

FONDAZIONE PROMOR
Rendiconto sulla Gestione



2020

SABATO 19 GIUGNO 2021
Sala Conferenze Societa' Elettrica in Morbegno

RENDICONTO AL 31/12/2020

SITUAZIONE PATRIMONIALE					
ATTIVO	2020	2019	PASSIVO	2020	2019
Terreni	€ 5.498.546	€ 5.498.546	Debiti bancari	€ -	€ 80.000
Fabbricati	€ 18.594.300	€ 18.564.300	Debiti v/ terzi	€ 420.580	€ 336.948
Arredi	€ 67.507	€ 67.529	Depositi cauzionali	€ 178.125	€ 171.728
Disponibilità	€ 304.988	€ 69.750	Debiti tributari	€ 145.372	€ 124.040
Titoli/Cred.v.Inq.	€ 20.500	€ 47.500	Riserve	€ 23.828.720	€ 23.220.273
Crediti v/altri	€ 28.099	€ 20.329	F.do sval. Crediti	€ 70.000	€ 65.000
Acconti d'imposta	€ 133.625	€ 137.266	Risultato netto	€ 4.768	€ 407.231
TOTALE ATTIVO	€ 24.647.565	€ 24.405.220	TOTALE PASSIVO	€ 24.647.565	€ 24.405.220

SITUAZIONE ECONOMICA		
RICAVI GESTIONE IMMOBILI	2020	2019
Locazione residenze	€ 1.013.100	€ 1.038.451
Locazione negozi/ magazzini/ box/ posti auto	€ 187.388	€ 165.611
Locazione terreni	€ -	€ 35.000
TOTALE	€ 1.200.488	€ 1.239.062
SPESE GESTIONE IMMOBILI	2020	2019
Spese ordinarie stabili	€ 410.396	€ 434.882
Rimborsi da inquilini	-€ 231.360	-€ 253.362
Ammortamenti ed accantonamenti	€ 207.787	€ 225.463
TOTALE	€ 386.822	€ 406.983
RISULTATO GESTIONE IMMOBILI	€ 813.665	€ 832.079
Spese legali ed oneri comm. terreno	€ 8.536	€ 39.749
Oneri diversi	€ 37.326	€ 35.112
Oneri finanziari	€ 6.975	€ 15.816
Oneri fiscali	€ 292.611	€ 268.171
RISULTATO GESTIONE OPERATIVA	€ 468.218	€ 473.231
<i>Stanziamiento contributi</i>	€ 463.450	€ 66.000
RISULTATO NETTO	€ 4.768	€ 407.231



FONDAZIONE
PROMOR
1941

RELAZIONE DEL PRESIDENTE

Care amiche, cari amici,

poter di nuovo riunire la nostra Assemblea Ordinaria e poterci di nuovo confrontare di persona, pur nel limitato perimetro di questa consuetudine istituzionale, pervade queste semplici righe di un sollievo e di una letizia che i tristi e lunghissimi momenti che tutti abbiamo dovuto affrontare avevano allontanato dalla nostra quotidianità. Non è senza profonda emozione, dunque, che torno a sottoporVi il sunto dell'attività svolta nell'anno passato, ed i risultati perseguiti.

I

IL RISULTATO DI ESERCIZIO

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

L'andamento si è mantenuto costante, nonostante gli effetti negativi della pandemia, e si connota per il grande sforzo profuso nel riversare su Morbegno, nel momento culminante della crisi, significative risorse economiche, ed iniziative indirizzate sia al supporto delle attività istituzionali più coinvolte (Casa di Riposo Ambrosetti, Croce Rossa Morbegno), sia alla riqualificazione urbana della città, per conferirle quell'*appeal* che sta subendo da tempo flessione costante (arredi urbani e dehor) sia al concreto contributo alle famiglie (iniziativa "cartAMOrbegno).

Per un approfondimento più tecnico, vi riassumo di seguito il contenuto del rendiconto 2020, approvato dal Consiglio di Amministrazione all'unanimità dei presenti nella seduta del 13 aprile scorso.

Per ciò che concerne l'attivo patrimoniale, il valore complessivo delle immobilizzazioni materiali nette si attesta in euro 24.160.353, presentando differenze rispetto al precedente esercizio dovute al conteggio degli ammortamenti e per la presenza di opere di ristrutturazione degli "immobili residenziali".

Il valore degli immobili ammonta a circa 18.6 milioni di euro, secondo la stima ottenuta applicando, come sempre, il metodo del "fair-value".

In dettaglio:

Immobili residenziali non ristrutturati – totale mq. 1812	€ 3.805.200
Immobili residenziali ristrutturati – totale mq. 4.565	€ 11.412.000
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	€ 18.594.300

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.

Di importo esiguo il crediti vs. inquilini (sia per canoni di locazione che per spese) nonostante il difficile periodo che stanno attraversando alcune famiglie.

Il “Fondo svalutazione crediti”, pur rimasto inutilizzato, è stato aumentato da euro 65.000 ad euro 70.000.

La voce “crediti v/altri” proviene, in prevalenza, dal conguaglio spese con la Fondazione Mattei mentre gli acconti d’imposta sono pressochè invariati rispetto all’esercizio precedente.

Dal lato delle passività, si segnala la totale assenza di debiti bancari.

I “debiti vs. terzi” riguardano principalmente prestazioni di fornitori inerenti la gestione degli stabili (euro 175 mila circa), il debito per contributi stanziati (euro 165 mila circa) la TARI 2020 saldata nel 2021 (euro 25 mila circa) ed i risconti inerenti gli incassi di canoni dagli inquilini di competenza dell’esercizio successivo (euro 38 mila circa) e altri debiti minori (euro 17 mila circa).

Per ciò che attiene la situazione economica, si evidenzia un lieve calo (euro 25 mila circa) delle entrate attinenti le locazioni residenziali dovuto alle riduzioni di canoni applicate ed all’interruzione di due contratti relativi alle residenze non arredate. L’incremento degli introiti commerciali dovuto alla locazione di un magazzino compensa la perdita di canone dovuta al rilascio del terreno edificabile in comproprietà con la Fondazione Mattei. Dal lato delle uscite, le spese ordinarie stabili si sono ridotte per il minor utilizzo delle unità locate agli studenti con pari decremento dei relativi rimborsi.

Gli ammortamenti stanziati ammontano ad euro 182.635 quanto alle opere di ristrutturazione, ed euro 20.152 quanto agli arredi.

L’intervenuto rilascio a liberazione del terreno giustifica la riduzione delle uscite alla voce “spese legali ed oneri comm. terreno”.

Gli “Oneri diversi”, comprendono le spese di gestione assembleari, quelle di

segreteria e varie, Si segnala, peraltro, che tutti gli importi sono comprensivi d'Iva ove esposta, trattandosi d'imposta che non può essere detratta dalla Fondazione e, quindi, è per essa un costo.

Significativa la riduzione degli oneri finanziari quale diretta conseguenza dell'estinzione dei debiti bancari.

Il carico fiscale ha subito un incremento dovuto prevalentemente all'onere dell'imposta IMU/TASI pari ad euro 148.539.

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

Descrizione	2020	%	2019	%
CANONI DI LOCAZIONE	€ 1.200	100	€ 1.239	100
GESTIONE IMMOBILI	€ 179	15	€ 182	15
GESTIONE STRUTTURA	€ 45	3	€ 75	6
GESTIONE FINANZIARIA	€ 7	0	€ 16	1
CARICO FISCALE	€ 293	25	€ 268	22
FLUSSO GENERATO	€ 676	57	€ 698	56

In conclusione, il rendiconto reca un risultato della gestione operativa pari ad euro 468.218 sostanzialmente identico a quello dell'anno precedente.

L'esposizione numerica effettuata conferma l'equilibrio e la stabilità economico-finanziaria della Fondazione.

I contributi stanziati/erogati nel 2020 sono complessivamente i seguenti:

Commercianti operazione "carta Morbegno"	€ 150.834
Arredo urbano	€ 99.487
Acquisto ambulanza C.R.I. sez. Morbegno	€ 64.000
RSA "Ambrosetti – Parravicini" rinuncia prestito obbl.	€ 45.000
Collegiata S. Giovanni Battista restauro organo	€ 42.000
Palasport "E. Mattei" – integrazione contributo	€ 20.000
Tempietto votivo restauro nominativi caduti	€ 5.000
Lavatoio di via Margna – integrazione contributo	€ 5.000
Manifestazione "Valtellina e-bike festival"	€ 5.000
Luminarie natalizie 2020	€ 5.000
C.R.I. per covid 2019	€ 5.000
Associazione "Omnibus"	€ 5.000
Stanza alcova Palazzo Malacrida – integ.contributo	€ 4.336
Associazione Carabinieri divise operative	€ 3.360
Libro "Follow your dreams" di Rizzi F.	€ 1.310
Libro "Sentiero Valtellina" di Gambetta L.	€ 1.000
Libro "Tour fotografico di Morbegno." di Ciapponi P.	€ 1.000
Coro "Lamotta"	€ 800
Monumento caduti Grande guerra – integrazione contr.	€ 323
TOTALE	€ 463.450

II

LO SVILUPPO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

E LE GRANDI PROSPETTIVE DI CRESCITA DELLA FONDAZIONE

Sin qui, il passato.

Meritano ora d'esserVi sottoposti gli sviluppi delle iniziative prese a tutela, conservazione e miglioramento del patrimonio immobiliare della Fondazione, destinati come sono, in tempi brevissimi, a riqualificarne significativamente il valore e la portata, ed a generare risorse aggiuntive di entità tale da consentire la previsione di ricadute assai significative sulla città.

2.1

Milano, la crisi e la resilienza

Una breve premessa dev'essere posta.

Tutti abbiamo percepito il timore che l'epoca d'oro della migliore Milano, *esplosa* dopo EXPO 2015 e con un mercato immobiliare in espansione quasi incontrollabile, si fosse prematuramente, repentinamente e definitivamente arenata sugli scogli del fenomeno pandemico che ha travolto turismo, lavoro, scuola, economia.

E così appariva essere anche dal nostro pur limitato punto di osservazione: i lunghi periodi di *lockdown*, il venir meno delle esigenze di presenza alle lezioni, l'introduzione sempre più diffusa del lavoro agile, sembravano aver reso sempre meno appetibili i servizi e le strutture milanesi della Fondazione.

Non pochi sono stati i segnali di dismissione delle residenze, con mancati rinnovi di contratti in scadenza e manifestazioni di interesse per le nuove affittanze assai meno numerose del consueto.

Ancor di più hanno inviato segnali di grande sofferenza le locazioni commerciali che, pur in misura minoritaria, contribuiscono a generare il reddito della Fondazione.

L'energia e la vitalità di Milano hanno però preso presto il sopravvento, e già ora è possibile rilevare segnali di una marcata inversione di tendenza, con la ripartenza del mercato immobiliare, di nuovo in crescita.

E così, anche alla Fondazione ricominciano a giungere richieste nuove, sebbene il mercato sembri ora indirizzarsi verso richieste parzialmente diverse (ad esempio: servizi di *residence* in senso proprio, più che di locazioni abitative in senso proprio. E' circostanza sulla quale si dovrà riflettere nella gestione futura degli stabili).

Pare comunque di poter dire, pur con la dovuta cautela, e senza la pretesa di effettuare approfondite analisi previsionali, che il momento peggiore sia passato senza lasciare dietro di sé segni significativi sul nostro patrimonio.

2.2

L'intervento di recupero dei sottotetti nella cd. "Palazzina A" e la creazione di nuovi spazi

E' in tale direzione che si sono dunque incanalate le energie della Fondazione, dandosi innanzitutto impulso -dopo una prima prudente battuta d'arresto ed una attenta fase di valutazione del *trend* economico- all'intervento di rifacimento della copertura delle palazzina denominata "A", in nostra proprietà esclusiva.

Vi è da dire in merito (e la cosa è nota), che lo stabile necessitava ormai da lunghi anni di un intervento sul tetto, inesorabilmente ammalorato dal tempo.

Si è dunque colta l'occasione per porre in essere anche il recupero funzionale degli spazi sottotetto, con creazione di nuovi appartamenti, così come consentito dalla

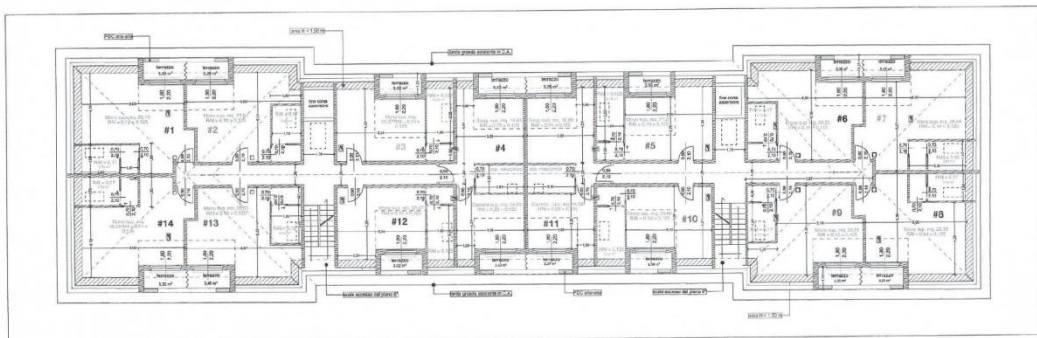
normativa urbanistica vigente, e di provvedere al rifacimento delle facciate, anch'esse vetuste (se non talora fatiscenti).

Il tutto, perseguendo altresì con un incremento della classe energetica complessiva dello stabile, a vantaggio dei futuri costi di gestione.

Di più: il momento era particolarmente favorevole anche in ragione dei benefici fiscali ormai noti a tutti, che avrebbero consentito -e consentiranno- di realizzare l'opera a una frazione del suo costo effettivo, potendo la Fondazione (che purtroppo non può beneficiare del cd. *superbonus 110%*) comunque recuperare fiscalmente una considerevole quota del costo (il 50% per il tetto, il 90% per le facciate: l'iniziativa è stata di tanto e tale evidente interesse che anche Fondazione Mattei vi si è unita, programmando analogo intervento sulla palazzina gemella, frontistante). Il progetto, in corso avanzato di approvazione presso i competenti uffici comunali, consentirà la realizzazione di **12 monocali e n. 2 bilocali che , a seconda dell'uso , potranno dare alloggio da un minimo 16 persone ad un massimo di 30 persone**, come qui di seguito, pur sommariamente, è percepibile.

I costi preventivati si attestano nell'ordine di € 1.300.000,00 oltre IVA, somma gran parte della quale, come detto, verrà però assorbita dai *bonus* fiscali di cui la Fondazione beneficerà.

Pianta sottotetto - Alloggi



2.3

La conclusione ultima e formale della trattativa per i terreni in comproprietà con Fondazione Mattei

Anche la trattativa per il recupero e la messa a reddito dei terreni di cui le Fondazioni sono comproprietarie in zona limitrofa ai nostri stabili è giunta a una definizione ultima, **rivelatasi assai migliorativa anche rispetto alle prospettive - pur di grande rilievo- delle quali già Vi fu dato conto nel corso dell'Assemblea Ordinaria dello scorso 18 maggio 2019.**

Come ricorderete, in esito ad una approfondita indagine di mercato, e poste in essere procedure di individuazione dei potenziali partner il più possibile aperte e diffuse, si erano infine identificati due soggetti offerenti, che -messi poi in concorrenza tra loro- avrebbero dovuto fornire le proposte finali tra cui scegliere.

In particolare si era ipotizzato, in quella prima fase, di cedere l'intero fondo in proprietà al compratore, ottenendone un corrispettivo parte in denaro e parte in immobili.

Chi fosse stato scelto avrebbe dovuto dunque costruire un immobile da trasferire in proprietà alle Fondazioni, oltre che versare una quota di prezzo in denaro.

Il controvalore complessivo delle due migliori offerte si era attestato intorno ai **15 milioni di Euro** (sommando denaro e controvalore in immobili), a fronte di una stima del valore del fondo pari ad € **11.315.253,43** (valore indicato nella perizia di STELLINE Spa, all'uopo commissionata).

Un risultato che già allora appariva di grande soddisfazione.

Prima di passare alla fase *esecutiva* dell'iniziativa, e contrattualizzare l'intesa, le Fondazioni hanno però ritenuto opportuno acquisire un preliminare parere tecnico-legale, finalizzato ad individuare le migliori forme di garanzia per il buon esito dell'operazione immobiliare che si stava per intraprendere.

Ne è emersa la convinzione che lo strumento più adatto, insieme naturalmente alla copertura fideiussoria bancaria di ogni possibile rischio, sarebbe stato quello di

mantenere ancora in capo alle Fondazioni la porzione sulla quale erigere il nostro fabbricato, cedendo all'acquirente solo quella rimanente, ed utilizzando il denaro così ottenuto per costruire *in house*, noi direttamente, lo stabile.

In tal modo:

- ci si sarebbe spogliati solo di una parte del fondo, riducendo in proporzione il rischio dovuto allo spossessamento;
- si sarebbe ottimizzata la redditualità dell'operazione, potendo gestire direttamente le trattative sul costo della nuova costruzione.

Ad onor del vero, la soluzione non comportava solo evidenti vantaggi: la scelta di costruire in proprio si accompagna alla responsabilità personale e patrimoniale diretta degli Amministratori della Fondazione per il caso di eventi infortunososi in corso d'opera, sempre possibili (se non, statisticamente, addirittura probabili).

E, mentre la questione risarcitoria può essere superata con una adatta polizza assicurativa, nulla può esser fatto per scongiurare il rischio di un coinvolgimento personale nei reati infortunistici (perchè di questo si tratta) che potrebbero concretizzarsi.

Nondimeno, a fronte del vantaggio che le Fondazioni ne avrebbero tratto, i rappresentanti delle due Fondazioni hanno significato la propria disponibilità ad assumersi quel rischio, e così dunque si è deciso di fare.

I benefici non si sono fatti attendere.

Il nuovo strumento contrattuale (vendita parziale e costruzione in autonomia, invece che vendita totale con realizzazione del nostro fabbricato a cura dell'acquirente) ha imposto una riapertura delle procedure d'offerta, prontamente posta in essere, con invito esteso anche ad altre e significative realtà imprenditoriali del mercato che nel frattempo -essendosi presumibilmente diffusa la voce sul mercato milanese- avevano manifestato il loro interessamento.

I risultati sono stati grandemente soddisfacenti, ed altamente migliorativi.

Oggi dunque è stato possibile individuare un partner definitivo nella società RUSCONI HOLDING di Milano, dalla quale è pervenuta una posposta che -per qualità dell'offerente e dell'opera, e per quantità del corrispettivo- ha nettamente surclassato ogni precedente aspettativa.

La società fa capo a un gruppo di solidità assoluta, con appoggio bancario incondizionato ma con risorse interne tali da consentire la gestione dell'intero intervento senza nemmeno necessità di accesso al credito, ben noto sulla piazza milanese per avere realizzato -ed avere in corso di realizzazione- grandi e grandiose opere, sia pubbliche che private (una per tutte: l'intero complesso dell'Ospedale Niguarda).

RUSCONI ha offerto alle Fondazioni il prezzo, altamente remunerativo, di € **19.019.000,00**, facendosi altresì carico dell'intero costo fiscale dell'operazione (che genererà imposte per circa € 2.000.000,00) e -circostanza ancor più di rilievo- assumendosi integralmente il rischio ed i costi connessi alle eventuali esigenze di bonifica dei terreni (anche questi quantificabili in non meno di € 2.000.000,00).

Il tutto, come detto, per solo una porzione del fondo, rimanendone una quota in capo alle Fondazioni, che ivi realizzeranno il proprio immobile (con costi, qui, stimabili in circa 13/14 milioni di euro, e dunque con una consistente disponibilità liquida residua che -per la quota di sua spettanza- PROMOR potrà destinare a quelle grandi opere di cui la città necessita).

Il progetto di intervento è inoltre davvero straordinario, e prevede la realizzazione di tre imponenti torri, una delle quali nostra, limitrofa agli insediamenti abitativi già esistenti. Si prevede dunque la creazione di un polo residenziale di grande attrattiva architettonica, tale da portare ad una ulteriore riqualificazione dell'area tutta.

Allegato alla relazione trovate un dettagliato *report* delle idee di intervento, che comunque qui sotto Vi anticipo, per un primissimo *colpo d'occhio* (la torre in primo

piano è l'edificio che verrà costruito dalle Fondazioni, così come apparirà visto dai nostri attuali fabbricati)



Sono in corso ora i contatti necessari per la formulazione del contratto preliminare di compravendita, cui seguirà ogni successivo passo, prevedendosi l'ultimazione dei lavori dentro la fine del 2026.

Si tratta di un'opera di grande impatto architettonico e funzionale, la cui portata non è possibile riassumere in queste poche righe: certo è però che costituirà una svolta grandiosa (mi perdonerete l'eccesso di entusiasmo) per il futuro delle Fondazioni.

Si conclude così il quinquennio del Consiglio che ho avuto l'onore ed il privilegio di presiedere.

Il bilancio dell'attività svolta è al Vostro giudizio: noi tutti abbiamo profuso le nostre capacità nel più franco ed intenso dei modi.

E' un orgoglio, per tutti noi, aver potuto condurre sin qui le scelte, anche strutturali, che son state fatte, e averVene potuto sottoporre il risultato.

Di tutto, devo ringraziare i Consiglieri che hanno percorso con me questo quinquennio, e la cui infaticabile opera si è rivelata così importante.

Un ringraziamento particolare non può non andare a Sandro Nava ed Enrico Colombini, che insieme con Giovanni Boccardi -Consigliere Mattei e membro del nostro Comitato Permanente- hanno curato, vorrei dire *amorevolmente* oltre che con straordinaria professionalità, l'*operazione terreni*, districandosi con grande efficacia nella giungla del mercato immobiliare milanese.

Col risultato che avete visto.

Con loro ringrazio Paolo Bianchini e Mario Rovagnati, veri *motori* delle iniziative prese in tempo di COVID, Piero Bertolini, che si è dedicato alla gestione dell'intervento sui sottotetti, Elisabetta Rapella, Roberto Barri e Davide Valenti, sempre attenti alle esigenze di equilibrio, ponderazione, garantismo, cui l'agire della Fondazione deve ispirarsi.

E lo stesso voglio dire di Paolo Spini ed Antonio Rivolta, sebbene non abbiano potuto condurre a termine il loro mandato.

Lasciatemi esprimere, infine, un ringraziamento particolare e personale a Paolo Monti, che oggi ha deciso di non più sottoporre la sua Candidatura all'Assemblea per -uso le sue parole- "*... favorire, peraltro in un contesto di opportuna continuità, l'inserimento di forze fresche*".

Il suo apporto di esperienza e di consiglio, e la sua lucida e pacata visione del giusto hanno contribuito in maniera fondamentale a creare quell'equilibrato amalgama di

energie che è stato la caratteristica pregnante dell'operato del Consiglio uscente, ove individualità marcate, forti e passionali hanno potuto incanalarsi virtuosamente in una direzione comune anche grazie a Lui.

Un grazie conclusivo, poi, al Segretario dott. Massimo Cazzaniga, punto di riferimento e ormai *memoria storica* della Fondazione, senza il cui apporto tutto sarebbe stato assai più difficile.

Da ultimo, ci piace davvero pensare che il lavoro fatto abbia avuto il suo miglior coronamento nella rinnovata armonia tra le due Fondazioni morbegnesi, che ha generato un *moltiplicatore* virtuoso della passione e dell'abnegazione che tutti abbiamo dedicato allo svolgimento del mandato che ci è stato affidato.

Di certo questo ha dato alla comunità Morbegnese una nuova percezione della forza e delle energie che possiamo mettere in campo, attribuendo alle Fondazioni immagine di crogiolo di idee e motore di progresso.

Per i giovani e per la Città, come il Fondatore voleva che fosse.

Un caro saluto a tutti, ed un ringraziamento, ancora, per l'opportunità di *servire* che ci avete dato.

Morbegno, 19 giugno 2021

Il Presidente, anche per il Consiglio tutto

