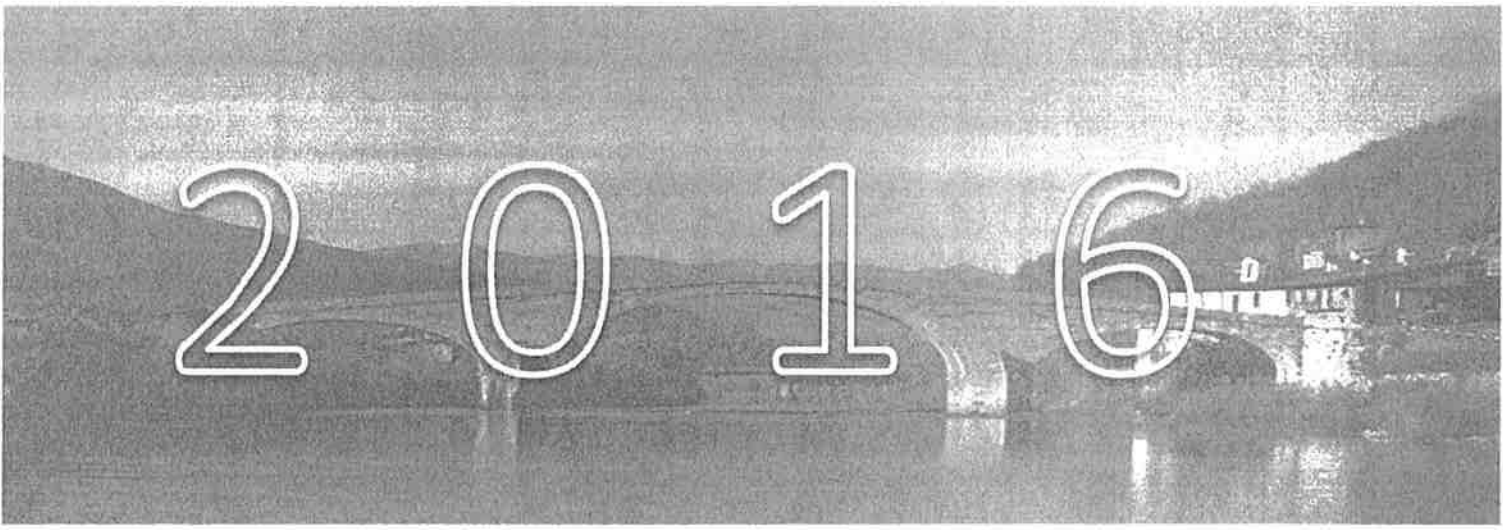


FONDAZIONE PROMOR
Rendiconto sulla Gestione

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



2016

SABATO 6 MAGGIO 2017
Morbegno, Museo Civico di Storia Naturale

RENDICONTO AL 31/12/2016

SITUAZIONE PATRIMONIALE					
ATTIVO	2016	2015	PASSIVO	2016	2015
Terreni	€ 5.498.546	€ 5.498.546	Debiti bancari	€ 1.702.734	€ 1.975.210
Fabbricati	€ 18.504.300	€ 18.427.100	Debiti v/ terzi	€ 215.304	€ 263.592
Arredi	€ 107.740	€ 76.441	Depositi cauzionali	€ 161.839	€ 138.051
Disponibilità	€ 225	€ 1.977	Debiti tributari	€ 280.775	€ 113.215
Crediti	€ 9.431	€ 58.479	Riserve	€ 21.573.286	€ 21.391.193
Acconti d'imposta	€ 113.215	€ 102.835	Risultato d'esercizio	€ 299.519	€ 284.117
TOTALE ATTIVO	€ 24.233.456	€ 24.165.378	TOTALE PASSIVO	€ 24.233.456	€ 24.165.378

SITUAZIONE ECONOMICA		
RICAVI GESTIONE IMMOBILI	2016	2015
Locazione residenze	€ 878.009	€ 802.968
Locazione negozi/ magazzini/ box/ posti auto	€ 147.241	€ 162.488
Locazione terreni	€ 51.250	€ 56.250
TOTALE	€ 1.076.500	€ 1.021.706
SPESE GESTIONE IMMOBILI	2016	2015
Spese ordinarie stabili	€ 444.332	€ 446.157
Rimborsi da inquilini	-€ 278.762	-€ 252.413
Ammortamenti ed accantonamenti	€ 204.394	€ 208.861
TOTALE	€ 369.964	€ 402.605
RISULTATO GESTIONE IMMOBILI	€ 706.536	€ 619.101
Erogazione contributi	€ 60.831	€ -
Oneri diversi	€ 38.518	€ 50.830
Oneri finanziari	€ 45.554	€ 61.740
Oneri fiscali	€ 262.115	€ 222.413
RISULTATO D'ESERCIZIO	€ 299.519	€ 284.117

La situazione patrimoniale e quella economica sono redatte in conformità ai dettami del Codice Civile. Per ciascuna voce sono riportati gli importi dell'esercizio in corso e di quello precedente.

SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVO

Terreni

Trattasi dell'area non edificata di circa mq. 21.600 in comproprietà con la Fondazione E. Mattei. Il costo storico è stato a suo tempo rivalutato ai sensi della Legge n. 448/01.

Fabbricati

Gli edifici di proprietà sono stati valutati con 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. Queste, in dettaglio, le valorizzazioni operate:

Descrizione	Mq.	Valore x Mq.	Totale
Immobili residenziali non ristrutturati	2.037	€ 2.100	€ 4.277.700
Immobili residenziali ristrutturati	4.340	€ 2.500	€ 10.850.000
Magazzini ristrutturati	1.240	€ 1.450	€ 1.798.000
Magazzini da ristrutturare	190	€ 800	€ 152.000
Negozi ristrutturati	342	€ 2.300	€ 786.600

Descrizione	N.	Valore Unitario	Totale
Autorimesse	23	€ 20.000	€ 460.000
Posti auto scoperti	15	€ 12.000	€ 180.000

TOTALE GENERALE	€ 18.504.300
------------------------	---------------------

Il valore delle parti comuni è compreso in quello attribuito alle unità immobiliari. La seguente tabella riepiloga, invece, le unità immobiliari distinte per tipologia abitativa.

Descrizione	N.
Monolocali arredati	53
Bilocali arredati	37
Trilocali arredati	6
Quadrilocali arredati	3
Monolocali non arredati	1
Bilo-trilocali non arredati	27
TOTALE	127

Arredi

Anno	Importo	Fondo Amm.to	Valore residuo
dal 1997 al 2016	€ 1.216.003	€ 1.108.263	€ 107.740

La voce "arredi", iscritta al costo di acquisto, riguarda gli arredamenti inseriti nelle unità abitative di Milano, oggetto dei vari interventi di ristrutturazione. Annualmente sono stanziati ammortamenti tali da determinare il valore residuo netto indicato nel rendiconto.

Disponibilità

Descrizione	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazione
Cassa	€ 225	€ 0	€ 225
Conto corrente Bps	€ 0	€ 1.977	-€ 1.977
TOTALE	€ 225	€ 1.977	-€ 1.752

Crediti

Descrizione	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazione
V/inquilini per affitti	€ 21.448	€ 61.607	-€ 40.159
V/ inquilini per spese	€ 29.143	€ 34.666	-€ 5.523
Risconti attivi	€ 7.269	€ 7.206	€ 63
Ant. Fondazione Mattei	€ 1.186	€ 0	€ 1.186
NC da ricevere	€ 385	€ 0	€ 385
F.do sval. crediti	-€ 50.000	-€ 45.000	-€ 5.000
TOTALE	€ 9.431	€ 58.479	-€ 49.048

Acconti d'imposta

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
€ 113.215	€ 102.835	€ 10.380

IRES pagata in acconto nei mesi di luglio e novembre 2016.

PASSIVO

Debiti bancari

Descrizione	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazione
Conto corrente Creval	€ 713.178	€ 679.799	€ 33.379
Conto corrente Bps	€ 9.945	€ 0	€ 9.945
Mutuo Bps 2015	€ 315.529	€ 412.854	-€ 97.325
Mutuo Creval 2009	€ 0	€ 24.730	-€ 24.730
Mutuo Creval 2015	€ 664.082	€ 857.827	-€ 193.745
TOTALE	€ 1.702.734	€ 1.975.210	-€ 272.476

I saldi di scoperto in conto corrente coincidono con gli estratti conto emessi dai rispettivi istituti di credito. Il "mutuo Creval 2015" è un prestito chirografario stipulato nel 2015 di originari € 1.000.000

da rimborsarsi in 21 rate trimestrali. Il “mutuo Bps 2015” è un prestito chirografario stipulato nel 2015 di originari € 500.000 da rimborsarsi in 60 rate mensili.

Debiti v/terzi

Descrizione	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazione
Fornitori	€ 96.458	€ 93.076	€ 3.382
Fatture da ricevere	€ 72.525	€ 49.553	€ 22.972
Contributi stanziati	€ 13.200	€ 50.000	-€ 36.800
Caparre passive	€ 500	€ 0	€ 500
Ratei passivi	€ 2.523	€ 0	€ 2.523
Risconti passivi	€ 30.098	€ 6.294	€ 23.804
Verso altri	€ 0	€ 64.669	-€ 64.669
TOTALE	€ 215.304	€ 263.592	-€ 48.288

La voce “Contributi stanziati” riguarda il debito nei confronti dell’Istituto Comprensivo 1 “Spini-Vanoni” di Morbegno, relativo al progetto infrastrutture informatiche e LIM.

Depositi cauzionali

Descrizione	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazione
Depositi cauzionali	€ 161.839	€ 138.051	€ 23.788
TOTALE	€ 161.839	€ 138.051	€ 23.788

Somme versate dagli inquilini a garanzia dei contratti di locazione.

Debiti tributari

Descrizione	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazione
Ires dell’esercizio	€ 120.575	€ 113.215	€ 7.360
ICI-IMU 2011/2016	€ 160.200	€ 0	€ 160.200
TOTALE	€ 280.775	€ 113.215	€ 167.560

La voce “ICI-IMU 2011/2016” si riferisce al debito nei confronti del Comune di Milano per l’imposta dovuta sul terreno edificabile relativamente alla quota di comproprietà del 50%, comprensiva di interessi, a seguito di avvisi di accertamento definiti in adesione. Le somme relative ai periodi d’imposta 2011-2012-2013 sono state versate nel mese di marzo del corrente anno per un totale di euro 85.101. Residua, quindi, il debito degli anni 2014-2015 ed una differenza sul periodo d’imposta 2016, il cui versamento è subordinato alla risoluzione della problematica relativa all’accatastamento della tensostruttura realizzata sul terreno stesso.

Riserve

Descrizione	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazione
Riserve di patrimonio	€ 21.573.286	€ 21.391.193	€ 182.093
TOTALE	€ 21.573.286	€ 21.391.193	€ 182.093

Le riserve di patrimonio trovano origine nella rivalutazione operata quanto ai terreni ed ai fabbricati, nonché nell'accantonamento dei risultati annuali al netto delle distribuzioni deliberate in conformità alle disposizioni statutarie ed all'accantonamento integrale del debito nei confronti del Comune di Milano per quanto attiene l'ICI-IMU sopra specificato.

SITUAZIONE ECONOMICA

La terminologia utilizzata per distinguere le entrate e le uscite è di facile individuazione. Tutte le singole poste contabili sono determinate con il criterio di "competenza".

PROSPETTO FLUSSI FINANZIARI

Per meglio comprendere l'evolversi della situazione finanziaria, è stato predisposto il seguente prospetto di sintesi (dati in migliaia di euro):

Descrizione	2016	%	2015	%
CANONI DI LOCAZIONE	€ 1.076	100	€ 1.022	100
GESTIONE IMMOBILI	€ 165	15	€ 194	19
GESTIONE STRUTTURA	€ 39	4	€ 51	5
GESTIONE FINANZIARIA	€ 46	4	€ 62	6
CARICO FISCALE	€ 262	24	€ 222	22
FLUSSO GENERATO	€ 564	53	€ 493	48

Il rendiconto chiuso al 31.12.2016 corredato della Nota integrativa è stato approvato all'unanimità dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 20 aprile 2017.

Morbegno, 6 maggio 2017

Il Presidente
Alberto Gerosa