

FONDAZIONE PROMOR
Rendiconto sulla Gestione

A S S E M B L E A A N N U A L E



2022

SABATO 27 MAGGIO 2023
Morbegno, Sala "Perego" Museo Civico di Storia Naturale

RENDICONTO AL 31/12/2022

SITUAZIONE PATRIMONIALE					
ATTIVO	2022	2021	PASSIVO	2022	2021
Terreni	€ 9.500.000	€ 5.498.546	Debiti bancari	€ 1.000.000	€ 2.200.000
Fabbricati	€ 21.846.600	€ 18.654.300	Debiti v/ terzi	€ 562.407	€ 441.203
Arredi	€ 153.869	€ 128.208	Depositi cauzionali	€ 218.213	€ 198.189
Anticipi lavori fabbr.	€ -	€ 2.074.366	Ratei bonus fiscali	€ 1.619.529	€ 679.229
Bonus fiscali	€ 1.008.223	€ -	Caparre passive	€ 950.950	€ -
Disponibilità	€ 242.482	€ 1.124.652	Debiti tributari	€ 153.547	€ 132.571
Cred.v.Inq.	€ 18.482	€ 25.612	Riserve	€ 28.238.550	€ 23.964.198
Crediti v/altri	€ 38.391	€ 33.090	F.do sval. Crediti	€ 70.000	€ 70.000
Acconti d'imposta	€ 88.681	€ 140.563	Risultato netto	€ 83.532	-€ 6.052
TOTALE ATTIVO	€ 32.896.728	€ 27.679.338	TOTALE PASSIVO	€ 32.896.728	€ 27.679.338

SITUAZIONE ECONOMICA		
RICAVI GESTIONE IMMOBILI	2022	2021
Locazione residenze	€ 1.086.279	€ 1.014.316
Locazione negozi/ magazzini/ box/ posti auto	€ 165.423	€ 177.147
TOTALE	€ 1.251.702	€ 1.191.463
SPESE GESTIONE IMMOBILI	2022	2021
Spese ordinarie stabili	€ 671.429	€ 417.598
Rimborsi da inquilini	-€ 264.756	-€ 231.386
Ammortamenti ed accantonamenti	€ 374.172	€ 185.946
TOTALE	€ 780.845	€ 372.158
RISULTATO GESTIONE IMMOBILI	€ 470.858	€ 819.305
Oneri comm. terreno	€ 2.737	€ 29.172
Oneri diversi	€ 74.636	€ 48.564
Proventi netti da bonus fiscali	€ 44.102	€ -
Oneri finanziari	€ 24.000	€ 11.941
Oneri fiscali	€ 298.419	€ 274.773
RISULTATO GESTIONE OPERATIVA	€ 115.167	€ 454.855
<i>Stanziamiento contributi</i>	€ 31.635	€ 460.907
RISULTATO NETTO	€ 83.532	-€ 6.052

RELAZIONE DEL PRESIDENTE

Carissimi amiche e amici,

ben ritrovati per il nostro incontro e *punto* annuale.

L'esercizio che si è chiuso lo scorso dicembre ha visto concretizzarsi molti e fondamentali eventi che hanno profondamente influito sulla vita della Fondazione, sia sul fronte istituzionale in senso proprio, sia su quello del patrimonio della Fondazione.

Eccole, dunque, insieme con il formale rendiconto di gestione, che potete visionare in chiusura.

I

LE MODIFICHE DELLO STATUTO, LE NOVITÀ APPORTATE ALL'ARTICOLO 7

E L'ASSEMBLEA STRAORDINARIA DEL 21.01.2023,

CON LA NOMINA DI OTTO NUOVI MEMBRI

Prima tra tutti merita d'essere rammentata la modifica apportata allo statuto in esito alle decisioni dell'assemblea ordinaria dello scorso anno.

Come ricorderete, si decise di aggiornare i criteri di individuazione e nomina dei nuovi componenti del Comitato permanente, per renderli più coerenti con le mutate esigenze dei tempi. Della modifica è già stata data compiuta informazione in occasione dell'assemblea straordinaria dello scorso 21 gennaio ove pure ne è stata fatta la prima applicazione pratica, con la nomina di otto nuovi membri del comitato permanente.

Ve ne do però doveroso conto formale, nel prospetto comparativo che segue

VECCHIA FORMULAZIONE	NUOVA FORMULAZIONE
<p>Art. 7 – Ad ogni Assemblea ordinaria annuale il Comitato preliminarmente provvederà:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a constatare il numero dei propri membri venuti meno per una delle cause di cessazione di cui al successivo articolo 8, e conseguentemente a determinare il numero dei propri membri rimasti in carica; - a fissare ai sensi del precedente articolo 5 il numero dei propri membri sulla base di quanto così testé constatato. - a nominare i membri necessari per integrare il numero così fissato sulla base dell'elenco dei candidati che verrà formato nel corso di ogni Assemblea e nel quale dovranno essere inseriti: <ul style="list-style-type: none"> a) i soggetti proposti dal Consiglio di Amministrazione; b) i soggetti proposti da almeno sei membri in carica del Comitato. <p>Ove il numero dei candidati raggiunto in detto elenco non sia sufficiente ad integrare il numero dei membri come sopra fissato, questo dovrà essere conseguentemente rideterminato.</p> <p>Non potranno essere candidati soggetti che si trovino in una delle situazioni di cui all'art. 2382 codice civile. Le votazioni dovranno avvenire a scrutinio segreto e risulteranno eletti i candidati che avranno ricevuto il maggior numero di voti. I nuovi membri dovranno essere informati della nomina con raccomandata, postale o a mano, e avranno diritto di voto nel Comitato dalla Assemblea successiva alla nomina.</p>	<p>Art. 7 – Ad ogni Assemblea ordinaria annuale il Comitato preliminarmente provvederà:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a constatare il numero dei propri membri venuti meno per una delle cause di cessazione di cui al successivo articolo 8, e conseguentemente a determinare il numero dei propri membri rimasti in carica; - a fissare ai sensi del precedente articolo 5 il numero dei propri membri sulla base di quanto così testé constatato. <p>I membri necessari per integrare il numero così fissato verranno nominati nel corso della assemblea immediatamente successiva, sia essa ordinaria annuale o straordinaria a qualunque titolo convocata. I nominativi dei candidati potranno venir proposti:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) dal Consiglio di Amministrazione, che ne redigerà l'elenco, dandone atto in apposito verbale, non più tardi di venti giorni prima della data prevista per l'assemblea successiva; b) da almeno sei tra i membri in carica del Comitato, che dovranno far pervenire i relativi elenchi, muniti della sottoscrizione dei proponenti, alla Segreteria della Fondazione, non più tardi di venti giorni prima della data prevista per l'assemblea successiva. <p>Gli elenchi così formati dovranno venire comunicati ai membri del Comitato Permanente con le modalità previste per la convocazione assembleare almeno dieci giorni prima della data prevista per l'assemblea.</p> <p>Ove il numero dei candidati raggiunto in detto elenco non sia sufficiente ad integrare il numero dei membri come sopra fissato, questo dovrà essere conseguentemente rideterminato.</p> <p>Non potranno essere candidati soggetti che si trovino in una delle situazioni di cui all'art. 2382 codice civile. Le votazioni dovranno avvenire a scrutinio segreto e risulteranno eletti i candidati che avranno ricevuto il maggior numero di voti. I nuovi membri dovranno essere informati della nomina con raccomandata, postale o a mano, e avranno diritto di voto nel Comitato dalla Assemblea successiva alla nomina.</p>

Come ben vedete, si è soprattutto pensato ad un criterio di individuazione dei candidati che non fosse compreso entro lo strettissimo limite temporale dell'assemblea stessa, consentendosi così una più ponderata riflessione sui nominativi da proporre.

E il primo saggio del nuovo metodo, già utilizzato per le recentissime elezioni, pare aver dato risultati oltremodo positivi.

II

LE VICENDE CHE HANNO INTERESSATO IL PATRIMONIO DELLA FONDAZIONE

2.1

Gli ulteriori sviluppi della pratica edilizia per la nuova costruzione sui fondi in comproprietà con Fondazione Mattei

Come ricorderete, si è perfezionata nello scorso esercizio la vendita di parte dei fondi –sino ad oggi inutilizzati- in comproprietà con Fondazione Mattei, con la cessione di circa i 2/3 dell'area alla società RUSCONI HOLDING di Milano, che ha generato la provvista (più di 19.000.000,00 di Euro) destinata alla costruzione di una Torre residenziale che garantirà la disponibilità di circa 55 nuovi e prestigiosi appartamenti, sulla porzione rimasta in proprietà alle Fondazioni, ai confini con l'attuale insediamento.

La pratica edilizia sta seguendo il suo regolare corso, ed è di poche settimane fa la notizia dell'ottenimento del parere favorevole alla costruzione (tutt'altro che scontato), rilasciato dalla Commissione per il paesaggio della città Metropolitana di Milano.

Occorrerà ora concentrarci sulla stipula della necessaria convezione con il

Comune milanese: le volumetrie a nostra disposizione hanno destinazione cd. *sociale*, e la redditualità che potremo trarne non sarà dunque del tutto libera, dovendosi confrontare con i limiti quantitativi del canone che -appunto- andranno concordati con quell'Ente, ma che comunque -alla luce degli approfondimenti preliminari sin qui effettuati- garantiranno più che adeguata remunerazione al capitale impegnato.

Ci aspettiamo, in effetti, che essi si collocheranno a livelli addirittura superiori a quelli attualmente da noi applicati sugli stabili di cui già siamo proprietari.

Non nuoce del resto rilevare che -per una convergente e fortunata congiuntura- grossi soggetti imprenditoriali stanno ponendo in essere interventi analoghi sulle aree limitrofe alla nostra, secondo i criteri progettuali e architettonici di altissimo pregio che ormai caratterizzano il territorio milanese, con ciò generando -indirettamente ma inesorabilmente- *valore aggiunto* al comparto ove sono insediati i nostri immobili, e così incrementando l'intrinseco valore del patrimonio immobiliare tutto delle Fondazioni, e la appetibilità del servizio che tramite quello siamo in grado di offrire.

Ed è pure sotto gli occhi di tutti, proprio in questi giorni, l'immenso valore del servizio che i nostri stabili tributano alla comunità morbegnese, sol che si leggano le molteplici e concitate notizie sulla profonda crisi degli alloggi per lavoratori e studenti, ed i costi insostenibili che spesso essi hanno nel milanese.

E se è vero che il nostro scopo statutario -diversamente da quello della Fondazione gemella- è quello di mettere al miglior profitto il patrimonio generato dal lascito del Benefattore Mattei, per poi *reinvestire su Morbegno*, è pur vero comunque che un occhio di riguardo è sempre stato commendevolmente dedicato anche alla scelta dei conduttori, privilegiando le richieste dei residenti locali e

richiedendo compensi equilibrati che, pur remunerativi, comunque vanno incontro agli enormi sacrifici che la vita *fuori sede* impone a studenti e lavoratori valtellinesi

2.2

La conclusione dell'intervento di efficientamento energetico, e le migliorie apportate agli stabili con la sostituzione della copertura e la realizzazione del nuovo e prestigioso sottotetto abitabile

Pure stanno per ultimarsi le opere di efficientamento energetico poste in essere sugli stabili di via Feltre anche approfittando dei benefici fiscali garantiti dell'ormai ben noto "bonus facciate 90%".

Già se ne era dato conto lo scorso anno: nell'opera costante e ormai trentennale di riqualificazione dei nostri stabili l'occasione non poteva esser perduta, e l'immenso intervento è stato realizzato a costi molto prossimi allo zero, vuoi in parte mediante cessione del nostro credito fiscale alle imprese che hanno operato in loco (con lo schema del cd. *sconto in fattura*), vuoi in parte trattenendo per noi quota di quel credito, utilizzato poi -e da utilizzare sino all'estinzione- per il pagamento dei nostri tributi.

Sta per giungere a compimento anche l'intervento di rifacimento della copertura della palazzina di nostra esclusiva proprietà, in occasione del quale si è fatto luogo all'innalzamento del fabbricato ed al recupero abitativo del sottotetto, con creazione, anche qui, di nuove unità abitative.

Qui si seguito vedete alcune immagine della condizione attuale dei nostri stabili

LE NUOVE FACCIATE



LA NUOVA COPERTURA E IL SOTTOTETTO ABITABILE



III

UN CAPITOLO A SÉ: IL PROGETTO DI INTERVENTO SU PIAZZA RIVOLTA

Fa capitolo a sé lo sviluppo del progetto di intervento per la realizzazione di un parcheggio interrato al servizio della città, nell'area di Piazza Rivolta.

L'idea aveva avuto ulteriore sviluppo, con attribuzione ai tecnici di formale incarico per dar corso a tutto quanto necessario alla concretizzazione dell'iniziativa, primo tra tutti il perseguimento di un accordo convenzionale con il Comune per ottenere la disponibilità dell'area.

Con l'Ente erano anche stati intrapresi i primi contatti, presentando il progetto di massima ed aprendo una prima fase di trattative sulle condizioni, per noi necessarie ai fini della sostenibilità dell'intervento.

In particolare, si era ben puntualizzato che l'opera della quale PROMOR ha intenzione di farsi carico non avrebbe avuto senso alcuno se non inserita in un più ampio programma di riqualificazione complessiva della città, che necessariamente avrebbe dovuto passare per la rivalutazione della viabilità del centro, nell'intento di creare un'ampia area pedonale lungo la direttrice Rivolta-Fabani-Vanoni-S. Antonio (o quantomeno per una coordinata programmazione di interventi, finalizzata alla creazione di una rete di parcheggi in grado di sgravare il centro storico dal traffico veicolare e restituirlo alla vivibilità delle persone ed alla vivacità delle iniziative di attrattiva turistico-culturale).

L'idea ha trovato il pieno e dichiarato gradimento dell'Ente, ma -purtroppo- non una collaborazione e condivisione altrettanto piena.

E' ben noto a tutti come il Comune, proprio in queste settimane, abbia preso decisioni profondamente modificative del programma di intervento che scaturiva dalla Convenzione a suo tempo stipulata con la società MORBEGNO 2000 a

marginale della realizzazione dell'area commerciale "IPERAL", programma sul quale PROMOR contava nel momento in cui le prime decisioni erano state, almeno in parte, prese.

La scelta dell'Ente -posta in essere peraltro senza alcuna condivisione con la Fondazione, nemmeno a livello informativo- ha dunque stravolto il quadro di riferimento, ed imposto una rivalutazione delle scelte sin qui assunte.

Nondimeno, quell'opera destinata a dare impulso alla riqualificazione della città, che PROMOR comunque intende perseguire e per la quale non sono in ogni caso state interrotte le trattative e l'istruttoria preliminari, non verrà rinunciata.

Sarà ripensata, per rimodularla alla luce delle nuove scelte programmatiche dell'Ente, ma sarà realizzata, perché Morbegno lo chiede.

Resta il rammarico di un'occasione perduta (quella di lavorare davvero *a quattro mani* con l'Amministrazione per la crescita di Morbegno).

Ma non sarà questo a fermarci.

IV

IL RISULTATO DI ESERCIZIO

Come sempre, il quadro riassuntivo del risultato d'esercizio è consultabile alla prima pagina della relazione.

Vi illustro, di seguito, i contenuti più significativi del documento, approvato dal Consiglio di Amministrazione all'unanimità dei presenti nella seduta del 20 aprile scorso.

Per ciò che concerne l'attivo patrimoniale, il valore complessivo delle immobilizzazioni materiali nette si attesta in euro 31.500.469. Si constata un incremento significativo, pari ad oltre 4 milioni di euro, per ciò che concerne i

terreni interessati dalla stipula del preliminare di compravendita con la società Rusconi Holding S.r.l. e di oltre 3 milioni di euro, per quanto riguarda i fabbricati residenziali interessati dalle opere di ristrutturazione ed efficientamento energetico oggi in corso di ultimazione. Il tutto al netto delle quote di ammortamento stanziate.

Il valore degli immobili ammonta a circa 21.8 milioni di euro, stimato, come sempre, adottando il metodo del “fair-value” (definizione ex IFRS13: “prezzo che si percepirebbe per la vendita di un’attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione”), con valorizzazione a mq. per gli immobili residenziali e commerciali ed a corpo per le autorimesse ed i posti auto.

In dettaglio:

Immobili residenziali non ristrutturati – totale mq. 1322	€	3.305.000
Immobili residenziali ristrutturati – totale mq. 5.055	€	15.165.000
Magazzini ristrutturati – totale mq. 1.240	€	1.798.000
Magazzini da ristrutturare – totale mq. 190	€	152.000
Negozi – totale mq. 342	€	786.600
Autorimesse – totale n° 23	€	460.000
Posti auto coperti – totale n° 15	€	180.000
Valore complessivo fabbricati	€	21.846.600

Come sopra accennato, il valore dell’area di circa 21.600 mq, in comproprietà con la Fondazione Ing. Enea Mattei, è stato aggiornato nell’importo di 9.5 milioni, pari al 50% del corrispettivo concordato nel “preliminare di compravendita

immobiliare sospensivamente condizionato” stipulato con la società Rusconi Holding S.r.l., avente sede in Milano piazzale Clotilde n. 8, in data 26 gennaio 2022, con autentica del Dott. Fabio Gaspare Pantè Notaio in Milano (registrato presso la DPI di Milano il 9 febbraio 2022 al n. 9348 serie 1T e trascritto all’Agenzia del Territorio il 10 febbraio 2022 presentazione n. 129 registro generale n. 9249 registro particolare n. 6393).

La voce “bonus fiscali” comprende le nove rate annuali residue – ciascuna di euro 112.025 - del credito d’imposta “bonus facciate” scaturito dai lavori di ristrutturazione delle facciate della palazzina A. La prima quota è stata utilizzata nell’esercizio.

I lavori relativi alla palazzina C, i cui costi sono stati sostenuti nella misura del 50% con la Fondazione Mattei, sono stati fatturati dall’impresa Quadrio Spa con l’applicazione del cd. “sconto in fattura”. La somma è stata indicata nei fabbricati al lordo e rettificata con l’inserimento tra le passività della posta “Ratei bonus fiscali”.

La voce “disponibilità” comprende le somme giacenti sui conti correnti bancari in essere presso la Banca Popolare di Sondrio ed il Credit Agricole filiali di Morbegno.

L’importo dei “crediti vs. inquilini” per canoni di locazione e spese si mantiene esiguo nonostante il difficile periodo che stanno attraversando alcune famiglie e le attività commerciali. Il rischio d’insolvenza trova adeguata copertura nel “Fondo svalutazione crediti” che consta nell’accantonamento di euro 70.000.

La voce “crediti v/altri” proviene, in prevalenza, dal conguaglio spese condominiali, mentre gli acconti d’imposta sono diminuiti rispetto allo scorso esercizio in quanto liquidati sulla base dei minori canoni di locazione dell’anno

2021.

Dal lato delle passività, si segnala la presenza del mutuo chirografario stipulato con la Banca Popolare di Sondrio per la somma di euro 1.000.000, della durata di 72 mesi con 12 di preammortamento ed assenza di penale in caso di estinzione anticipata.

I “debiti vs. terzi” riguardano principalmente prestazioni di fornitori inerenti la gestione degli stabili (euro 246 mila circa), il debito per contributi stanziati (euro 276 mila circa), i risconti inerenti gli incassi di canoni dagli inquilini di competenza dell’esercizio successivo (euro 20 mila circa) e altri debiti minori (euro 20 mila circa).

I “depositi cauzionali” concernono le somme versate dagli inquilini a garanzia dei contratti di locazione.

I “Ratei bonus fiscali” rappresentano le quote residue dei crediti fiscali scaturenti dai lavori sulle facciate. Il primo importo è stato scomputato dal fornitore dagli importi dovuti dei lavori, mentre il secondo viene utilizzato direttamente dalla Fondazione.

Le “Caparre passive” ineriscono alla somma versata a titolo di caparra confirmatoria dalla società Rusconi Holding S.r.l. a garanzia degli impegni assunti nel contratto preliminare di compravendita immobiliare sospensivamente condizionato per l’acquisto del terreno sopra descritto.

Per ciò che attiene la situazione economica, si evidenzia un significativo aumento delle entrate riguardanti le locazioni residenziali i cui canoni sono stati percepiti per intero al contrario dello scorso anno, quando l’importo della riduzione concessa quale aiuto per il periodo Covid era stato ricompreso nella voce “stanziamento contributi”. In lieve calo le locazioni commerciali.

Dal lato delle uscite, le spese ordinarie stabili sono aumentate di oltre 250 mila euro quale diretta conseguenza delle opere effettuate sull'involucro condominiale. Gli ammortamenti stanziati ammontano ad euro 326.741, quanto alle opere di ristrutturazione, ed euro 39.609, quanto agli arredi.

L'incremento degli "Oneri diversi" è riconducibile al costo dell'aggiornamento della piattaforma software ed alle spese di modifica statutaria. Si ricorda, peraltro, che tutti gli importi sono comprensivi d'Iva (ove applicata), trattandosi d'imposta che non può essere detratta dalla Fondazione e, quindi, per essa costituisce sostanzialmente un costo.

I "Proventi netti da bonus fiscali" si riferiscono alla quota annua del "bonus facciate", al netto degli oneri addebitati per l'applicazione dello sconto in fattura.

L'incremento degli oneri finanziari è dovuto alla stipula dei nuovi finanziamenti bancari. L'aumento del carico fiscale è proporzionale all'incremento delle entrate derivanti dalle locazioni.

Nel seguente prospetto di sintesi è riassunto l'evolversi della situazione finanziaria (dati in migliaia di euro):

Descrizione	2022	%	2021	%
CANONI DI LOCAZIONE	€ 1.252	100	€ 1.049	100
GESTIONE IMMOBILI	€ 407	32	€ 187	18
GESTIONE STRUTTURA	€ 78	6	€ 80	8
GESTIONE FINANZIARIA	€ 20	2	€ 12	1
CARICO FISCALE	€ 298	24	€ 275	26
FLUSSO GENERATO	€ 489	40	€ 495	47

In conclusione, il rendiconto reca un risultato della gestione operativa pari ad euro

115.167 inferiore a quello dell'anno precedente a fronte dell'invarianza dei flussi finanziari. La suesposta esposizione numerica conferma l'equilibrio e la stabilità economico-finanziaria della Fondazione.

I contributi stanziati/erogati nel 2022 sono riepilogati di seguito.

Iniziativa fioriere sui ponti del "Bitto"	€	8.025
Restauro campanile Santuario dell'Assunta	€	5.000
Associazione Omnibus	€	5.000
Luminarie Natalizie	€	3.000
Associazione Alpini Morbegno	€	3.000
Proloco Morbegno	€	3.000
Caritas Como emergenza Ucraina	€	2.000
Concerto d'organo del 27/05/2022	€	1.000
65^ edizione trofeo "Vanoni"	€	1.000
Convegno "G. Zuccoli" società economica valtellinese	€	1.000
Rettifiche di spesa	-€	390
TOTALE	€	31.635

Un caro augurio di serenità per tutti noi.

Morbegno, maggio 2023

Il Presidente, anche per il Consiglio tutto

