

FONDAZIONE PROMOR
Rendiconto sulla Gestione

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



2017

SABATO 12 MAGGIO 2018
Morbegno, Museo Civico di Storia Naturale

RENDICONTO AL 31/12/2017

SITUAZIONE PATRIMONIALE					
ATTIVO	2017	2016	PASSIVO	2017	2016
Terreni	€ 5.498.546	€ 5.498.546	Debiti bancari	€ 1.285.854	€ 1.702.734
Fabbricati	€ 18.534.299	€ 18.504.300	Debiti v/ terzi	€ 232.308	€ 215.304
Arredi	€ 91.894	€ 107.740	Depositi cauzionali	€ 172.201	€ 161.839
Disponibilità	€ 3.367	€ 225	Debiti tributari	€ 195.322	€ 280.775
Crediti v/inquilini	€ 31.270	€ 50.591	Riserve	€ 22.003.854	€ 21.573.286
Crediti v/altri	€ 14.629	€ 8.840	F.do sval. Crediti	€ 55.000	€ 50.000
Acconti d'imposta	€ 120.575	€ 113.215	Risultato d'esercizio	€ 350.041	€ 299.519
TOTALE ATTIVO	€ 24.294.580	€ 24.283.456	TOTALE PASSIVO	€ 24.294.580	€ 24.283.456

SITUAZIONE ECONOMICA		
RICAVI GESTIONE IMMOBILI	2017	2016
Locazione residenze	€ 985.808	€ 878.009
Locazione negozi/ magazzini/ box/ posti auto	€ 192.620	€ 147.241
Locazione terreni	€ 67.500	€ 51.250
TOTALE	€ 1.245.929	€ 1.076.500
SPESE GESTIONE IMMOBILI	2017	2016
Spese ordinarie stabili	€ 492.180	€ 444.332
Rimborsi da inquilini	-€ 238.346	-€ 278.762
Ammortamenti ed accantonamenti	€ 214.415	€ 204.394
TOTALE	€ 468.249	€ 369.964
RISULTATO GESTIONE IMMOBILI	€ 777.679	€ 706.536
Erogazione contributi	€ 81.358	€ 60.831
Oneri diversi	€ 36.357	€ 38.518
Oneri finanziari	€ 41.187	€ 45.554
Oneri fiscali	€ 268.736	€ 262.115
RISULTATO D'ESERCIZIO	€ 350.041	€ 299.518



RELAZIONE DEL PRESIDENTE

Cari amici,

mi accingo a sottoporVi un breve rendiconto della gestione annuale della Fondazione, auspicando possa servire anche come traccia per Voi, per spunti di suggerimento ed iniziativa che vorrete sottoporre al Consiglio.

Permettetemi però, prima d'ogni altra cosa, una breve divagazione personale.

Come sapete, ho assunto la Presidenza solo due esercizi or sono, dopo la pluridecennale esperienza del Presidente Bordoni, nel corso della quale la Fondazione ha visto una crescita inimmaginabile nei primi anni della sua vita, e una evoluzione significativa verso criteri gestionali più moderni, e –soprattutto- più consoni alle esigenze statutarie che deve perseguire.

Vi confesso che avendo seguito da vicino la vita della Fondazione per oltre un ventennio come Consulente esterno, credevo di possedere e padroneggiare con ragionevole adeguatezza gli strumenti necessari per il ruolo di Presidente che mi è ora stato affidato.

Il compito che mi aspettava era però assai più impegnativo di quanto potessi immaginare.

La Fondazione è un organismo complesso, che gestisce interessi rilevanti e delicati, e che necessita di costante cura e dedizione.

La macchina amministrativa è perfettamente oliata, e tutto funziona a meraviglia (e tra poco Vi evidenzierò gli ulteriori passi in avanti che sono stati fatti in tal senso) ma è importante non perdere di vista lo scopo che il Fondatore ha voluto perseguire: gestire oculatamente il patrimonio per creare ricchezza da destinare significativamente ad opere di cui l'intera cittadinanza Morbegnese possa beneficiare.

Ciò significa cercare il coinvolgimento con i partner istituzionali, ampliare la base di partecipazione della cittadinanza, stimolare iniziative che si ripercuotano fattivamente sulla nostra cittadina.

Questa via è la più ardua da perseguire, nel difficile equilibrio tra una gestione oculata delle risorse e la tangibilità dell'apporto che la Fondazione vuole e deve dare alla vita di Morbegno, tra richieste di contributo che si dispendono in piccoli rivoli quotidiani, e progetti di grande momento che necessitano di una programmazione pluriennale.

Andare a regime, in questo senso, necessita di tempo ed impegno, e voglio profondamente ringraziare tutti i Consiglieri per l'apporto costruttivo e fattivo che hanno versato senza risparmio alcuno.

E proprio per valorizzare al meglio questo apporto, abbiamo ritenuto utile per la Fondazione istituire via via commissioni specifiche per la trattazione di pratiche specifiche, così che la professionalità –altissima- dei Consiglieri, e la loro personale esperienza potesse venire al meglio profusa nell'interesse della Fondazione.

E' un criterio gestionale che sta dando frutti significativi, di cui Vi darò tra poco cenno.

E quello delle spinte che vengono dall'iniziativa e dell'esperienza personale è anche il criterio al quale si è ispirata la proposta, prima, e la decisione, poi, di ampliare *la base* assembleare, con iniziativa che ricorderete essersi concretizzata nell'assemblea straordinaria dello scorso 02/12/2017 che ha sortito l'ammissione di 11 nuovi membri del Comitato Permanente, ora forte di 89 partecipanti.

L'assemblea straordinaria è stato un momento di forte innovazione per la vita della Fondazione, auspicio e concretizzazione di una partecipazione sempre più fattiva dei membri alle iniziative dell'Organismo.

E proprio in merito a quest'ultimo punto, Vi ricordo che sono stati aperti canali

telematici di comunicazione diretti con la Fondazione, che sono però rimasti assai poco praticati: raccomando ed auspico che ogni Vostra idea, proposta, richiesta, venga fatta sempre pervenire al Consiglio, attraverso il semplicissimo utilizzo della sezione dedicata del sito internet della Fondazione.

Ma anche, se lo preferite, con lettere, email, contatti personali o quant'altro.

La partecipazione propositiva del Comitato Permanente alla vita ed alle scelte gestionali della Fondazione non è soltanto un'espressa previsione statutaria: è anche il desiderio concreto di questa Amministrazione, che sta facendo quanto possibile per promuoverlo.

Grazie sin d'ora, dunque, per il supporto che date e che vorrete dare in futuro in questa fondamentale direzione.

Per venire, ora, ai fatti.

Dal lato delle erogazioni, rileva innanzitutto evidenziare la messa a disposizione del Comune di Morbegno di un contributo di euro 30.000,00 (trentamila) da destinare agli interventi, non più differibili, sul Palazzetto dello Sport, dedicato al Fondatore Enea Mattei.

Ricorderete come, in tal senso, la Fondazione si era impegnata in prima linea a promuovere tutte le iniziative necessarie.

Ne parlammo da ultimo, *fuori sacco*, all'assemblea straordinaria di ottobre: si era ritenuto invero assai più utile rendersi *motore propositivo* dell'intervento, piuttosto che mettere sul tavolo esclusivamente un contributo economico.

Intorno al palazzetto dello Sport ruotano molti interessi, e molte sono le possibilità di accesso a fondi pubblici (CONI, Regione Lombardia, Provincia, CAI nella prospettiva dell'insediamento di una palestra di roccia ecc.), ed è anche e soprattutto attraverso l'accesso a quelle risorse che poteva pensarsi ad una concreta soluzione



per il degrado nel quale la struttura ormai versa (la cui sistemazione richiederà somme davvero ingenti).

Ebbene: grazie alla piena collaborazione del Comune di Morbegno, ed all'apporto sinergico e paritetico della Fondazione Mattei, si è giunti all'intesa di finanziare in primo luogo un concreto progetto di intervento (con le somme di cui Vi ho detto, analogamente emesse a disposizione dalla Mattei), progetto sul quale poi ci si muoverà all'unisono per il raggiungimento del risultato finale, stimolando l'intervento dei soggetti pubblici tutti coinvolti.

L'impegno assunto dalle due Fondazioni per l'opera complessiva si è attestato, comunque, su livelli assai più significativi, essendo stata prevista una erogazione di € 300.000,00 (trecentomila), da dividere per metà a ciascuna, e da corrispondere in proporzione all'effettivo avanzamento dei lavori.

Ed è sempre nell'ottica della piena collaborazione tra le due Fondazioni Morbegnesi che si è collocato il prosieguo dell'opera di sostegno e di finanziamento per la ristrutturazione ed il recupero in prospettiva museale del Palazzo Malacrida.

Sul punto, rileva innanzitutto evidenziare come le Fondazioni abbiano fornito il loro supporto ed il loro nome in partenariato con il Comune di Morbegno e la Fondazione del benefattore svizzero Baechi, ed abbiano all'uopo altresì manifestato disponibilità a contribuire anche monetariamente al futuro intervento.

La somma che dovrà eventualmente venir corrisposta (si parla di non più di 25.000 mila euro a fondazione), unitamente all'importanza ed al rilievo dei nostri nomi, genererà un moltiplicatore del punteggio consentendo l'accesso ad un bando di finanziamento europeo complessivo per oltre 1.000.000,00 di euro (unmilione). L'esito del bando è atteso proprio in questi giorni, e certo consentirebbe una svolta determinante per il futuro del progetto.

Progetto che, però, è comunque andato avanti anche con le sue proprie gambe: i risultati dell'intervento di sostegno delle Fondazioni si vedrà infatti a brevissimo, essendo in fase di ultimazione il restauro (davvero magnifico) degli spazi che vedete raffigurati nella paginetta riassuntiva allegata in calce alla relazione, che saranno da subito a disposizione della cittadinanza nel contesto del un progetto museale di cui Vi ho fatto cenno.

Ancora.

E' stata ideata e portata a termine la realizzazione di un giardino per l'infanzia presso le Scuole Spini-Vanoni con erogazione di un contributo di euro 42.000,00 (quarantaduemila).

L'iniziativa, che Vi invito a visionare personalmente in loco già stamattina, ha riqualificato un angolo abbandonato delle strutture scolastiche morbegnesi, e messo a disposizione dei piccoli una splendida area attrezzata, dotata di tutti gli indispensabili requisiti caratteri di sicurezza.

Vi sottoporro un più dettagliato rendiconto dell'intervento con l'ausilio della proiezione di immagini, in assemblea.

Altri contributi minori sono stati erogati come da prospetto che qui Vi indico:

Contributo mostra Balz Baechi	€	975
Contributo convegno Feliciano Ninguarda	€	400
Contributo coro Antonio La Motta	€	800
Contributo associazione Omnibus	€	2.000
Contributo scuola Damiani progetto "musicalmente insieme"	€	4.000
Opere completamento cippo passo S.Marco	€	1.183
TOTALE	€	9.358

Gli impegni economici assunti ed ancor più quelli in programma necessitano naturalmente di risorse adeguate.

In tal senso mi è gradito comunicare l'ottimo risultato di esercizio, come visibile nei dati numerici riepilogativi in epigrafe, che il Segretario assai meglio di me sarà in grado di illustrarVi.

E' però significativo, per chi come me è poco avvezzo alla lettura tecnica dei bilanci, che vi sia stato un forte aumento delle entrate: la gestione degli stabili milanesi ha dunque dato ampio frutto, anche grazie alla lungimiranza di chi mi ha preceduto nel destinare risorse anche ingenti alla loro riqualificazione.

Per un approfondimento più tecnico, vi riassumo di seguito il contenuto del rendiconto 2017, approvato dal Consiglio di Amministrazione all'unanimità dei presenti nella seduta del 3 maggio scorso.

Per ciò che concerne l'attivo patrimoniale, il valore complessivo delle immobilizzazioni materiali nette si attesta in € 24.124.739, presentando lievi differenze rispetto al precedente esercizio poiché la ristrutturazione eseguita sugli "immobili residenziali" e i nuovi acquisti di "mobili e arredi" sono pressochè assorbite dal conteggio degli ammortamenti.

Il valore degli immobili ammonta a circa 18.5 milioni di euro, secondo la stima ottenuta applicando, come sempre, il metodo del "fair-value". In dettaglio:

Immobili residenziali non ristrutturati – totale mq. 1962	€ 4.120.000
Immobili residenziali ristrutturati – totale mq. 4.415	€ 11.037.500
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	€ 18.534.100

Anche il valore dell'area di circa 21.600 mq, in comproprietà con la Fondazione Ing. Enea Mattei, rimane di circa 5.5 milioni di euro, come stimato con perizia asseverata agli effetti della rivalutazione ex Legge n. 311/04 nel luglio 2004. Continua la diminuzione dei crediti vs. inquilini (€ 20.000 circa) è la diretta conseguenza del nuovo sistema gestionale degli incassi adottato.

Il "Fondo svalutazione crediti", pur rimasto inutilizzato, è stato aumentato da € 50.000 ad € 55.000.

Gli "acconti d'imposta" sono leggermente superiori (+ € 7.360) in conseguenza della maggiore imposta pagata a fronte degli aumentati incassi per affitti.

Dal lato delle passività, i debiti bancari verso il Credito Valtellinese e la Banca Popolare di Sondrio sono inferiori a 1,3 milioni di euro, con un notevole e sostanziale decremento (417 mila euro) rispetto allo scorso anno.

I "debiti vs. terzi" riguardano principalmente prestazioni di fornitori inerenti la gestione degli stabili (euro 130 mila circa) ed il debito per contributo stanziati (euro 81 mila circa).

Per ciò che attiene la situazione economica, le entrate per affitti proseguono il loro trend di crescita con un aumento di euro 169.429 dovuto, in primis, alla conclusione delle compensazioni in c.to canoni con le spese di ristrutturazione sostenute dagli inquilini.

Dal lato delle uscite, le spese ordinarie stabili sono aumentate passando da € 444.332 ad € 492.180 a seguito di maggiori opere manutentive inerenti gli impianti idro termosanitari e le residenze arredate. Gli ammortamenti stanziati ammontano ad € 178.930, quanto alle opere di ristrutturazione, ed € 29.753, quanto agli arredi. Gli "Oneri diversi", comprendono le spese di gestione assembleari, quelle di segreteria, legali e varie, Si segnala, peraltro, che tutti gli importi sono comprensivi d'IVA trattandosi d'imposta che non può essere detratta dalla Fondazione e, quindi,

è per essa un costo.

Il carico fiscale ha avuto un incremento in relazione all'IRES pagata sulle maggiori entrate. Permane il peso non indifferente dell'imposta IMU/TASI pari ad € 148.070. Miglioramento anche nella gestione finanziaria.

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

Descrizione	2017	%	2016	%
CANONI DI LOCAZIONE	€ 1.246	100	€ 1.076	100
GESTIONE IMMOBILI	€ 254	20	€ 165	15
GESTIONE STRUTTURA	€ 36	3	€ 39	4
GESTIONE FINANZIARIA	€ 41	3	€ 46	4
CARICO FISCALE	€ 269	22	€ 262	24
FLUSSO GENERATO	€ 646	52	€ 564	53

In conclusione, il rendiconto reca un risultato d'esercizio pari ad € 350.041 con un incremento del 17% rispetto all'anno precedente grazie alla crescita delle entrate per canoni locativi pur correlato ad un aumento di talune spese manutentive degli immobili non ripetibili, all'invarianza dei costi di struttura e degli oneri finanziari. L'esposizione numerica effettuata conferma l'equilibrio e la stabilità economico-finanziaria della Fondazione forte di un valore del patrimonio immobiliare di tutto rispetto e di un consolidato volume delle entrate.

Altro elemento che mi preme sottolineare è la rinnovata condivisione gestionale con la Fondazione Mattei, non solo sul fronte delle iniziative verso la cittadinanza Morbegnese, ma anche su quello -più quotidiano e pratico- della gestione degli

immobili milanesi che, sebbene facenti capo a distinte proprietà, di fatto costituiscono un *unicum* con punti di contatto comuni che meritano di essere valorizzati.

E così, forti anche del maggior potere contrattuale che le Fondazioni unite possono vantare verso i fornitori, sono stati stipulati nuovi e più convenienti contratti per la gestione del gas da riscaldamento (ora con AEVV Energie S.r.l.), per le manutenzioni e automazione dei cancelli e per la manutenzione degli ascensori (entrambi ora con la società DUELLE S.r.l.).

Ancora in tal direzione ci si è mossi per interventi di manutenzione straordinaria e per la realizzazione di nuovi impianti e servizi in condivisione con Mattei.

Così è stato per l'impianto di videosorveglianza (telecamere in ogni punto strategico controllate da remoto), con uno stanziamento di circa 10.500,00 euro in capo a ciascuna Fondazione, per un'opera la cui esigenza era molto sentita ed era divenuta indispensabile per la sicurezza dei nostri stabili, che ormai sono una *enclave* residenziale di altissimo prestigio.

Ugualmente in condivisione con Mattei sono stati realizzati l'impianto di allarme portineria, la sistemazione locale autoclave, la messa a punto della centrale termica. Infine, nel corso dell'esercizio, si è provveduto alla installazione di tutte le termovalvole mancanti negli appartamenti che ne erano sprovvisti (in modo tale che tutti gli inquilini possano regolare la temperatura impostata su ogni calorifero con previsione di forti risparmi energetici).

Da ultimo, ma non per ultimo, mi preme aggiornarVi, per quanto ciò sia possibile, sull'iniziativa relativa alla commercializzazione o comunque al *riutilizzo* dei terreni in comproprietà tra le Fondazioni nell'area limitrofa ai nostri stabili.

Ricorderete, negli anni, le vicissitudini che li hanno coinvolti: si è sempre cercato di strapparli al degrado in cui versavano, degrado che davvero rischiava di compromettere il pregio delle nostre strutture abitative, anche per la frequente

presenza di soggetti che abusivamente vi si insediavano.

E così, si è passati da una locazione parziale ad uso parcheggio per la limitrofa palestra, alla concessione in utilizzo ad una società di produzioni televisive che vi realizzò una tensostruttura destinata a *studios* per la realizzazione di spettacoli per il piccolo schermo.

Il tutto, senza dimenticare la *querelle* per la loro tassazione protrattasi per anni con il Comune di Milano, recentemente risolta con ottimo risultato per entrambe le Fondazioni.

In occasione della scadenza del rapporto con INFRONT, ormai prossima (quello corrente è l'ultimo anno di validità del contratto) le due Fondazioni hanno dunque pensato al futuro di quell'area, puntando alla sua riqualificazione, ed alla concorrente riqualificazione del patrimonio, anche in una prospettiva di incremento reddituale.

Per questo, come già avevo potuto anticiparVi nel corso dell'assemblea ordinaria dell'anno passato, si è concordato di iniziare un sondaggio di mercato finalizzato a comprendere se e quale interesse imprenditoriale l'area potesse destare, e quali soluzioni utili alle Fondazioni avrebbero potuto venir valutate.

La decisione era importante, se non epocale, ed importante ne è stata la sua concretizzazione: per la prima volta nella vita delle Fondazioni i due Consigli si sono riuniti congiuntamente in unica seduta, con identico ordine del giorno, in data 31/01 u.s., formalizzando la volontà, che Vi ho appena accennato, di acquisire manifestazioni di intenti imprenditoriali finalizzate all'utilizzo edificatorio dell'area.

E così è stato, e l'interesse del mercato si è rivelato subito altissimo, tanto che oggi numerose sono le compagini -tutte dotate di crismi di grande serietà e solidità- che ci richiedono l'apertura di una trattativa in tal senso.

La prospettiva di una crescita significativa delle potenzialità reddituali delle Fondazioni è dunque assai concreta e vicina, a tutto beneficio della Comunità Morbegnese.

Ringrazio allora tutti Voi per la pazienza dell'ascolto e della lettura di queste righe, anche se certo inadeguate a render giustizia all'importanza del Consesso cui partecipiamo, ed all'apporto costante e volenteroso e fattivo che i Consiglieri tutti hanno saputo profondere.

Un caro saluto, con l'augurio di una collaborazione sempre più diretta tra tutti noi.

Morbegno, 12 maggio 2018

Il Presidente

(Alberto Gerosa)

