

**SOCIETÀ PATRIMONIALE
DELLA PROVINCIA
DI VARESE S.R.L.**

**VALUTAZIONI IN RELAZIONE
AGLI SCENARI PROSPETTICI POSSIBILI DELLA SOCIETÀ
IN RELAZIONE ALLA SUA SITUAZIONE ATTUALE**

FEBBRAIO 2024

Spettabile Provincia di Varese,

con riferimento all'incarico ricevuto, per il quale ringraziamo, rappresentiamo di seguito le ns. analisi e considerazioni in relazione agli Scenari possibili della Vs. Società Patrimoniale SPPVA S.r.l. sulla base della situazione attuale della stessa e del suo futuro con l'illustrazione delle scelte possibili e dei risultati a cui ogni scelta potrebbe portare (vantaggi e svantaggi soprattutto per l'Ente Provincia).

1 PREMESSE

La SPPVA S.r.l. – “Società Patrimoniale della Provincia di Varese S.r.l.”, di cui è titolare al 100% l'Ente Provincia di Varese, ha un importante patrimonio immobiliare consistente nella **piena proprietà** dei seguenti immobili:

- **Immobile di Via Valverde 2** con un vincolo a destinazione scolastica ed una porzione ad uso Uffici della Provincia;
- **Compendio Immobiliare Ex Società dei Mercati di Varese**, sito nei Comuni di Malnate e Veduggio, Località Fontanelle, destinato a sede della Protezione Civile e della Polizia Provinciale.

I suddetti Immobili sono stati oggetto di Contratti di Affitto tra l'Ente Provincia e la Società SPPVA S.r.l., in base ai quali quest'ultima riscuote canoni attivi di affitto¹.

È da precisare che recentemente la SPPVA S.r.l. ha dato un incarico specifico di valutare a valori correnti i due suddetti immobili e dalla procedura di valutazione è scaturito un valore reale degli stessi inferiore al loro valore netto contabile di libro².

La SSPVA S.r.l., inoltre, è titolare di un **Diritto di Superficie** su un terreno del **Comune di Gavirate** (Via al Lido n. 9) utilizzato quale Centro di Allenamento Europeo per atleti australiani (Australian Sport Commission) per il quale percepisce un importante Canone di affitto³.

¹ In questa breve presentazione introduttiva si prescinde da tutti i dettagli delle operazioni di affitto, che, viceversa, troveranno apposita e dettagliata illustrazione nel prosieguo della presente Relazione.

² In effetti il valore di tali immobili, che avevano usufruito nel passato di processi di rivalutazione di natura fiscale, non rappresentava più il loro valore reale. Le perizie che sono state elaborate hanno il pregio di dare certezza del loro valore attuale, sia da un punto di vista civilistico sia da un punto di vista fiscale, soprattutto in relazione a quello che potrebbe essere il futuro della Società e alle operazioni che potrebbero scaturire in relazione a tali scelte. Di seguito tutti i dettagli del caso.

³ Anche per questo Diritto reale verranno riportati di seguito i principali elementi contrattuali.

Infine, la SPPVA S.r.l. ha un diritto di **Nuda Proprietà** degli immobili e degli Impianti di **Trasporto funicolare in Laveno** (Via Lumaca e Stazione a Monte Funivia) con un contratto di Usufrutto gratuito concesso alla “Funivie del Lago Maggiore S.r.l.”⁴.

Un aspetto marginale è rappresentato da un Impianto Fotovoltaico sito in Gazzada, presso la Scuola I.S.I.S. J.M. Keynes, giunto oramai al termine del proprio ciclo vitale e per il quale risulta necessario un intervento di “*revamping*”.

PRINCIPALI BENI DI COMPETENZA DELLA SOCIETÀ PATRIMONIALE

FUNIVIA DI LAVENO

La società detiene la nuda proprietà degli immobili e degli impianti di trasporto a fune, consistenti in cabinovia biposto ad ammortamento fisso, che sono stati concessi in usufrutto per la durata di anni 20 (a partire da 8/6/2005) alla società “Funivie del Lago Maggiore Srl”

EUROPEAN TRAINING CENTRE

Sede residenziale per gli atleti australiani – Gavirate. L'intervento scaturisce da un protocollo di intesa tra Australian Sport Commission e Provincia di Varese stipulato nel maggio 2005. Nelle linee guida dell'accordo si definisce la realizzazione di un “training centre” per gli atleti australiani sul territorio del Comune di Gavirate.

COMPENDIO IMMOBILIARE EX-SOCIETÀ DEI MERCATI DI VARESE (MALNATE LOC. FONTANELLE)

Nuova sede della Protezione Civile e della Polizia Provinciale. La Società Patrimoniale ha provveduto ad eseguire lavori di sistemazione e adeguamento normativo per la nuova sede della Protezione Civile e Polizia Provinciale.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO I.S.I.S. KEYNES DI GAZZADA

Impianto fotovoltaico installato sul tetto della scuola I.S.I.S. Keynes di Gazzada. La società PRO-VARESE ESCO Srl (costituita in data 14/12/2010) nasce su iniziativa della Provincia di Varese con l'obiettivo di installare sul tetto di alcune scuole provinciali impianti fotovoltaici. È una Società mista pubblico-privata, partecipata per il 60% dalla stessa Provincia di Varese.”

IMMOBILE DI VIA VALVERDE (VARESE)

La Società Patrimoniale della Provincia di Varese è proprietaria dello stabile in Varese, via Valverde 2 che ospita il Liceo Artistico “Frattini”. L'immobile, già progettato ad uso direzionale, è stato edificato nei primi anni 80 quale sede della Banca Popolare di Luino e di Varese.

⁴ Di seguito i dettagli di tali diritti reali.

Di seguito – in forma tabellare – i dati più significativi degli immobili in carico alla Società.

SPPVA S.r.l.

Beni Immobili ed Attività di Gestione Correlate

Immobile	Ubicazione	Titolo	Locatario	Destinazione	Canone	Note	Valore Contabile	Val. di Mercato/ Val. Economico	Svalutazione in Bilancio al 31/12/2023
1 Immobile di Via Valverde	Varese - Via Valverde 2	Piena Proprietà	Provincia di Varese Contratto scaduto	Liceo Artistico Frattini e Uffici della Provincia	Il contratto prevede € 500.000+IVA, ma, in applicazione della normativa sulla Spending Review risulterebbe attualmente ridotto ad € 425.000,00 +IVA	In data 04/12/2019 con atto notarile è stato costituito sull'immobile un vincolo di destinazione ad uso scolastico della durata di 15 anni al fine di consentire alla Provincia di accedere al contributo MIUR per interventi di edilizia scolastica. La Provincia provvede alla manutenzione ordinaria e straordinaria e in particolare gli interventi del contributo del MIUR in materia di edilizia scolastica.	€ 10,3 mln	€ 6,1 mln	circa € 4,1 mln
2 Compendio Immobiliare Ex Società dei Mercati di Varese	Malnate e Veduggio - Località Fontanelle	Piena Proprietà	Provincia di Varese (parte in affitto e parte in comodato d'uso)	Protezione Civile per Polo Sicurezza Utilizzata dalla Protezione Civile	Il contratto prevede € 120.000+IVA, indicizzate al 75% dell'ISTAT, per cui il canone attuale dovrebbe ammontare ad € 122.229,50+IVA Indennizzo Forfettario € 20.000,00	In data 08/06/2022, con atto notarile, è stato costituito sull'immobile un vincolo di destinazione d'uso di durata trentennale per la rete della Protezione Civile Contratto di comodato d'uso stipulato in data 16/12/2020 per le annualità 2020 - 2021. Non risultano ulteriori rinnovi e, nella relazione di assegnazione, viene indicato che tale parte è attualmente oggetto di lavori di ristrutturazione (ma che essa rimarrà a disposizione della Protezione Civile al termine di questi).	€ 8,8 mln	€ 3,1 mln	circa € 5,7 mln
3 European Training Centre	Gavirate - Via Al Lido n. 9	Diritto di Superficie	Australian Sport Commission	Centro di Allenamento Europeo per gli Atleti Austriaci	Canone indicizzato 75% ISTAT e pari al 6,7% del costo di realizzazione dell'opera (Stimato nel contratto pari ad € 4.991.196,89) a cui corrisponde un canone iniziale di € 334.410,19 + IVA. Non abbiamo l'importo attuale.	Il terreno è di proprietà del Comune di Gavirate. Il contratto di locazione è stato stipulato in data 29/03/2011 con durata decennale e rinnovato per ulteriori 5 anni in data 22/09/2020. Nel rinnovo è stato previsto che il Conduttore eseguirà lavori sull'immobile per € 1.250.000,00 a fronte dei quali il Locatore riconoscerà un rimborso forfettario così costituito: importo una tantum pari ad una annualità del canone di Locazione (più IVA) ed un importo annuale di € 25.000+IVA per tutta la durata del rinnovo contrattuale. Il diritto di Superficie, di durata cinquantennale, scadrà in data 04/05/2056.	€ 4,5 mln	da determinare	
4 Funivia di Laveno	Laveno - Via Lumaca e Stazione a Monte Funivia	Nuda proprietà degli immobili e degli impianti di trasporto	Funivie del Lago Maggiore S.r.l.	Concessa in usufrutto alla Funivie del Lago Maggiore S.r.l.	Usufrutto Gratuito	L'usufrutto ha durata di 20 anni a far luogo dalla data 08/06/2005 e l'usufruttuario avrà diritto di prelazione in caso di cessione	€ 1,3 mln	da determinare	

* I valori contabili definitivi saranno oggetto del Bilancio al 31.12.2023 della Società da approvare entro aprile 2024.

Prima di trattare delle possibili soluzioni e dei possibili Scenari in capo alla Società e dei relativi effetti che potrebbero derivarne per l'Ente Socio, di riportano di seguito le previsioni di **Opere di Manutenzione Straordinaria** sui principali Immobili della SPPVA S.r.l. nel breve periodo compiute dagli Uffici tecnici della Provincia di Varese.

**STABILI DELLA SOC. PATRIMONIALE DELLA PROVINCIA DI VARESE - OPERE DI
MANUTENZIONE STRAORDINARIA ED ADEGUAMENTO NORMATIVO
COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DI MASSIMA**

elenco prezzi art.	DESCRIZIONE	u.m.	Q.tà	TOTALE con IVA	NOTE
	VIA VALVERDE - VARESE				
	fondi PNRR: Adeguamento normativo per certificato di agibilità, con interventi di adeguamento antincendio, elettrico, idrotermosanitario con parziale redistribuzione degli spazi scolastici dell'ist. Frattini			€ 2.080.000,00	<i>in corso di esecuzione</i>
	Adeguamento normativo lotto 1			€ 2.090.000,00	<i>in corso di esecuzione</i>
	Adeguamento normativo lotto 2				
	Riqualificazione uffici ex Provincia al piano primo per trasformazione in aule scolastiche (già eseguito 2022)			€ 425.000,00	<i>già eseguito 2022</i>
	Riqualificazione uffici al piano secondo per trasformazione in aule scolastiche (come eseguito al p.1° spazi liceo Ferraris)			€ 425.000,00	
	Ripristino cementi armati piani cantinati zona bocche di aereazione			€ 60.000,00	<i>esegue SPPVA</i>
	Rifacimento impermeabilizzazione terrazzi pensilina ingresso frattini e sbarco scala terzo piano	mq	250,00	€ 40.000,00	<i>esegue SPPVA</i>
	Rifacimento impermeabilizzazione terrazzo p.t. sopra locali tecnici	mq	280,00	€ 45.000,00	
	Bonifica amianto contropareti zona terrazzo	mq	70,00	€ 20.000,00	
	Manutenzione aree esterne :rampa e cortile p-1, recinzioni ed area boscata			€ 45.000,00	
	TOTALE VALVERDE			€ 5.230.000,00	
	IST. KEYNES - GAZZADA S.				
	Manutenzione straordinaria impianto fotovoltaico			€ 250.000,00	
	Interventi edili di manutenzione delle coperture propedeutici alla nuova istallazione impianto(15/20% valore impianto)			€ 40.000,00	
	TOTALE IST. KEYNES GAZZADA			€ 290.000,00	
	FONTANELLE - MALNATE				
	FABBRICATO PRINCIPALE				
	Rifacimento manto di copertura compreso: nuove guaine bituminose, nuovi lucernari a cupola compreso struttura di sostegno in ferro, lattonerie, camminamenti, scale di salita ecc,				
	guaina bituminosa	mq	7.300,00	€ 480.000,00	
	serramenti/ cupole su struttura in ferro	mq	1.380,00	€ 750.000,00	
	Adattamento impianto di riscaldamento dopo CPE (zona box ed uffici sopra box)			€ 40.000,00	
	TETTOIE				
	Riqualificazione delle tettoie in area coperta di deposito con revisione delle coperture, lattonerie, tamponamenti in lamiera coibentata, impianto di illuminazione e F.M., impianto antincendio, consolidamento antisismico,				
	(tamp mq 1600, imp el mq 7000)	mq	8.000,00	€ 470.000,00	<i>richiesta Prot. Civ.</i>
	Ripristino rampe di carico e scarico	n°	9,00	€ 50.000,00	<i>richiesta Prot. Civ.</i>
	CUSTODE				
	Ristrutturazione interna, coibentazione, scale di accesso, riporto comandi impiantistici)	mq	250,00	€ 170.000,00	<i>richiesta Prot. Civ.</i>
	Sistemazione aree esterne: illuminazione strada di accesso, manutenzione cancelli e recinzioni			€ 50.000,00	
	TOTALE FONTANELLE			€ 2.010.000,00	

2 I VARI SCENARI POSSIBILI DELLA SPPVA S.R.L.

In considerazione dell'attuale *status* della SPPVA S.r.l., sostanzialmente di natura immobiliare, con importanti vincoli “di indisponibilità” su alcuni di essi (Valverde e Compendio Immobiliare delle Fontanelle) che comportano - da un lato - l'inesistenza di un mercato di riferimento e di sbocco e - dall'altro - la necessità di garantire un importante canone alla stessa Società da parte dell'Ente Provincia, appare doveroso addivenire – per l'Ente Provincia – ad una scelta “**economica**” che possa assicurare un duplice obiettivo:

- **Mettere in sicurezza** i suddetti immobili, garantendone la loro destinazione prescelta senza alcun nocumento di natura finanziaria e senza che il Socio possa sostenere il relativo onere contrattuale necessario per la sopravvivenza della Società stessa;
- **Assicurare al Socio Pubblico interessanti risultati anche finanziari** derivanti da scelte alternative all'attuale *status* della SSPVA S.r.l..

Sostanzialmente, si potrebbe arguire che lo *status* attuale della Società **non rappresenta più un modello ideale** per vari elementi, tra cui:

- ✓ La necessità della garanzia “perpetua” di Canoni di affitto da parte della Provincia di Varese al fine della gestione della Società per immobili destinati a funzioni provinciali che rendono, sostanzialmente, gli stessi immobili “indisponibili” e legati a finalità pubblicistiche;
- ✓ La *governance* della Società che si trova a non poter avere una piena autonomia gestionale soprattutto in relazione ai suddetti vincoli pubblicistici;
- ✓ Situazioni di Bilancio di SPPVA con risultati di potenziali perdite di esercizio soprattutto legate agli ammortamenti civilistici e fiscali sugli importanti valori degli immobili in carico;
- ✓ Assenza di una *vision* aziendale della Società, ingessata dalla pura locazione dei propri immobili;
- ✓ L'attuale “natura” di SPPVA Srl non ricalca pienamente quanto consentito dalla norma rappresentata dal cd. “vincolo di attività” di cui all'art. 4 del D.Lgs. n. 175/2016⁵, costituendo – la Società - una sorta di “ibrido” tra Società immobiliare e

⁵ Vedasi Box *infra* pagg. 8 e 9.

Società “In-House Providing”, costringendo in via fattuale l’Ente Socio ad una soluzione definitiva circa il suo inquadramento e collocamento normativo⁶.

La Società presenta un oggetto statutario dal seguente contenuto:

Statuto Sociale

Art. 2:

La società ha per oggetto le seguenti attività:

- ✓ Gestione di servizi in genere, di carattere pubblico ed affidati dai soci titolari del servizio stesso;
- ✓ Gestione di attività complementari connesse all'esercizio dei suddetti servizi;
- ✓ Realizzazione di opere necessarie al corretto svolgimento dei medesimi servizi;
- ✓ Realizzazione di edifici ed infrastrutture di utilità alla pratica di attività sportive;
- ✓ Realizzazione di infrastrutture ed altre opere di interesse pubblico;
- ✓ Attività di acquisto e alienazione di beni immobili nonché gestione dei beni immobili di proprietà sociale.

La Società Patrimoniale della Provincia di Varese S.r.l. è, pertanto, allo stato attuale una Società a “partecipazione pubblica” sottoposta al “controllo civilistico” ex art. 2359 c.c., così come disciplinato all’art. 2 co. 1, lett. b) e m) D.lgs. 175/2016 e s.m.i. (TUSP).

2.1 IL MODELLO “IN-HOUSE PROVIDING”

Nel corso del 2021, l’Ente Provincia di Varese adottò una Delibera in base alla quale si cercò di trasformare la Società in una “**Società In-House Providing**” (Delibera C.P. N. 44/2021) con lo scopo di rafforzarne la gestione “servizi” della stessa, con la previsione di affidamenti diretti legati – in particolare - alla gestione in concessione di servizi legati all’accoglienza e alla bigliettazione di importanti monumenti turistici paesaggistici⁷.

In assenza di un seguito a tale Deliberazione, oggi appare alquanto difficile una sua trasformazione in una Società In-House, soprattutto per gli elementi che seguono:

⁶ È opportuno ricordare come l’Ente Provincia di Varese, con atto di Deliberazione di C.P. n. 44 del 14.12.2021, aveva già affrontato tale tematica, deliberando “*l’adeguamento della Società Patrimoniale della Provincia di Varese Srl secondo il Modello dell’In-House Providing*”, formulando i relativi indirizzi operativi. Allo stato attuale tale Delibera risulta ineseguita.

⁷ In particolar modo l’Eremo di Santa Caterina del Sasso in Leggiuno.

- 1) La normativa di riferimento (TUSP – TUSPL e Codice APPALTI) è alquanto stringente sulla possibilità di affidamento di servizi diretti a Società In-House rispetto al ricorso al mercato⁸;
- 2) In ogni caso, per ogni specifico servizio che si intende affidare ad una propria Società In-House, occorre procedere con un apposito Studio di Fattibilità prevedendo a priori tutte le possibili modalità alternative di gestione dello stesso nonché gli specifici risultati conseguibili da ogni alternativa gestionale;
- 3) Al momento non sembrano esservi obiettivi strategici a breve/medio termine di servizi che l'Ente Provincia potrebbe assegnare alla SPPVA S.r.l.;
- 4) Anche la *Governance* di una Società In-House da parte dell'Ente Socio appare oggi particolarmente impegnativa sul lato degli obblighi informativi da assicurare tra la Società stessa e il Socio Pubblico.



FOCUS

LA FIGURA GIURIDICA DELL'IN-HOUSE PROVIDING

I canoni distintivi della forma giuridica dell'*In-House Providing* sono calibrati sulla compresenza di tre requisiti specifici:

1. La totale partecipazione pubblica della società affidataria;
2. L'assoggettamento della società ad un controllo "analogo" a quello che l'ente affidante esercita sui propri servizi;
3. Lo svolgimento della parte più importante della attività societaria in collaborazione o in favore dell'ente o gli enti che la controllano.

Il TUSPP ("Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica" - D.Lgs. n. 175/2016) ha, di fatto, formalizzato la disciplina dell'*In-House Providing* con la pre- visione scolpita all'art. 16, sulla base della Direttiva 2014/24/UE.

È possibile la configurazione del c.d. "controllo analogo congiunto" da parte di più amministrazioni, a prescindere dalla specifica quota di partecipazione, a condizione che siano - singolarmente o congiuntamente - in grado di poter "esercitare il controllo analogo" sulla società.

Circa la partecipazione di capitali privati, essa è possibile e circoscritta ai soli casi previsti da norme di legge, ossia: "*purché ciò avvenga in forme che non comportino controllo o potere di veto, né l'esercizio di un'influenza determinante sulla società controllata*".

⁸ Per quanto l'affidamento diretto "In-house Providing" sia una delle possibilità ammesse per la gestione dei servizi, il legislatore ha imposto molti vincoli su tale forma soprattutto al momento della decisione dell'Ente affidante di procedere in tal senso che deve dimostrare il "fallimento del mercato" nella gestione del servizio *de quo*. Cfr. in particolare artt. 14 e 17 D. Lgs. n. 201/2022; art. 16 D. Dlgs. N. 175/2016; art. 7 D. Lgs. n. 36/2023; oltre alla giurisprudenza molto vasta ed univoca in tal senso, tra cui ANTITRUST – AS1936 – 9.11.2023 – Bollettino n. 4 del 29.01.2024.

2.2 IL MODELLO “SOCIETÀ IMMOBILIARE PURA”

La natura della Società SPPVA S.r.l. potrebbe restare quale Società Immobiliare, tuttavia, rivedendo il suo Statuto e procedendo con la valutazione di fattibilità della pura gestione immobiliare anche con l'affidamento/assegnazione di altri Immobili attualmente in proprietà alla Provincia.

In particolare, occorrerebbe procedere con una previsione statutaria volta a rappresentare lo scopo della Società in termini di: ***“società avente per oggetto sociale esclusivo la valorizzazione del patrimonio (...), tramite il conferimento di beni immobili allo scopo di realizzare un investimento secondo criteri propri di un qualsiasi operatore di mercato”*** (Art. 4 co. 3 D. Lgs. N. 175/2016).

LE SOCIETÀ A PARTECIPAZIONE PUBBLICA AMMESSE DAL TUSP (ART. 4)

Gli Enti pubblici non possono, direttamente o indirettamente, mantenere partecipazioni, anche di minoranza, in società aventi per oggetto **attività di produzione di beni e servizi non strettamente necessarie per il perseguimento delle proprie finalità istituzionali**.

Gli Enti, fermo restando quanto sopra indicato, possono mantenere partecipazioni in società **esclusivamente per lo svolgimento delle attività indicate dall'art. 4, c. 2, TUSPP:**

- a) **produzione di un servizio di interesse generale**, ivi inclusa la realizzazione e la gestione delle reti e degli impianti funzionali ai servizi medesimi;
- b) **progettazione e realizzazione di un'opera pubblica** sulla base di un accordo di programma fra amministrazioni pubbliche, ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. n. 50/2016;
- c) **realizzazione e gestione di un'opera pubblica** ovvero organizzazione e gestione di un servizio d'interesse generale attraverso un **contratto di partenariato** di cui all'art. 180 del D.Lgs. n. 50/2016, con un imprenditore selezionato con le modalità di cui all'art. 17, commi 1 e 2;
- d) **autoproduzione di beni o servizi strumentali** all'ente o agli enti pubblici partecipanti, nel rispetto delle condizioni stabilite dalle direttive europee in materia di contratti pubblici e della relativa disciplina nazionale di recepimento;
- e) **servizi di committenza**, ivi incluse le attività di committenza ausiliarie, apprestati a supporto di enti senza scopo di lucro e di amministrazioni aggiudicatrici di cui all'art. 3, comma 1, lettera a), del decreto legislativo n. 50 del 2016”.

3. Al solo fine di ottimizzare e valorizzare l'utilizzo di beni immobili facenti parte del proprio patrimonio, le amministrazioni pubbliche possono, altresì, anche in deroga al comma 1, **acquisire partecipazioni in società aventi per oggetto sociale esclusivo la valorizzazione del patrimonio delle amministrazioni stesse, tramite il conferimento di beni immobili allo scopo di realizzare un investimento secondo criteri propri di un qualsiasi operatore di mercato.**

La motivazione della detenzione di una partecipazione pubblica deve basarsi ed illustrare il **rapporto di strumentalità fra una società e le finalità di interesse pubblico devolute all'Amministrazione**; tale rapporto non dipende dal solo oggetto sociale, ma anche dalle modalità con le quali l'ente pubblico può esercitare le proprie prerogative di socio e indirizzare l'attività della società.

La partecipazione di enti pubblici in società deve, dunque, essere valutata distinguendo fra l'ipotesi **in cui lo scopo è quello di esercitare un'impresa e l'ipotesi in cui la società è utilizzata per realizzare le finalità dell'amministrazione.**

Precisamente, bisogna verificare se, sul piano del capitale sociale o organizzativo, l'Amministrazione possa effettivamente incidere sull'attività sociale; a tal fine, vanno considerati sia l'oggetto sociale, sia l'entità concreta della partecipazione sia i particolari poteri e diritti di socio, cioè la capacità per l'ente di influenzare in modo determinante la gestione della società partecipata.

Se non è possibile esercitare tale influenza, la partecipazione dell'ente pubblico diventa una forma di mero sostegno finanziario a un'attività di impresa o un investimento con scopo di lucro, senza che sia possibile indirizzare la società verso finalità di interesse pubblico.

2.3 CONSIDERAZIONI CIRCA I MODELLI DI *IN-HOUSE PROVIDING* E DI SOCIETÀ IMMOBILIARE

Gli scenari sopra rappresentati comporterebbero in ogni caso una “trasformazione” della SPPVA S.r.l. dell'attuale natura e attività societaria.

In particolare, occorrerebbe in ogni caso:

- **Rivedere lo Statuto** della Società;
- **Procedere con un'analisi propedeutica di fattibilità** – di tipo “S.W.O.T.” – al fine di valutare gli impatti organizzativi, finanziari e patrimoniali sulla Società e per l'Ente Socio, prima di deliberarne il definitivo modello;

- **Garantire flussi informativi adeguati** di Programmazione e di Controllo sulla gestione.

LE IPOTESI ALTERNATIVE ALL'ATTUALE GESTIONE E NATURA DI SPPVA SRL E I PROCESSI DI TRASFORMAZIONE NECESSARI

1

Società In-House
(Conferimento di «Servizi»)

2

Società Immobiliare Pura
(Conferimento altri Immobili della Provincia)



**ITER DI «TRASFORMAZIONE»
DELL'ATTUALE SPPVA SRL E
PRE-VALUTAZIONE DI IMPATTO SULLA
SOCIETÀ E PER IL SOCIO ENTE
PROVINCIA**

Al momento appare difficile disporre di elementi che potrebbero propendere per una “trasformazione” di SPPVA nei termini sopra descritti.

Occorrerebbe che l'Ente Socio Provincia di Varese adottasse una strategia di medio-lungo termine per la SPPVA S.r.l. ben delineata negli obiettivi che si intenderebbe conseguire e dai risultati certi ed attendibili, sia per l'Ente stesso sia per la Società “trasformata”.

In ogni caso, al di là di uno dei due modelli adottabili, rimarrebbero in ogni caso le criticità legate agli Immobili di Valverde e del Compendio “Fontanelle” la cui destinazione naturale potrebbe – per la ragioni sopraesposte – essere rappresentata **dall'assegnazione o vendita degli stessi al Socio Pubblico**, non potendo più gli stessi rappresentare *asset* strategici per la SPPVA S.r.l..

2.4 L'IPOTESI DI SCIoglimento DELLA SPPVA S.R.L. E DESTINAZIONE DEGLI ASSET ALL'ENTE PROVINCIA DI VARESE

L'alternativa che appare più opportunamente percorribile – anche per i diversi vantaggi che verranno *infra* illustrati – è la procedura di messa in liquidazione della Società SPPVA S.r.l. con relativa assegnazione/cessione dei principali immobili all'Ente Socio, previa adozione di apposita Delibera Consiliare che illustri il percorso da seguire e gli obiettivi conseguibili attraverso tale procedura di natura straordinaria⁹.

LA LIQUIDAZIONE VOLONTARIA

La liquidazione è la fase conclusiva della vita della società, durante la quale l'attività di quest'ultima è limitata al realizzo delle attività ed il pagamento delle passività.

L'eventuale attivo che residua, dopo il compimento di queste operazioni, viene rimborsato ai soci, proporzionalmente al capitale a suo tempo conferito da ciascuno.

La realizzazione dell'attivo, l'estinzione delle passività e l'eventuale ripartizione del residuo attivo tra i soci è compito del liquidatore, che viene nominato nel momento in cui la società viene messa in liquidazione.

Il liquidatore deve convertire il residuo patrimoniale attivo della società in denaro per il soddisfacimento, in via primaria, dei creditori e in via secondaria dei diritti dei soci (rimborso della propria quota ed eventuale ripartizione dell'attivo residuo).

Il liquidatore deve esercitare le proprie funzioni con diligenza qualificata ed è responsabile per i danni eventualmente cagionati ai soci, alla società, ai creditori, qualora siano inadempienti rispetto agli obblighi previsti dall'art. 2491 c.c.

La fase di liquidazione della società è caratterizzata dalla redazione di specifici bilanci, che devono essere predisposti dal liquidatore nei termini e secondo le modalità previste dalla legge. Una volta approvato il bilancio finale di liquidazione, il liquidatore deve chiedere la cancellazione della società dal Registro delle Imprese, e la società, a questo punto, è estinta.

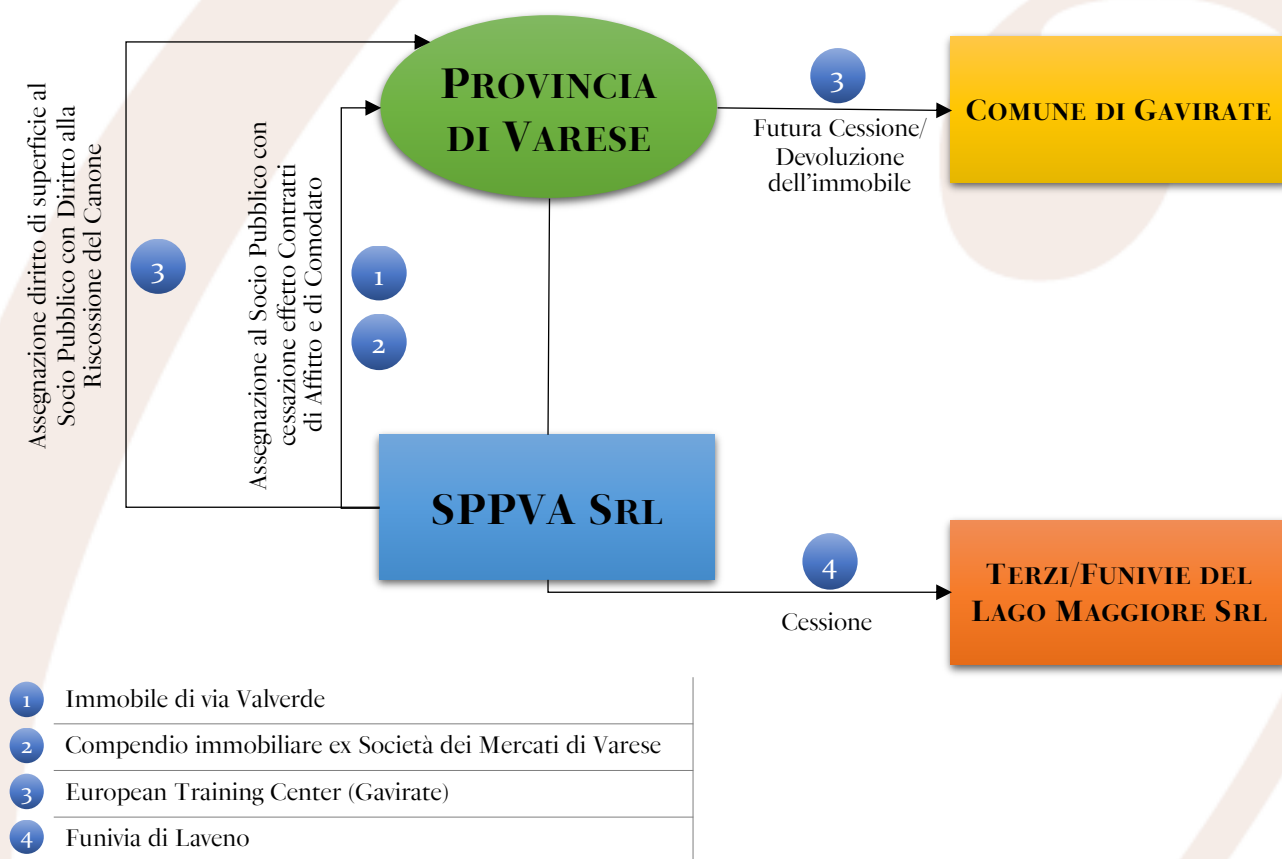
⁹ La messa in liquidazione di una Società può essere necessaria per vari motivi, come la scadenza del termine di durata della società, la volontà dei soci, l'insolvenza o altri motivi previsti dalla legge o dallo statuto.

La circostanza che la Società SPPVA S.r.l. sia partecipata da un solo Socio, facilita l'iter complessivo della Liquidazione.

È evidente che i Beni Immobili attualmente in carico alla Società non possono essere alienati a terzi, **ma occorrerà procedere con l'assegnazione o la vendita degli stessi all'Ente Socio**, ad eccezione di qualcuno di essi per il quale potrebbero aprirsi anche strade alternative come meglio si vedrà in seguito.

In prima battuta, un primo scenario che potrebbe essere ipotizzabile è rappresentato dallo Schema che segue:

Scenario «A» Liquidazione & Scioglimento di SPPVA Srl



Come si evince dal Grafico sopra riportato, la liquidazione di SPPVA S.r.l. porterebbe ad **assegnazioni di immobili a favore dell'Ente Socio** con anche l'ipotesi di eventuali cessioni di alcuni di essi – quali il Centro di Gavirate piuttosto che l'Impianto di Funivia di Laveno – a terzi, tra cui – rispettivamente al Comune di Gavirate e a Soggetti Terzi.

Ma vediamo con ordine come potrebbe delinearci la procedura di assegnazione e di vendita dei singoli immobili attraverso la procedura di messa in liquidazione volontaria di SPPVA S.r.l..

3 LE MODALITÀ E LE CONSEGUENZE DELLA MESSA IN LIQUIDAZIONE VOLONTARIA DI SPPVA S.R.L. IN RELAZIONE AI SINGOLI IMMOBILI

1. IMMOBILE DI VIA VALVERDE

In considerazione dell'importante svalutazione di tale Immobile dovuto al disallineamento tra il suo valore contabile e il suo valore reale che dovrà risultare nel Bilancio della SPPVA Srl al 31.12.2023, pur essendo possibile la sua assegnazione al Socio Pubblico, **si è propensi a suggerire la vendita dello stesso alla Provincia di Varese, all'attuale valore di perizia.**

Ciò determinerebbe una certezza di valori anche fiscali senza problemi di futuri accertamenti e con risparmi di imposta sostanziali dovuti – viceversa – sul valore di assegnazione nella misura del 26% in considerazione che, contabilmente, occorre scomputare la Riserva patrimoniale allocata nel Patrimonio Netto della SPPVA Srl e pagare le relative imposte.

In considerazione, inoltre, della destinazione di tale immobile a patrimonio indisponibile della Provincia, l'operazione di vendita non dovrebbe incontrare particolari vincoli pubblicistici, come per gli immobili "commerciali".

2. COMPENDIO IMMOBILIARE EX SOCIETÀ DEI MERCATI DI VARESE

Stesse considerazioni potrebbero essere proposte per il Compendio in località Fontanelle, sia in termini di modalità di vendita dello stesso all'Ente Socio sia in termini di risparmi di imposta grazie a tale modalità rispetto all'assegnazione in natura da parte della Società all'Ente Socio¹⁰.

¹⁰ Sui valori di trasferimento degli immobili *de quo* graveranno le imposte: di registro in misura fissa (200€), ipotecaria (3%), catastale (1%) e, per eventuali porzioni immobiliari di natura "abitativa", imposta di registro variabile (9%).

3. CENTRO EUROPEAN TRAINING CENTER DI GAVIRATE

In considerazione che sussiste un Diritto di Superficie a favore della Società sui terreni del Comune di Gavirate e che tale diritto scadrà nel 2031¹¹, si potrebbero ipotizzare due soluzioni:

1. Cessione o assegnazione di tale Diritto all'Ente Provincia, previa valutazione economica dello stesso: a seguito della cessione, la Provincia **potrà riscuotere in parte corrente l'importante canone di affitto annuo** sino all'estinzione del diritto stesso;
2. Valutazioni circa l'interesse del Comune di Gavirate ad anticipare la restituzione degli impianti realizzati sul proprio terreno, previo pagamento del controvalore supportato da apposita Perizia di stima.

L'una o l'altra scelta potrà essere valutata dall'Ente Provincia **anche durante la liquidazione della SPPVA Srl**; liquidazione che potrà avere una breve durata (es. un anno) oppure anche qualche anno, il tutto in relazione agli Obiettivi che l'Ente Socio impartirà al Liquidatore della Società stessa.

4. FUNIVIA DI LAVENO

Il diritto di usufrutto attualmente concesso alle Funivie del Lago Maggiore Srl scadrà nel giugno 2025. Anche per tali Impianti e relativo Terreno potranno essere valutate le soluzioni più opportune, quali l'assegnazione da subito all'Ente Socio piuttosto che attendere la scadenza del diritto di usufrutto e nel frattempo – nella vigenza della liquidazione della Società – valutare altre soluzioni possibili, tra cui la vendita degli stessi a terzi (attuale Concessionario che ha un diritto di prelazione ovvero a Soggetti Terzi che il Liquidatore potrà individuare e contattare)¹².

¹¹ Più specificatamente, dal contratto di locazione stipulato in data 29/03/2011: *"La locazione avrà durata di dieci anni (...) sino al 28 marzo 2021, e si rinnoverà automaticamente, senza bisogno del compimento di ulteriori formalità – salva disdetta da parte del Conduttore da comunicarsi per iscritto con almeno sei mesi di preavviso – per due successivi periodi della durata di cinque anni ciascuno (...)"*

¹² Per l'Impianto Fotovoltaico di Gazzada, si dovrà procedere con un *revamping* i cui relativi costi sono stati già quantificati e tale attività potrebbe essere portata avanti e conclusa direttamente dalla Società.

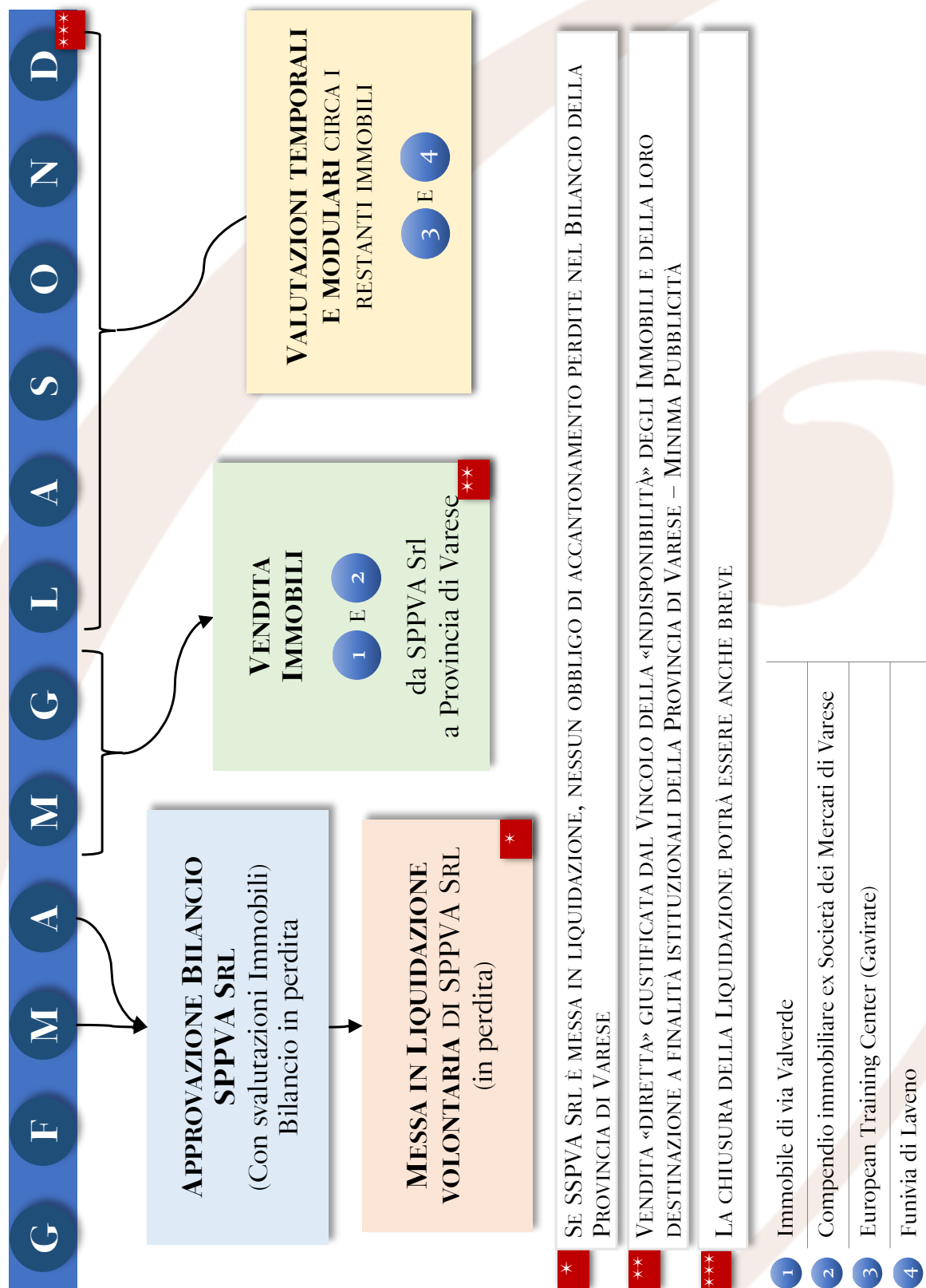
4 IL CRONOPROGRAMMA DELLE OPERAZIONI IPOTIZZABILI

Alla luce di quanto sopra rappresentato, al sol fine di proporre un calendario delle operazioni prospettate, si potrebbe ipotizzare quanto segue:

- **Approvazione del Bilancio al 31.12.2023** di SPPVA Srl entro Aprile 2024; il Bilancio potrà rappresentare importanti perdite, quest'ultime stimabili in ca.€ 9-10 mln¹³;
- Nella stessa seduta dell'Assemblea che approverà il Bilancio, occorrerà approvare – in seduta straordinaria – la **messa in liquidazione volontaria di SPPVA Srl** con la formulazione degli specifici obiettivi della liquidazione, in conformità alla Delibera Consiliare che l'Ente Provincia dovrà approvare preliminarmente a tale Assemblea Straordinaria, anche in rettifica alla precedente Delibera C.P. N. 44/2021;
- Vendita degli **Immobili di Valverde e Fontanelle** nei primi mesi successivi alla messa in liquidazione;
- Valutazioni temporali e modulari circa i restanti immobili (**Gavirate e Funivie di Laveno**) in relazione agli Obiettivi impartiti dall'Ente Provincia alla Società in Liquidazione.

In forma grafica quanto sopra rappresentato.

¹³ Non risulterà necessario l'accantonamento al "fondo perdite ex art. 21 TUSP" nel Bilancio Finanziario dell'Ente Provincia, in considerazione della "discontinuità" dell'organismo partecipato in termini di attività e della vita dello stesso Organismo (Cfr. Deliberazione Sez. Reg. Contr. Lombardia della Corte dei Conti N. 220/2023/PAR).



5 CONCLUSIONI

Allo stato delle considerazioni che precedono, la messa in liquidazione della Società SPPVA Srl appare – salvo straordinarie decisioni dell’Ente Socio diverse, quali la trasformazione della stessa in Società In-House Provinding ovvero in Società Immobiliare pura – l’unica via percorribile che potrebbe comportare particolari vantaggi in capo al Socio Pubblico.

In particolare:

- Con la messa in liquidazione della Società, la **Provincia di Varese potrà gestire direttamente gli Immobili** attualmente in capo alla Società, con una piena *governance* sugli stessi e rafforzando le azioni decisionali pubbliche sulla loro gestione, manutenzione e destinazione;
- La vendita dei due Immobili principali rappresentati da Valverde e Fontanelle **potrebbe avvenire attraverso un’operazione finanziaria “neutra”** rappresentata dalla restituzione dell’importante liquidità che verrebbe a formarsi in capo alla Società cedente, liquidità che dovrà essere assegnata, comunque, al Socio con la chiusura della Liquidazione^{14 15};
- Durante la gestione della liquidazione si potrà procedere nell’assegnazione o vendita dei restanti immobili, anche in relazione alle iniziative varie che il Liquidatore potrà adottare in piena condivisione con l’Ente Provincia;
- Durante la liquidazione della Società, infine, si potranno definire tutti i rapporti in essere legati alle procedure in corso di manutenzione, di contenzioso e altro grazie alla collaborazione e condivisione continua tra Liquidatore e Ente Socio, al fine di arrivare ad estinguere la Società SPPVA Srl nel più breve tempo possibile, bilanciando interessi pubblici ed economicità delle operazioni che potranno prospettarsi durante la liquidazione stessa.

¹⁴ Occorre far presente che attualmente la Società ha una liquidità finanziaria di ca. € 4 mln, gran parte della quale ritornerà in capo all’Ente Provincia con la chiusura della Liquidazione. È prudentiale ipotizzare una previsione di spese varie di liquidazione, tasse e pagamento di debiti e spese di manutenzione in corso di € 500/600.000,00. La vendita dei suddetti immobili potrebbe avvenire senza esborso finanziario diretto della Provincia attraverso la compensazione del rimborso finanziario – almeno di pari valore – che gli spetterà dalla procedura di liquidazione. Nel Bilancio Finanziario della Provincia, occorrerà, comunque, prevedere gli appositi capitoli di uscita e di entrata relativi alle suddette operazioni di compravendita.

¹⁵ Ai fini della vendita dei suddetti immobili bisognerà, comunque, superare alcune problematiche di ordine urbanistico-catastale; problematiche, comunque, superabili con l’assistenza del notaio rogante e una figura tecnica.

Si fa presente che la Società ha la piena disponibilità delle nuove Perizie di Stima sugli Immobili di via Valverde e del Compendio Immobiliare de “Le Fontanelle” nonché di tutte le Visure Catastali di riferimento.



Nel restare a disposizione per ogni evenienza, si rende la presente Relazione nei termini sopra riportati ed è gradita l'occasione per porgere i più distinti saluti.

D'ARIES & PARTNERS SRL
L'AMMINISTRATORE UNICO

