



FONDAZIONE  
**PROMOR**  
1941

Comitato Permanente

# ASSEMBLEA ANNUALE

*Morbegno,  
21 maggio 2016*



A

**ENEA MATTEI**

1887 1955

CHE NEI GIOVANI  
E NELLA SCUOLA  
VIDE E AIUTO A  
PREPARARE LA  
MORBEGNO  
DI DOMANI

1 - 1 - 1972

**RENDICONTO AL 31/12/2015**

**SITUAZIONE PATRIMONIALE**

<i>ATTIVO</i>	2015	2014	<i>PASSIVO</i>	2015	2014
Terreni	€ 5.498.546	€ 5.498.546	Debiti bancari	€ 1.975.210	€ 2.439.473
Fabbricati	€ 18.427.100	€ 18.388.860	Debiti v/ terzi	€ 263.592	€ 271.695
Arredi	€ 76.441	€ 58.035	Depositi cauzionali	€ 138.051	€ 92.945
Disponibilità	€ 1.977	€ 426	Debiti tributari	€ 113.215	€ 102.835
Crediti	€ 58.479	€ 178.469	Riserve	€ 21.391.193	€ 21.142.623
Acconti d'imposta	€ 102.835	€ 97.611	Risultato d'esercizio	€ 284.117	€ 172.376
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>€ 24.165.378</b>	<b>€ 24.221.947</b>	<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>€ 24.165.378</b>	<b>€ 24.221.947</b>

**SITUAZIONE ECONOMICA**

<i>RICAVI GESTIONE IMMOBILI</i>	2015	2014
Locazione residenze	€ 802.968	€ 712.503
Locazione negozi/ magazzini/ box/ posti auto	€ 162.488	€ 155.271
Locazione terreni	€ 56.250	€ 53.750
<i>TOTALE</i>	€ 1.021.706	€ 921.524
<i>SPESE GESTIONE IMMOBILI</i>	2015	2014
Spese ordinarie stabili	€ 446.157	€ 373.213
Rimborsi da inquilini	-€ 252.413	-€ 213.003
Ammortamenti ed accantonamenti	€ 208.861	€ 204.076
<i>TOTALE</i>	€ 402.605	€ 364.286
<b><i>RISULTATO GESTIONE IMMOBILI</i></b>	<b>€ 619.101</b>	<b>€ 557.238</b>
Oneri istituzionali	€ 50.830	€ 51.268
Oneri finanziari	€ 61.740	€ 121.542
Oneri fiscali	€ 222.413	€ 212.052
<b>RISULTATO D'ESERCIZIO</b>	<b>€ 284.117</b>	<b>€ 172.376</b>



## **RELAZIONE DEL PRESIDENTE**

Gentili signore, egregi signori,

al di là dell'incombenza burocratica, quello dell'Assemblea Annuale del Comitato Permanente è comunque e sempre un momento importante e significativo, specie in chiusura di un quinquennio amministrativo, come in questa occasione.

É doveroso per me, anzitutto, ringraziare i Consiglieri che mi hanno affiancato in questi cinque anni: Pietro Bertolini, Ambrogio Caccia Dominioni, Enrico Colombini, Riccardo Marchini, Paolo Monti, Sandro Nava, Alfonso Rapella, Mario Rovagnati, Giovanni Zecca e Annamaria Zuccoli, subentrata al compianto Giuliano nella primavera del 2012.

Con loro ho condiviso il non semplice impegno di amministrare l'Ente Morale, la scelta delle politiche da seguire, le deliberazioni necessarie e lo svolgimento delle deleghe concertate in consiglio.

Ricopro, in realtà, il mio ruolo di Presidente sin dal 1998, vale a dire da oltre tre mandati, quasi quattro.

Anche se l'incarico mi ha dato molte soddisfazioni non nego che l'impegno cominci a pesarmi e penso sia giusto e opportuno passare il testimone ad altri, per cui confermo la mia scelta già informalmente divulgata di non ricandidarmi.

Mi auguro che il prossimo consiglio nomini quale mio successore una persona motivata e capace di portare nuovi stimoli e competenze per il bene della Fondazione.

Sono certo, peraltro, comprendiate l'importanza delle nomine lasciate oggi



a Voi membri del Comitato Permanente, convocati anche al fine di procedere all'elezione di otto consiglieri sugli undici che andranno a comporre l'organo collegiale.

Detto ciò, occorre che Vi relazioni sull'attività svolta e sui risultati dell'esercizio 2015.

Dal lato delle erogazioni, è stato corrisposto al Comune di Morbegno il saldo del contributo di € 29.000,00 relativo al restauro del Palazzo Malacrida.

Sempre a favore del Comune, la Fondazione ha, inoltre, stanziato un contributo di € 50.000,00, erogato nel gennaio scorso per il finanziamento d'iniziative culturali ed artistiche tenutesi presso l'Auditorium S. Antonio.

Le poche richieste di contributi minori da parte di altri enti o associazioni sono state in parte scartate poiché non inerenti ai fini statuari, oppure attendono una più compiuta valutazione demandata al prossimo Consiglio.

Negli ultimi mesi dell'anno è stato indetto e organizzato il Concorso d'idee pensato ai fini di creare le basi per lo sviluppo urbanistico futuro della nostra cittadina, anche alla luce di nuovi scenari economici, turistici e sociali a medio e lungo termine.

La nuova tangenziale determinerà senza dubbio una rifunzionalizzazione della via Stelvio favorendo un accorpamento con il centro storico. In tale prospettiva, è stato appunto indetto il concorso intitolato "Un Masterplan per la città di Morbegno", inteso quale lo strumento più adatto per proporre sia azioni materiali direttamente trasformative dello stato dei luoghi, sia la definizione di politiche urbane da attuarsi per il raggiungimento degli scenari attesi.

Il concorso ha avuto il patrocinio del Comune di Morbegno, nonché degli Ordini degli Architetti e degli Ingegneri della Provincia di Sondrio.

I 16 lavori in gara sono già stati valutati dalla Commissione Giudicatrice, presieduta dall'insigne Arch. Luigi Ruinelli, che proclamerà nei prossimi giorni i vincitori del concorso.

Sono lieto della tappa raggiunta, sperando sia soltanto il primo importante tassello dell'intervento atto a condurre alla doverosa e necessaria valorizzazione del centro storico, tra cui in primis la piazza del monumento ai Caduti, che porta proprio il nome dell'Ing. Mattei e a cui lui stesso teneva in modo particolare.

L'ultimo sabato di settembre abbiamo, peraltro, potuto inaugurare il cippo fatto erigere congiuntamente alla Fondazione Enea Mattei in memoria del comune benefattore, lungo l'ultimo tratto della strada Morbegno- Passo S. Marco.



É stato per me davvero un onore celebrare con tal gesto colui cui Morbegno e i morbegnesi tutti devono tanta gratitudine per la lungimiranza e l'amore dimostrato verso la nostra città, di cui sono testimoni le innumerevoli opere e gli sviluppi urbanistici più volte, in precedenza, da me elencate.



Si tratta d'interventi finanziati, infatti, dalla ns. Fondazione per attuare le volontà del compianto e grazie alle disponibilità finanziarie condotte dalla messa frutto del patrimonio ricevuto in eredità, principalmente investito nella costruzione del complesso immobiliare di via Feltre n.27 a Milano.

Spesso già Vi ho, quindi, parlato della politica di conservazione e manutenzione di tali proprietà tenuta in questi anni al fine di preservarne il valore e aumentarne la redditività.

L'intervento principale, come ben sapete, ha avuto ad oggetto le unità immobiliari ad uso abitativo, che sono state completamente ristrutturate ed ammobiliate ai fini della locazione di natura temporanea dedicata principalmente a studenti e lavoratori valtellinesi.

Rimangono oggi da ristrutturare soltanto 28 appartamenti, locati senza arredi ad inquilini che vi risiedono da vecchia data, con la maggioranza dei quali (25) sono stati stipulati dei nuovi contratti di locazione decorrenti dal 01/04/2016, della durata di anni 4 + 4, in virtù della disdetta trasmessa ai sensi di legge lo scorso settembre.

L'operazione ha condotto a un aumento dei canoni mediamente del 15%, di cui mi ritengo soddisfatto.

Come anticipato nella relazione dell'anno passato, con decorrenza 01/04/2015, abbiamo anche proceduto alla stipula di un nuovo contratto relativamente a n.5 unità abitative, n.4 box e n.8 posti auto locati al Credito Valtellinese, sempre per anni 4 + 4.

La locazione pattuita ad un canone assolutamente di mercato ha ad oggetto quegli stessi appartamenti ristrutturati da Promor nel 2007 a spese dell'istituto bancario, in relazione ai quali è stato da quest'ultimo corrisposto un canone ridotto in compensazione sino a tutto il 2015.



Torno a ripetere, quindi, che a partire da quest'anno, possiamo dire di aver interamente speso l'intervento senza alcun impegno per la Fondazione.

I due mutui chirografari attualmente in essere con gli Istituti bancari locali – Credito Valtellinese (€ 1.000.000) e Banca Popolare di Sondrio (€ 500.000) trovano, infatti, origine nella necessità di finanziare tutti i vari interventi di ristrutturazione e manutenzione sostenuti in proprio nel corso degli anni.

Ribadisco, peraltro, il tasso estremamente contenuto di entrambi gli indebitamenti, che sono andati a sostituire l'esposizione a breve termine portando un sensibile incremento di liquidità anche grazie alla diminuzione degli oneri finanziari.

Venendo ad altro argomento, Vi confermo l'avvenuta implementazione dei servizi informatici resi disponibili dal portale web della Fondazione [www.promor.it](http://www.promor.it). Le utilità dell' "area inquilini" si sono subito dimostrate evidenti consentendo una gestione più immediata delle comunicazioni, delle consultazioni e dei pagamenti, che possono essere disposti direttamente con addebito SDD o su carta di credito. Il tutto tramite propria connessione internet o per mezzo del totem installato presso la portineria lo scorso mese di dicembre.

Nel portale è stata creata anche un'area specifica per il Concorso d'idee, contenente tutti i documenti e le informazioni utili per gli interessati e i professionisti in gara, aggiornati in tempo reale.

Segnalo, infine, l'installazione di una rete WI-FI fruibile dagli inquilini che ne facciano richiesta, limitata al momento alla sola palazzina A, scale A e B. L'intervento è stato visto dal Consiglio quale logica conseguenza del processo d'informatizzazione gestionale e di ammodernamento degli stabili. Null'altro avendo d'importante da riferire su fatti e l'attività dell'anno,



procedo ora a commentare il rendiconto approvato dal Consiglio di Amministrazione all'unanimità dei presenti all'ultima seduta.

Per ciò che concerne l'attivo patrimoniale, il valore complessivo delle immobilizzazioni materiali nette si attesta in € 24.002.087, presentando alcune differenze riguardo alle poste degli "immobili residenziali" e dei "mobili e arredi", entrambe aumentate per effetto delle ultime ristrutturazioni eseguite ed i nuovi acquisti effettuati. Il valore degli immobili ammonta a circa 18.4 milioni di euro, secondo la stima ottenuta applicando, come sempre, il metodo del "fair-value". In dettaglio:

Immobili residenziali non ristrutturati – totale mq. 2230	€ 4.683.000
Immobili residenziali ristrutturati – totale mq. 4.147	€ 10.367.500
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	<u>€ 180.000</u>
Valore complessivo fabbricati	€ 18.427.100

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. La diminuzione dei crediti (120.000 circa) è la diretta conseguenza del nuovo sistema gestionale degli incassi adottato. Il "Fondo svalutazione crediti", pur rimasto inutilizzato è stato aumentato da € 40.000 ad € 45.000. Gli "acconti d'imposta" sono leggermente superiori (+ € 5.224) 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 2 milioni di euro, con un notevole e sostanziale decremento (464 mila euro) rispetto allo scorso anno.

I “debiti vs. terzi” riguardano principalmente prestazioni di fornitori inerenti la gestione degli stabili (euro 142 mila circa), il debito verso il comune di Morbegno (euro 50.000) per il contributo stanziato ed erogato nel 2016 relativamente alle iniziative culturali ed artistiche svoltesi nel 2015.

Per ciò che attiene la situazione economica, le entrate per affitti proseguono il loro trend di crescita con un aumento di euro 100.182 dovuto alla stipula di nuovi contratti. Tengo, tuttavia, a ribadire che il totale dei corrispettivi indicato nel rendiconto non comprende gli importi andati a compensare parte del credito degli inquilini a suo tempo facentisi carico delle spese di ristrutturazione dei loro appartamenti. Trattasi complessivamente della somma di circa 40 mila euro, che avrà la sua piena manifestazione monetaria a partire dal 2017. Dal lato delle uscite, le spese ordinarie stabili sono aumentate passando da € 373.213 ad € 446.157 a seguito di maggiori opere manutentive sulle residenze arredate, dell’incremento delle polizze assicurative causa la rivisitazione dei valori assicurati e delle spese di gestione dei contratti, in primis al rinnovo di tutte le posizioni in scadenza il 30 aprile 2016. Gli ammortamenti stanziati ammontano ad € 178.220, quanto alle opere di ristrutturazione, ed € 19.088, quanto agli arredi.

Gli “Oneri Istituzionali”, comprendono la spesa per l’apposizione del cippo al passo S. Marco (euro 10 mila circa), 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 totale della posta in questione, mentre il carico fiscale ha avuto

un incremento in relazione all'IRES pagata sulle maggiori entrate. Permane il peso non indifferente dell'imposta IMU pari ad € 108.886.

Notevoli miglioramenti nella gestione finanziaria con un dimezzamento degli interessi passivi. Nel seguente prospetto di sintesi è riassunto l'evolversi della situazione finanziaria, che può dirsi soddisfacente (dati in migliaia di euro):

<b>Descrizione</b>	<b>2015</b>	<b>%</b>	<b>2014</b>	<b>%</b>
CANONI DI LOCAZIONE	€ 1.022	100	€ 922	100
GESTIONE IMMOBILI	€ 194	19	€ 160	17
GESTIONE STRUTTURA	€ 51	5	€ 51	6
GESTIONE FINANZIARIA	€ 62	6	€ 122	13
CARICO FISCALE	€ 222	22	€ 212	23
<b>FLUSSO GENERATO</b>	<b>€ 493</b>	<b>48</b>	<b>€ 377</b>	<b>41</b>

In conclusione, il rendiconto reca un risultato d'esercizio pari ad € 284.117 con un incremento del 65% rispetto all'anno precedente grazie alla crescita delle entrate per canoni locativi correlato ad un aumento contenuto delle spese di gestione degli immobili, all'invarianza dei costi di struttura, e ad un drastico decremento 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 da un consolidato volume delle entrate.

Ritengo, con ciò, di poter concludere la mia relazione, ringraziando i Consiglieri e i collaboratori per il valido aiuto prestato.

Morbegno, 21 maggio 2016

Il Presidente  
(*Roberto Bordonni*)