle spese condominiali su immobili di proprietà, in parte ribaltate ai rispettivi locatari.

Spese per godimento di beni di terzi

Nella voce sono ricompresi noleggi passivi e canoni di leasing per Euro 340.078, oltre a locazioni passive di un'area destinata a parcheggio, per la quale il costo viene poi ribaltato in capo al gestore dell'ente fieristico, per Euro 70.699 e il noleggio di automezzi per uso promiscuo e vetture aziendali, per Euro 24.716.

Costo per il personale

COSTO PER IL PERSONALE	31/12/2017	31/12/2018	Variazioni	%
Salari e stipendi	900.881	889.990	- 10.891	-1%
Oneri sociali	276.783	259.527	- 17.256	-6%
Accantonamenti TFR	70.480	67.165	- 3.315	-5%
Altri costi	-	-	-	0%
TOTALE PER IL PERSONALE	1.248.144	1.216.682	- 31.462	-3%

Il decremento del costo del personale è dovuto al fatto che vi sono state delle cessazioni di rapporti di lavoro nel corso dell'anno.

Situazione dipendenti Patrimonio del Trentino S.p.A. al 31 dicembre 2018 ai sensi del n. 15 dell'art. 2427 del codice civile:

CATEGORIE	TOTALE	
	31/12/2017	31/12/2018
Dirigenti	1	1
Quadri	4	4
Impiegati	15	15
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	20	20

Ammortamenti e svalutazioni

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali sono pari ad Euro 398.305, ed hanno subito un incremento di Euro 162.647.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ammontano ad Euro 3.707.913 con un incremento di Euro 500.779 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	31/12/2017	31/12/2018	Variazioni	%
Fabbricati	3.007.887	3.279.794	271.907	9%
Impianti specifici e generici	35.181	17.562	- 17.619	-50%
Altri beni	164.066	410.557	246.491	150%
TOTALE AMMORTAMENTI BENI MATERIALI	3.207.134	3.707.913	500.779	16%

Agli ammortamenti, come già narrato in precedenza si aggiungono svalutazioni per Euro 1.930.604 rispetto gli 800.000 euro dell'esercizio precedente.

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

Si è provveduto inoltre ad accantonare, a titolo prudenziale, un importo di euro 100.000 quale svalutazione crediti in portafoglio.

Accantonamenti per rischi

Nel presente esercizio sono stati accantonati a titolo prudenziale Euro 200.000 a fronte dell'avviso di accertamento dell'Agenzia delle Entrate per l'anno 2013 ricevuto nel corso dell'anno.

ACCANTONAMENTI PER RISCHI	31/12/2017	31/12/2018	Variazione
Accantonamento controversie legali	135.000	335.000	200.000
Accantonamento rischi vari	-	-	-
Altri accantonamenti	1.199.137	-	- 1.199.137
Totale	1.334.137	335.000	- 1.134.137

Nel corso del 2018 non si è reso necessario procedere alla svalutazione degli immobili destinati alla vendita e di conseguenza la voce altri accantonamenti è pari a zero.

Oneri diversi di gestione

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

- ✓ IMIS per Euro 18.862;
- ✓ Imposta di registro per Euro 79.739;
- ✓ Imposte e tasse varie ed altro per Euro 19.131;
- ✓ Sopravvenienze passive e minusvalenze per 56.286.

Confrontando le medesime voci con il 2017 risulta:

ONERI DIVERSI DI GESTIONE	31/12/2017	31/12/2018	Variazione
ICI-IMU-IMIS	18.862	18.862	-
Iva indetraibile	-	-	-
imposte e tasse varie	97.318	98.559	1.241
Sanzioni Tributarie	-	127	127
Sopravvenienze passive da Grandi derivazioni	-	39.867	39.867
Sopravvenienze passive	601.050	16.160	- 584.890
Minusvalenze	86	259	173
Oneri diversi di gestione	8.735	9.974	1.239
Totale	726.050	183.808	- 542.242

C – Proventi ed oneri finanziari

PROVENTI E ONERI FINANZIARI	31/12/2017	31/12/2018	Variazioni	%
16) Altri proventi finanziari				
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	1.206.958	898.116	- 308.842	-26%
d) da proventi diversi dai precedenti	1.372.679	1.256.921	- 115.758	-8%
	-			
17) Interessi e altri oneri finanziari				
Interessi su obbligazioni	3.123.563	2.859.778	- 263.785	-8%
(Contributi su interessi)	- 6.928.745	- 6.721.053	207.692	-3%
Interessi bancari e swap copertura tassi	4.851.834	4.791.535	- 60.299	-1%
Interessi passivi verso controllante	203.991	245.635	41.644	20%
Interessi diversi dai precedenti	2.317	3.094	777	34%
17bis) utile su cambi	-	48	48	100%
SALDO PROVENTI E ONERI FINANZIARI	1.326.677	975.999	- 350.678	-26%

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 2018 e girati dai risconti passivi inerenti l'attualizzazione dei canoni delle grandi concessioni conferiti dalla Provincia.
- I proventi diversi comprendono, oltre che gli interessi attivi maturati sui conto 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 passivi maturati sui debiti nei confronti dei concessionari delle grandi derivazioni per le somme che verranno restituite agli stessi in futuro (Euro 2.598).

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	31/12/2017	31/12/2018	Variazione
Rivalutazione strumenti finanziari derivati	2.196.841	898.864	- 1.297.977
Svalutazione strumenti finanziari derivati	-	-	-
Totale	2.196.841	898.864	- 1.297.977

Imposte e tasse

L'ammontare delle imposte correnti dell'esercizio è pari a Euro 1.475.618.

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	2017	2018	Variazione
IRES	1.600.306	1.358.990	(241.316)
IRAP	105.634	116.628	10.994
TOTALE	1.705.940	1.475.618	(230.322)

Complessivamente, considerando le imposte anticipate, il carico di imposta è pari ad Euro 975.475 come dettagliato nella tabella sottostante.

IMPOSTE	2017	2018	Variazione
Imposte correnti	1.705.940	1.475.618	(230.322)
imposte anni precedenti	0	(203.675)	(203.675)
Imposte anticipate	(227.723)	(500.143)	(272.420)
Imposte differite			-
TOTALE	1.478.217	771.800	(706.417)

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	3.686.718	
Onere fiscale teorico	24,00%	884.812
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi		
- Quote contributo su investimenti relativi a terreni	1.529.379	
- Svalutazioni su beni immobili deducibili in esercizi successivi	1.930.604	
- Quote canoni leasing riferiti a terreni	43.222	
- Accantonamento svalutazione crediti eccedente la quota deducibile	93.730	
- Accantonamento fondo spese legali	200.000	
- compensi amministratori non pagati nell'anno	19.500	
Differenze in aumento che non si riverseranno negli esercizi successivi		
- Quote plusvalenze realizzate in es. precedenti		
- Redditi fabbricati non strumentali	24.738	
- Costi fabbricati non strumentali	17.084	
- Spese vitto e alloggio non deducibili	842	
- imposte in deducibili (ICI e imposte es. precedenti)	18.989	
- costo automezzi	24.515	
- minusvalenze e sopr pass in deducibili	5.632	
- spese telefoniche non deducibili	2.522	
Rigiro differenze temporanee di esercizi precedenti		
- Quota contributi su terreni già tassate in es. precedenti	(346.212)	
- rivalutazione derivati	(898.864)	
- maggiori ammortamenti fiscali su beni immobili svalutati	(437.323)	
- compensi amministratori esercizi precedenti pagati nell'anno	(3.889)	

Differenze in diminuzione che non diverranno imponibili in esercizi futuri

- sopravvenienze attive non tassate	(73.720)	
- superammortamenti	(1.264)	
- Proventi immobili non strumentali	(21.915)	
- IRAP afferibile il Costo del personale deducibile	(6.048)	
- altre variazioni permanenti in diminuzione	(18.862)	

Imputazione di quanto non presente a conto economico

- ACE	(126.919)	
-------	-----------	--

Imponibile fiscale	5.662.459	
---------------------------	------------------	--

IRES corrente dell'esercizio	24,00%	1.358.990
-------------------------------------	--------	------------------

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	1.828.370	
Costi non rilevanti ai fini IRAP		
- Costo del personale	1.216.682	
- Accantonamenti	300.000	
- Svalutazioni beni immobili	1.930.604	
Deduzioni per "cuneo fiscale"	(979.049)	
Imponibile IRAP teorico	4.296.607	
Onere fiscale teorico	2,68%	115.149
Rettifiche di costi		
- Compensi co.co.co. e occasionali	12.054	
- Interessi su leasing	66.877	
- Imis	18.862	
- quota terreno su leasing	43.222	
- Altre riprese in aumento	6.751	
- Altre riprese in diminuzione	(92.582)	
Totale rettifiche costi	55.184	
Imponibile IRAP	4.351.791	
IRAP corrente dell'esercizio	2,68%	116.628

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 2018 hanno gravato compensi per cariche sociali per complessivi Euro138.891.

Tali compensi sono così ripartiti:

RIPARTIZIONE COMPENSI AMMINISTRATORI E SINDACI	31/12/2018
Amministratori	
Di cui per carica	50.000
Di cui per deleghe	22.641
Di cui per gettoni presenza	20.250
Sindaci	
Di cui per carica	35.000
Di cui per gettoni presenza	11.000
TOTALE COMPENSI	138.891

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 54.600 annui per il triennio 2017-2019, come deliberato dall'assemblea dei soci del 23 maggio 2017. Si evidenzia che per altri servizi di attestazione il compenso di competenza per l'esercizio 2018 è pari ad euro 500,00.

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.

- Nel corso dei primi mesi dell'anno la società ha ritenuto opportuno, condividendo la scelta con la controllante nella logica del controllo analogo, ricorrere avverso l'avviso di accertamento notificato dall'Agenzia delle Entrate precedentemente menzionato avvalendosi di professionista qualificato.
- Non si è provveduto a rinnovare la concessione di anticipazione prevista dalla convenzione di tesoreria con Unicredit Banca.

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

Il capitale sociale della Società al 31 dicembre 2017 è costituito da numero 329.883.065 azioni ordinarie del valore nominale di euro uno 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.

	2017	2018	Differenza
Fair value	8.921.048	8.022.184 -	898.864
Fiscalità differita attiva	2.141.051	1.925.324 -	215.727
Variazione valore fair value iscritta a conto economico	2.196.841	898.864 -	1.297.977
Variazione fiscalità differita attiva iscritta a conto economico	- 527.242 -	215.727	311.514
effetto netto iscritto a conto economico	1.669.599	683.137 -	986.463
Impatto a patrimonio netto di apertura	- 8.449.595 -	6.779.997	1.669.598
impatto a patrimonio netto di chiusura	- 6.779.997 -	6.096.860	683.137

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

2018 pari a 44.471.130). 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 CONTRIBUTIVO/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	11/12/2018
"	"	"	contributo in c/interessi	1.030.000,00	988.800,00	11/12/2018
"	"	"	contributo in c/interessi	1.904.433,96	1.828.256,60	11/12/2018
"	"	"	contributo in c/capitale	595.566,04	595.566,04	11/12/2018
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	08/02/2018
"	"	"	contributo in c/interessi	917.676,00	880.968,96	08/02/2018
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	41.202,63	39.554,52	08/02/2018
"	"	"	contributo in c/capitale	411.397,37	411.397,37	08/02/2018
"	"	"	contributo in c/interessi	448.258,40	430.328,06	08/02/2018
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	10/12/2018
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO	00337460224	Acquisto dell'immobile EX ASILO SAN MARTINO	contributo in c/capitale	143.662,35	143.662,35	06/12/2018
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO	00337460224	Realizzazione Nuova Biblioteca Universitaria	contributo in c/interessi	365.000,28	350.400,27	10/12/2018
"	"	"	contributo in c/interessi	355.632,86	341.407,55	10/12/2018
"	"	"	contributo in c/capitale	633.790,18	633.790,18	10/12/2018
"	"	"	contributo in c/capitale	643.157,60	643.157,60	10/12/2018

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	148.677,75	142.730,64	18/12/2018
"	"	"	contributo in c/capitale	741.775,98	741.775,98	18/12/2018
"	"	"	contributo in c/interessi	220.404,62	211.588,44	18/12/2018
"	"	"	contributo in c/interessi	359.661,82	345.275,35	18/12/2018
"	"	"	contributo in c/capitale	519.933,56	519.933,56	18/12/2018
"	"	"	contributo in c/capitale	231.262,96	231.262,96	18/12/2018
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/interessi	187.293,06	179.801,34	26/06/2018
"	"	"	contributo in c/capitale	1.309.845,78	1.309.845,78	26/06/2018
"	"	"	contributo in c/interessi	684.573,22	657.190,29	26/06/2018
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO	00337460224	realizzazione HOSPICE Trento sud	contributo in c/interessi	532.553,35	511.251,22	01/10/2018
"	"	"	contributo in c/capitale	252.666,56	252.666,56	01/10/2018
"	"	"	contributo in c/capitale	211.932,09	211.932,09	01/10/2018
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO	00337460224	nuovo polo congressuale RIVA DEL GARDA + integr. Lavori su immobile di via Borsieri	contributo in c/interessi	101.491,73	97.432,06	10/12/2018
"	"	"	contributo in c/interessi	686.077,15	658.634,06	10/12/2018
"	"	"	contributo in c/capitale	1.601.945,04	1.601.945,04	10/12/2018
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO	00337460224	lavori vari c/o HOTEL RAPHAEL RONCEGNO	contributo in c/capitale	173.064,63	173.064,63	06/12/2018
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	159.360,00	152.985,60	10/12/2018
"	"	"	contributo in c/capitale	2.419.126,68	2.419.126,68	10/12/2018
"	"	"	contributo in c/capitale	38.234,91	38.234,91	10/12/2018

Vantaggi economici

Tra i vantaggi economici cui beneficia la società si evidenzia:

- il vantaggio economicoderivante dall'esenzione del canone per occupazione di aree e suolo pubblicoconcordato 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 Srl (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;
- il comodato gratuito di beni mobili e arredi d'ufficio di proprietà della controllante per un valore corrispondente ad euro 20.260,03;
- 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.

Di seguito la tabella riepilogativa:

ALTRI VANTAGGI ECONOMICI

ENTE EROGANTE	COD. FISCALE ENTE EROGANTE	DESCRIZIONE VANTAGGIO ECONOMICO	IMPORTO VANTAGGIO ECONOMICO ANNO 2018 €
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 SRL	01939800221	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	Beni mobili e arredi d'ufficio in comodato gratuito presso la sede della società	20.260,06
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

DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

L'esercizio chiude con un utile pari ad Euro 2.914.918 che si propone di destinare come segue:

- per il 5% al fondo di riserva legale, pari ad Euro 145.746;
- per Euro 2.769.172 dividendo pari a Euro 0,008394 per azione in circolazione da distribuirsi con decorrenza 30 settembre 2019.

Il Consiglio d'Amministrazione invita l'Assemblea approvare il bilancio al 31 dicembre 2018 unitamente alla proposta di destinazione dell'utile di esercizio.

Trento, li 24 maggio 2019

Il Presidente
del Consiglio di Amministrazione
- Arch. Mario Agostini -

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 differisce 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 31/12/2017	incrementi acquisti	decrementi cessioni	giroconti	costo storico 31/12/2018	
1) Costi di impianto e di ampliamento	908.735	-	-	-	908.735	
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione opere dell'ingegno	421.112	60.370	-	-	481.482	
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	21.073	-	-	-	21.073	
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	-	-	-	-	-	
7) Altre immobilizzazioni	3.282.102	1.616	-	52.526	3.336.245	
TOTALE	4.633.022	61.987		52.526	4.747.535	
FONDO AMMORTAMENTO	Fondo ammortamento 31/12/2017	decrementi cessioni	giroconti	ammortamenti 2018	saldo al 31/12/2018	
1) Costi di impianto e di ampliamento	897.236	-	-	9.986	907.222	
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione opere dell'ingegno	404.773	-	-	35.098	439.872	
4) Concesioni, licenze, marchi e diritti simili	11.375	-	-	958	12.333	
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	-	-	-	-	-	
7) Altre immobilizzazioni	797.932	-	-	352.263	1.150.195	
TOTALE	2.111.317			398.305	2.509.623	
VALORE CONTABILE	costo storico 31/12/2017	fondo ammortamento 31/12/2017	valore netto contabile 31/12/2017	costo storico 31/12/2018	fondo ammortamento 31/12/2018	valore netto contabile 31/12/2018
1) Costi di impianto e di ampliamento	908.735	897.236	11.499	908.735	907.222	1.513
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione opere dell'ingegno	421.112	404.773	16.339	481.482	439.872	41.610
4) Concesioni, licenze, marchi e diritti simili	21.073	11.375	9.698	21.073	12.333	8.740
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	-	-	-	-	-	-
7) Altre immobilizzazioni	3.282.102	797.932	2.484.170	3.336.245	1.150.195	2.186.050
TOTALE	4.633.022	2.111.317	2.521.705	4.747.535	2.509.623	2.237.912

ALLEGATO B

COSTO STORICO	costo storico 31/12/2017	incrementi per acquisti	decrementi cessioni riclassifiche	giroconti per ultimazioni immobili e riclassifiche ivi comprese quelle da rimanenze	costo storico 31/12/2018
1) Terreni	147.079.607	154.234	- 51.411	587.234	147.769.665
2) Fabbricati	362.227.788	1.225.185	- 382.561	23.026.469	386.096.882
3) Impianti e Macchinario	568.192				568.192
4) Attrezzature industriali e commerciali	89.632	3.629			93.261
5) Altri beni	-				-
5a) mobili e arredi ufficio	1.148.952	44.036			1.192.988
5b) macchine ufficio elettroniche	128.099	12.453	- 1.033		139.520
5c) autovetture e mezzi trasporto	13.633				13.633
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	55.912.232	7.452.979	- 5.062	- 23.672.478	39.687.670
TOTALE	567.168.136	8.892.516	- 440.067	- 58.775	575.561.810

FONDO AMMORTAMENTO	Fondo ammortamento 31/12/2017	decrementi cessioni	giroconti riclassifiche e storni	ammortamenti e svalutazioni 2018	saldo al 31/12/2018
1) Terreni	2.701.335	-	-	-	2.701.335
2) Fabbricati	31.096.864	8.483		5.519.100	36.607.481
3) Impianti e Macchinario	237.846			33.993	271.839
4) Attrezzature industriali e commerciali	28.603			13.329	41.932
5) Altri beni					-
5a) mobili e arredi ufficio	374.367			58.092	432.459
5b) macchine ufficio elettroniche	94.196	535		12.678	106.339
5c) autovetture e mezzi trasporto	12.307			1.326	13.633
6) Immobilizzazioni in corso e acconti					-
TOTALE	34.545.518	9.017	-	5.638.517	40.175.018

VALORE CONTABILE	costo storico 31/12/2017	fondo ammortamento 31/12/2017	valore netto contabile 31/12/2017	costo storico 31/12/2018	fondo ammortamento 31/12/2018	valore netto contabile 31/12/2018
1) Terreni	147.079.607	2.701.335	144.378.272	147.769.665	2.701.335	145.068.330
2) Fabbricati	362.227.788	31.096.864	331.130.924	386.096.882	36.607.481	349.489.400
3) Impianti e Macchinario	568.192	237.846	330.346	568.192	271.839	296.353
4) Attrezzature industriali e commerciali	89.632	28.603	61.029	93.261	41.932	51.329
5) Altri beni						
	1.148.952	374.367	774.585	1.192.988	432.459	760.530

5a) mobili e arredi ufficio							
5b) macchine ufficio elettroniche	128.099	94.196	33.903	139.520	106.339	33.180	
5c) autovetture e mezzi trasporto	13.633	12.307	1.326	13.633	13.633	1	
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	55.912.232	-	55.912.232	39.687.670	-	39.687.670	
TOTALE	567.168.136	34.545.518	532.622.618	575.561.810	40.175.018	535.386.791	

ALLEGATO C

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Perdite portate a nuovo	Dividendo	Riserva arrot.	Risultato esercizio	Totale Patrimonio netto
Saldo al 31/12/2015 rettificato	327.992.137	923.993	11.014.265	- 9.603.807	-	2	2.797.850	333.124.440
Allocazione risultato		68.780	224.439		1.082.374		2.797.850	
Aumenti di capitale sociale	1.890.928							
Arrotondamento						3		
Pagamento dividendo					- 1.082.374			
Rettifiche Ex OIC 32				1.422.257				
Risultato esercizio							1.276.913	
Saldo al 31/12/2016	329.883.065	992.773	11.238.704	- 8.181.550	-	3	1.276.913	335.209.908
Allocazione risultato		63.846	124.453		1.088.614		-1.276.913	
Aumenti di capitale sociale								
Arrotondamento						2		
Pagamento dividendo					- 1.088.614			
Rettifiche Ex OIC 32								
Risultato esercizio							3.288.571	
Saldo al 31/12/2017	329.883.065	1.056.619	11.363.157	- 8.181.550	-	2	3.288.571	337.409.864
Allocazione risultato		164.429		1.124.142	2.000.000		- 3.288.571	
Aumenti di capitale sociale								
Arrotondamento								
Pagamento dividendo					- 2.000.000			
Rettifiche Ex OIC 32								
Risultato esercizio							2.914.918	
Saldo al 31/12/2018	329.883.065	1.221.048	11.363.157	- 7.057.408	-	-	2.914.918	338.324.780

Relazione della Società di Revisione

**RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE
INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL
D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39**

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. (o la "Società") costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2018, 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 2018, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte 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.

Richiamo di informativa

- 1) Richiamiamo l'attenzione che l'azionista unico della Società è la Provincia Autonoma di Trento, con la quale sussistono significative transazioni in essere così come indicato dagli amministratori nella relazione sulla gestione ed in nota integrativa. Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tale aspetto.
- 2) Nel mese di dicembre 2018, la Società ha ricevuto un avviso di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate di euro 1.120 migliaia. Gli amministratori della Società hanno presentato ricorso a tale avviso in data 9 maggio 2019 e confortati anche dal parere espresso dai consulenti della Società, ritengono che sussistano sufficienti elementi per una conclusione positiva della vicenda.

Sulla base di tali considerazioni non hanno ritenuto necessario effettuare alcun accantonamento nel fondo rischi per l'esercizio che chiude al 31 dicembre 2018. Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tale aspetto.

Altri aspetti

La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito nella nota integrativa i dati essenziali dell'ultimo bilancio della Provincia Autonoma di Trento, l'ente che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento. Il giudizio sul bilancio d'esercizio 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 2018, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

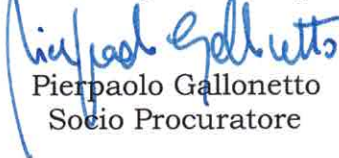
Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio di Patrimonio del Trentino S.p.A. al 31 dicembre 2018 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché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

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

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

Verona, 7 giugno 2019

Baker Tilly Revisa S.p.A.



Pierpaolo Gallonetto
Socio Procuratore

Relazione del Collegio Sindacale

PATRIMONIO DEL TRENINO SPA

Trento, via Del Brennero n. 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

All'Azionista della società Patrimonio del Trentino Spa

Oggetto: Relazione del collegio sindacale al bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 redatta ai sensi dell'art. 2429, co. 2, c.c.

Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

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

Dato atto dell'ormai consolidata conoscenza che il collegio sindacale dichiara di avere in merito alla società e per quanto concerne:

- i) la tipologia dell'attività svolta;
- ii) la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto delle dimensioni viene ribadito che la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo riguardo a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.



È stato quindi possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto dall'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo è rimasto sostanzialmente invariato;
- le risorse umane costituenti la "*forza lavoro*" non sono sostanzialmente mutate.

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

- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, co. 4, c.c.;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.

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

Il collegio dichiara di aver acquisito conoscenza e di aver vigilato sul rispetto delle direttive di cui alla deliberazione della Giunta Provinciale n. 2018 di data 1 dicembre 2017, avente ad oggetto "Direttive per l'attuazione degli obiettivi della manovra finanziaria provinciale per il 2018 da parte delle agenzie e degli enti strumentali della Provincia", di cui gli Amministratori hanno dato conto nella relazione sulla gestione ed a tale riguardo non sono emerse osservazioni particolari da riferire.

Il collegio ha inoltre vigilato sul rispetto della direttiva di cui alla deliberazione della Giunta Provinciale n. 2018 di data 1 dicembre 2017, allegato C), in merito all'adeguamento dello statuto sociale, di cui gli Amministratori hanno dato riscontro nella relazione sulla gestione.

Attività svolta

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle *Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili*, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

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

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

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura – amministratori e dipendenti - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati.

Le informazioni richieste dall'art. 2381, co. 5, c.c., sono state fornite con periodicità anche superiore al minimo fissato di sei mesi e ciò sia in occasione delle riunioni programmate, sia in occasione di accessi individuali dei componenti del collegio sindacale presso la sede della società e anche tramite i contatti/flussi informativi telefonici ed informatici con i membri del consiglio di amministrazione: da tutto quanto sopra deriva che gli amministratori esecutivi hanno, nella sostanza e nella forma, rispettato quanto ad essi imposto dalla citata norma.

Il collegio sindacale ha inoltre rilasciato le proprie relazioni al budget al 30/06/2018 ed al 30/09/2018.



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

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

Osservazioni e proposte in ordine al bilancio ed alla sua approvazione

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa. Inoltre l'organo di amministrazione ha altresì predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c.;

La revisione legale è affidata alla società di revisione Baker Tilly Revisa Spa che ha predisposto la propria relazione ex art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, relazione che non evidenzia rilievi per deviazioni significative, ovvero giudizi negativi o impossibilità di esprimere un giudizio, ma è stato rilevato un richiamo di informativa.

Il Collegio aderisce al richiamo di informativa, che si riporta di seguito:

"[...omissis...]Richiamiamo l'attenzione che l'azionista unico della Società è la Provincia Autonoma di Trento, con la quale sussistono significative transazioni in essere così come indicato dagli amministratori nella relazione sulla gestione ed in nota integrativa. Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tale aspetto.

Nel mese di dicembre 2018, la Società ha ricevuto un avviso di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate di euro 1.120 migliaia. Gli amministratori della Società hanno presentato ricorso a tale avviso in data 9 maggio 2019 e confortati anche dal parere espresso dai consulenti della Società, ritengono che sussistano sufficienti elementi per una conclusione positiva della vicenda. Sulla base di tali considerazioni non hanno ritenuto necessario effettuare alcun accantonamento nel fondo rischi per l'esercizio che chiude al 31 dicembre 2018. Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tale aspetto. [...omissis...]"

Il giudizio rilasciato dalla Società di revisione è comunque positivo.

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



- i criteri utilizzati nella redazione del bilanci chiuso al 31 dicembre 2018 sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 c.c., così come modificato dal D.Lgs. 139/2015;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale ed a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- ai sensi dell'art. 2426, co. 1 n. 5, c.c. il valore iscritto al punto B) I - 1) dell'attivo dello stato patrimoniale è stato oggetto di nostro specifico controllo con conseguente consenso all'iscrizione;
- è stata verificata la correttezza delle informazioni contenute nella nota integrativa per quanto attiene l'assenza di posizioni finanziarie e monetarie attive e passive sorte originariamente in valute diverse dall'euro;
- sono state fornite in nota integrativa le informazioni richieste dall'art. 2427-*bis* c.c., relative agli strumenti finanziari derivati;
- gli impegni, le garanzie e le passività potenziali sono stati esaurientemente illustrati;
- sono state acquisite informazioni dell'organismo di vigilanza e non sono emerse criticità rispetto al modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 2.914.918.

Il collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli amministratori in nota integrativa.

Conclusioni

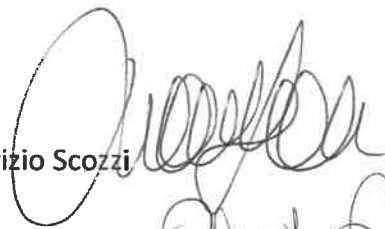
Sulla base di quanto sopra esposto e per quanto è stato portato a conoscenza del collegio sindacale ed è stato riscontrato dai controlli periodici svolti, il collegio propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, così come è stato redatto e Vi è stato proposto dall'organo di amministrazione.

Trento, 7 giugno 2019

Il Collegio Sindacale

Il Presidente

dott. Maurizio Scozzi



Il Sindaco effettivo

dott.ssa Patrizia Filippi



Il Sindaco effettivo

rag. Renato Micheluzzi

