



**ASSEMBLEA ANNUALE
COMITATO PERMANENTE**

9 MAGGIO 2015

RENDICONTO AL 31/12/2014

SITUAZIONE PATRIMONIALE

<i>ATTIVO</i>	2014	2013	<i>PASSIVO</i>	2014	2013
Terreni	€ 5.498.546	€ 5.498.546	Debiti bancari	€ 2.439.473	€ 2.381.562
Fabbricati	€ 18.388.860	€ 18.427.100	Debiti v/ terzi	€ 271.695	€ 240.223
Arredi	€ 58.035	€ 57.846	Depositi cauzionali	€ 92.945	€ 103.894
Disponibilità	€ 426	€ 103.102	Debiti tributari	€ 102.835	€ 97.331
Crediti	€ 178.469	€ 105.431	Riserve	€ 21.142.623	€ 21.378.919
Acconti d'imposta	€ 97.611	€ 91.346	Risultato d'esercizio	€ 172.376	€ 81.442
TOTALE ATTIVO	€ 24.221.947	€ 24.283.371	TOTALE PASSIVO	€ 24.221.947	€ 24.283.371

SITUAZIONE ECONOMICA

<i>RICAVI GESTIONE IMMOBILI</i>	2014	2013
Locazione residenze	€ 712.503	€ 640.153
Locazione negozi/ magazzini/ box/ posti auto	€ 155.271	€ 143.491
Locazione terreni	€ 53.750	€ 34.578
TOTALE	€ 921.524	€ 818.222
<i>SPESE GESTIONE IMMOBILI</i>	2014	2013
Spese ordinarie stabili	€ 373.213	€ 313.266
Rimborsi da inquilini	-€ 213.003	-€ 211.957
Ammortamenti ed accantonamenti	€ 204.076	€ 251.180
TOTALE	€ 364.286	€ 352.489
RISULTATO GESTIONE IMMOBILI	€ 557.238	€ 465.733
Oneri istituzionali	€ 51.268	€ 55.225
Oneri finanziari	€ 121.542	€ 130.859
Oneri fiscali	€ 212.052	€ 198.207
RISULTATO D'ESERCIZIO	€ 172.376	€ 81.442

RELAZIONE DEL PRESIDENTE

1. Premessa

Gentili signore, egregi signori,

benvenuti e grazie per aver accolto l'invito a partecipare all'assemblea annuale della Fondazione, che si tiene a pochi giorni dal 60° anniversario della morte del compianto Ing. Enea Mattei, avvenuta il 05/05/1955.

E' doveroso, dunque, un richiamo alla figura di tale illustre concittadino, che già in vita si era fatto promotore dell'allora Società Anonima Promor, nata nel 1941 e trasformata in seguito nella nostra Fondazione per l'attuazione delle sue ultime volontà, volte allo stimolo ed al finanziamento di tutte quelle opere ben note, realizzate a partire dagli anni Sessanta grazie all'ingente patrimonio da lui lasciato.

In cima alla lista degli interventi espressamente voluti dal benefattore c'è la Strada che da Morbegno porta ad Albaredo e, poi, al Passo S. Marco, oggetto di numerose nostre erogazioni protrattesi sino alla fine degli anni '80.

Di qui l'idea condivisa con la Fondazione "Enea Mattei" di apporre un cippo commemorativo, già progettato dall'architetto Luca Volpatti, proprio sulla via Priula, in prossimità della Casa S. Marco. Sarà nostra intenzione provvedere nei prossimi mesi e dar risalto all'iniziativa con adeguata cerimonia pubblica.

Oltre alla strada Morbegno - Passo S. Marco, vi sono stati tanti altri interventi contributivi, che elenco in ordine non cronologico:

la costruzione del cavalcavia ferroviario, la realizzazione, pavimentazione o sistemazione di molte piazze e vie cittadine (via V Alpini, p.zza S. Antonio, p.zza Mattei, via S. Martino, via Rivolta, via Bertacchi), la ristrutturazione del palazzo comunale, l'impianto di riscaldamento del palazzo scolastico, l'urbanizzazione della zona "Cortivacci", la realizzazione della passerella

pedonale e del ponte Promor sul torrente Bitto (opera fondamentale per lo sviluppo urbanistico e viario della cittadina), la donazione al Comune del palazzo “Gualteroni” (sede del Civico Museo di Storia Naturale), l’acquisizione del palazzo “Lavizzari”, anch’esso poi donato al Comune, l’erogazione in conto acquisto area Martinelli, su cui ultimamente è stata edificata la nuova palestra comunale, all’angolo tra la Strada Statale e la via Faedo. I contributi più recenti hanno avuto oggetto la valorizzazione del patrimonio culturale della nostra città, concernendo la ristrutturazione del palazzo Malacrida, alcuni interventi sulle chiese della Madonna Assunta e di S.Pietro, il restauro di alcuni dipinti murali sulle facciate degli edifici del centro storico e, da ultimo, il rifacimento della copertura del complesso conventuale di S. Antonio.

Vi ricordo che tale intervento è stato finanziato congiuntamente con la Fondazione Mattei, per la somma complessiva di circa 1,9 miliardi di vecchie lire.

Gli ultimi esborsi da parte di Promor hanno avuto luogo proprio nel 2014, con la corresponsione del totale di € 96.382,00 pari all’importo del contributo residuo dello stanziamento.

La fine di questo impegno sicuramente oneroso lascia spazio a nuove prospettive di contribuzione atte a dar respiro agli scopi dell’Ente.

Tra gli interventi già in programma vi è l’indizione di un bando per concorso d’idee volto allo studio di una riqualificazione del centro storico di Morbegno. Quest’ultimo merita, infatti, oggi più che mai, d’essere adeguatamente valorizzato, anche vista della perdita del traffico di passaggio che andrà a spostarsi sulla tangenziale in corso di realizzazione.

Due ulteriori contributi sono stati richiesti rispettivamente dall’Associazione Amici dell’Asilo Ambrosetti, per il rifacimento del giardino della scuola dell’infanzia, e dalla sezione locale dell’Associazione

Nazionale Combattenti e Reduci, per la sistemazione del cippo commemorativo collocato nel piazzale del palazzo scolastico di via Ambrosetti e delle scritte con i nomi dei caduti poste nell'andito esterno dello stesso palazzo (interventi inseriti nel programma di celebrazione del centenario della 1^a guerra mondiale).

Infine, verrà concesso un contributo dall'Associazione Oros per la pubblicazione di un libro che raccoglie gli interventi del convegno internazionale di studio tenutosi lo scorso 25/09/2014 in merito alle opere di restauro della Collegiata di S. Giovanni Battista, curata dal Prof. Giulio Perotti, dall'arch. Ernesta Croce e dall'Ing. Luca Gadola.

Per tornare all'esercizio chiuso al 31/12/2014, esso si caratterizza, quindi, come un periodo di transizione, teso a creare le premesse di una più florida ed efficiente attività istituzionale.

Ci siamo, infatti, proficuamente attivati per consolidare le passività bancarie ed abbiamo intrapreso una graduale revisione dell'assetto gestionale degli stabili, il che consentirà delle notevoli economie di spesa soprattutto dal lato degli oneri finanziari.

Le trattative condotte con le due banche locali, Creval e Banca Popolare di Sondrio, hanno portato il mese scorso alla copertura dell'indebitamento a breve termine tramite la stipula di due mutui chirografari della durata di 5 anni - l'uno per 1 milione di euro, l'altro per 500 mila euro – a un tasso estremamente contenuto.

Devo di ciò ringraziare, in modo particolare, il Consigliere Enrico Colombini, che ha dato l'input ed ha seguito intelligentemente tutta l'operazione, per effetto della quale si avrà un sensibile aumento di liquidità stante il risparmio negli oneri.

Vanno scemando, peraltro, anche le compensazioni di canoni a suo tempo pattuite con Deltas SpA., ora Credito Valtellinese, in riferimento ai tre

interventi di ristrutturazione spesi dall'istituto, il primo dei quali, che risale all'anno 2002, è già stato interamente rimborsato, da cui la stipula di un nuovo contratto di locazione a corrispettivo pieno e riveduto, decorrente dallo scorso 01/04/2014.

Anche l'intervento del 2007 sarà coperto entro la fine dell'anno ed al riguardo delle inerenti unità immobiliari è già stato stipulato il mese scorso un altro nuovo contratto di locazione, che prevede a regime un canone sensibilmente rivisto e aumentato, riscuotibile senza compensazioni di sorta a partire dal prossimo 01/01/2016.

Rimarrà aperto, quindi, solo il rimborso della spesa dell'ultimo intervento, risalente al 2009, per quanto riguarda n.4 unità abitative, che avrà termine comunque anch'esso nel 2017, permettendo di goderne la normale redditività.

Nel corso dei colloqui avuti con i responsabili Creval in occasione della stipula dell'anzidetto nuovo contratto è emerso, peraltro, un serio interessamento all'operazione di sopralzo dell'edificio di proprietà esclusiva della fondazione (fabbricato A) e di recupero dei sottotetti ad uso abitativo.

Sarebbe questo certo un modo per risolvere i problemi di deterioramento della copertura dell'edificio e aumentare, nel contempo, ulteriormente il valore degli immobili.

Le opere realizzate dal 1995 ad oggi - per le quali Promor, tra lavori ed arredi, ha investito direttamente circa 6.5 milioni di euro - hanno, del resto, già di per sé comportato una notevole valorizzazione sia in termini patrimoniali, sia in termini di redditività.

Oggi, difatti, la Fondazione dispone complessivamente di ben 91 appartamenti ristrutturati ed arredati, principalmente monolocali e bilocali in locazione a studenti e lavoratori valtellinesi.

Rimangono 34 unità abitative ancora da ristrutturare, locate ad inquilini residenti, di vecchia data, con contratti risalenti allo scorso 2008, a canoni giocoforza inferiori, che saranno oggetto di una nuova trattativa stante la scadenza ormai prossima del 31/03/2016.

La situazione delle poche unità ad uso commerciale/artigianale è, per contro, immutata già da diversi anni, trattandosi di negozi e alcuni magazzini locati ormai da tempo ai medesimi inquilini, che faticano a pagare i canoni mai più aumentati, causa il periodo di crisi economica.

Riguardo alla gestione dei rapporti locativi ed alle relazioni con gli inquilini non si evidenziano particolari problematiche, anzi il tutto ha di molto beneficiato dell'accentramento presso lo studio del Segretario, Midac S.r.l., che da quest'anno si occupa anche della gestione amministrativa degli stabili, oltretutto della parte contabile e degli adempimenti fiscali.

Il passaggio dell'incarico prima affidato in loco ad altra professionista ha posto fine agli annosi problemi di riconciliazione dei dati ed economizzato sicuramente il lavoro sia dal punto di vista pratico e dei tempi, sia soprattutto dal lato economico, per il compenso sensibilmente inferiore concordato col Segretario.

E' di quest'ultimo, peraltro, l'idea d'informatizzare la procedura di richiesta ed incasso dei pagamenti da parte degli inquilini e creare un software che velocizzi la gestione dei contatti in tempo quasi reale e permetta di accedere ai documenti contrattuali.

Grato per la fiducia a lui dimostrata in tanti anni di collaborazione, il Dott. Cazzaniga ha offerto lo studio del programma, al quale si è dedicato su consenso del Presidente. Il software è in corso di realizzazione da parte della società Meta J Solution S.r.l., specializzata nello sviluppo di applicativi web banking, la quale implementerà una serie di servizi resi fruibili attraverso il sito della Fondazione, oppure tramite un totem che verrà installato in prossimità della portineria degli stabili, utile soprattutto

agli inquilini non dotati di una connessione internet, accessibile mediante badge personale. La società Meta J Solution sta, peraltro, ultimando il rifacimento del sito web, reso più moderno e fruibile con l'apporto di migliorie grafiche. Il sito fornisce informazioni riguardanti la storia della Fondazione Promor, i suoi scopi, gli immobili in locazione e le modalità contrattuali, lo stato delle opere di manutenzione straordinaria e le ristrutturazioni in corso. Inoltre, è stata creata una nuova "area inquilini" dove ogni singolo utente potrà autenticarsi ed accedere ai seguenti servizi:

- documenti;
- gestione pagamenti;
- segnalazione guasti e compilazione questionari.

Accedendo al sito internet gli inquilini potranno, dunque, assumere tutte le informazioni relative alla loro posizione contrattuale, potranno pagare direttamente quanto dovuto per canoni di locazione e spese oppure fare la stampa del bollettino per il versamento presso uno sportello bancario, potranno visualizzare lo storico e lo stato dei pagamenti, potranno comunicare in tempo reale guasti o disfunzioni, richieste e/o reclami e tanto altro ancora. Tra le possibili applicazioni evolutive sono da valutare la visualizzazione e i pagamenti delle utenze (luce, gas, acqua, etc.), il pagamento di qualsiasi manutenzione ordinaria e straordinaria su richiesta diretta dell'inquilino, il controllo di tutte le utenze dalla portineria (domotica essenziale) ed, infine, l'installazione di un hot spot che diffonda il segnale internet nell'area comune.

Si tratta, nel complesso, di un intervento in cui personalmente nutro parecchie aspettative, indispensabile per stare al passo coi tempi.

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

Non si evidenziano, in realtà, grosse variazioni rispetto a quello dell'anno

precedente.

Per ciò che concerne l'attivo patrimoniale, il valore complessivo delle immobilizzazioni materiali nette si attesta in € 23.887.406, presentando alcune differenze riguardo alle poste degli "immobili residenziali" e dei "mobili e arredi", l'una aumentata per effetto delle ultime ristrutturazioni eseguite, l'altra diminuita, nonostante i nuovi acquisiti, per la fine dell'ammortamento di taluni cespiti.

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. 2380	€ 4.998.000
Immobili residenziali ristrutturati – totale mq. 3.997	€ 9.992.500
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° 26	€ 520.000
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 delle disponibilità rispetto al 2013 (€ 102.000 circa) è conseguenza della chiusura del conto corrente "depositi cauzionali", il cui saldo è confluito nel conto corrente ordinario.

L'incremento dei crediti (73.000 circa) deriva dall'anticipata emissione dei MAV a fine anno anziché all'inizio dell'anno successivo e dal protrarsi dei tempi di incasso delle locazioni di natura commerciale.

Il “Fondo svalutazione crediti”, pur rimasto inutilizzato è stato aumentato da € 35.000 ad € 40.000.

Gli “acconti d’imposta” sono leggermente superiori (+ € 6.265) 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 di poco superiori a 2.4 milioni di euro, con un incremento di 57 mila euro rispetto allo scorso anno.

I “debiti vs. terzi” riguardano principalmente prestazioni di fornitori inerenti le ristrutturazioni operate (euro 180 mila circa), il residuo debito per contributo stanziato e non ancora erogato relativamente al restauro del palazzo Malacrida (euro 29 mila circa) ed il debito verso il comune di Milano per l’imposta TARI relativa ai due esercizi 2013 e 2014 ammontante ad € 61.845. Tale ultimo importo è attualmente in corso di verifica per la presunta applicazione di maggiori aliquote non corrispondenti alla destinazione d’uso.

Per ciò che attiene la situazione economica, le entrate per affitti sono aumentate di euro 103.302, grazie 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 85 mila euro, che non può considerarsi in effetti proprio come un mancato incasso, trovando essa la più ampia compensazione con l’incremento di valore degli immobili. In ogni caso, come già sopra accennato, Promor comincerà già dall’anno prossimo ad incassare normalmente i canoni relativi al secondo contratto stipulato con l’allora Deltas S.p.a. (€ 45.000 circa) e, nel 2017, anche quelli relativi al terzo (€ 40.000 circa).

Dal lato delle uscite, le spese ordinarie stabili sono aumentate passando da € 313.266 ad € 373.213 a seguito del conguaglio TARI 2013 come detto in corso di verifica. Di tali spese complessive circa il 38% sono a carico della Fondazione.

Gli ammortamenti stanziati ammontano ad € 180.036, quanto alle opere di ristrutturazione, ed € 13.280, quanto agli arredi.

Gli “Oneri Istituzionali”, costituiti dalle spese di segreteria, legali e varie rimangono pressoché invariati, mentre il carico fiscale è ancora aumentato in relazione all’IRES pagata sulle maggiori entrate. Permane il peso non indifferente dell’imposta IMU pari ad € 108.884.

Miglioramenti anche nella gestione finanziaria con il decremento degli interessi passivi.

Nel seguente prospetto di sintesi è riassunto l’evolversi della situazione finanziaria, che può dirsi soddisfacente:

(dati in migliaia di euro)

Descrizione	2014	%	2013	%
CANONI DI LOCAZIONE	€ 922	100	€ 818	100
GESTIONE IMMOBILI	€ 160	17	€ 101	13
GESTIONE STRUTTURA	€ 51	6	€ 55	7
GESTIONE FINANZIARIA	€ 122	13	€ 134	16
CARICO FISCALE	€ 212	23	€ 198	24
FLUSSO GENERATO	€ 377	41	€ 330	40

In conclusione, il rendiconto reca un risultato d’esercizio pari ad € 172.376, più che raddoppiato rispetto all’anno precedente grazie alla crescita delle entrate per canoni locativi e alla parallela economia sulle spese di gestione degli immobili e di struttura, affiancata dal decremento degli oneri finanziari.

La situazione sostanzialmente rimasta immutata negli ultimi anni conferma

la stabilità economico-patrimoniale dell'Ente, garantita dal valore del patrimonio immobiliare e dal volume delle entrate.

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

Morbegno, 9 maggio 2015

Il Presidente

(Roberto Bordoni)