

FONDAZIONE PROMOR
Rendiconto sulla Gestione



2019

RENDICONTO AL 31/12/2019

SITUAZIONE PATRIMONIALE					
ATTIVO	2019	2018	PASSIVO	2019	2018
Terreni	€ 5.498.546	€ 5.498.546	Debiti bancari	€ 80.000	€ 706.998
Fabbricati	€ 18.564.300	€ 18.534.299	Debiti v/ terzi	€ 336.948	€ 262.355
Arredi	€ 67.529	€ 59.322	Depositi cauzionali	€ 171.728	€ 178.965
Disponibilità	€ 69.750	€ 143.135	Debiti tributari	€ 124.040	€ 212.365
Titoli/Cred.v.Inq.	€ 47.500	€ 22.552	Riserve	€ 23.220.273	€ 22.561.452
Crediti v/altri	€ 20.329	€ 8.654	F.do sval. Crediti	€ 65.000	€ 60.000
Acconti d'imposta	€ 137.266	€ 120.223	Risultato d'esercizio	€ 407.231	€ 404.595
TOTALE ATTIVO	€ 24.405.220	€ 24.386.731	TOTALE PASSIVO	€ 24.405.220	€ 24.386.731

SITUAZIONE ECONOMICA		
RICAVI GESTIONE IMMOBILI	2019	2018
Locazione residenze	€ 1.038.451	€ 1.032.823
Locazione negozi/ magazzini/ box/ posti auto	€ 165.611	€ 198.006
Locazione terreni	€ 35.000	€ 67.500
TOTALE	€ 1.239.062	€ 1.298.329
SPESE GESTIONE IMMOBILI	2019	2018
Spese ordinarie stabili	€ 434.882	€ 438.306
Rimborsi da inquilini	-€ 253.362	-€ 250.931
Ammortamenti ed accantonamenti	€ 225.463	€ 245.130
TOTALE	€ 406.983	€ 432.504
RISULTATO GESTIONE IMMOBILI	€ 832.079	€ 865.824
Erogazione contributi	€ 66.000	€ 110.918
Spese legali ed oneri comm. terreno	€ 39.749	€ -
Oneri diversi	€ 35.112	€ 35.806
Oneri finanziari	€ 15.816	€ 28.862
Oneri fiscali	€ 268.171	€ 285.643
RISULTATO D'ESERCIZIO	€ 407.231	€ 404.595

RELAZIONE DEL PRESIDENTE

Care amiche, cari amici,

nessuno di noi poteva immaginare le condizioni nelle quali avremmo dovuto rincontrarci quest'anno.

Ci siamo salutati, lo scorso anno, con la felice presa d'atto di un *trend* di grande crescita della Fondazione, con stimolanti prospettive e concrete aspettative di sviluppo, alimentate dall'eccellente andamento finanziario del patrimonio della Fondazione.

Imminente appariva anche la concretizzazione dell'intervento di riqualificazione dei terreni in comproprietà con Fondazione Mattei, foriero di sicuro consolidamento patrimoniale e di nuove fonti reddituali, tali da consentire la previsione di ricadute davvero significative sulla comunità morbegnese, anche tramite la realizzazione di una o più tra le grandi opere infrastrutturali di cui la Città sente un bisogno ormai insopprimibile.

E quell'andamento di favore ci ha accompagnato per tutto l'esercizio 2019, tanto che ci è stato possibile estinguere, definitivamente ed anticipatamente, **tutte le esposizioni debitorie pregresse**, assunte a suo tempo al commendevole scopo di porre in essere i progressivi e sistematici interventi di ristrutturazione di cui i nostri stabili hanno beneficiato negli anni scorsi, consentendo una loro doverosa riqualificazione e -cosa non meno importante- contribuendo all'incremento

progressivo della redditualità del patrimonio.

Purtroppo, poi, tutti sappiamo quale infausto evento abbia sconvolto il pianeta, e quali bruschi colpi di freno esso abbia impresso alla vita di tutti noi.

Intenzione mia e del Consiglio tutto è stata a lungo quella di tentare sino all'ultimo la celebrazione in presenza della nostra riunione annuale, momento di confronto e di incontro fondamentale per la vita stessa della Fondazione.

Più volte abbiamo dunque rinviato la data prevista, sempre confidando in un definitivo miglioramento, che mai però è arrivato.

Oggi, quella speranza non ha più possibilità d'esser coltivata oltre: l'assemblea non può essere tenuta *dal vivo*, e non potrà esserlo ancora per lungo tempo.

Non mi è dunque possibile attendere oltre per sottoporVi almeno le informazioni essenziali sull'attività svolta, né lo ritengo rispettoso verso Voi tutti.

Sono informazioni più scarse di quanto fosse consueto, perché una consistente fetta della nostra quotidianità ci è stata violentemente strappata via, ma pur sempre importanti per mantenere vivo, e consolidare, quel legame di solidarietà che permea e deve tenere viva la nostra Istituzione.

Mi permetto dunque di rivolgermi a Voi con questo limitato mezzo, certo che comprenderete e condiderete l'amarezza e la tristezza della rinuncia senza però far venir meno il Vostro calore, il Vostro appoggio, il Vostro entusiasmo.

I

IL RISULTATO DI ESERCIZIO

Richiamo come di consueto i dati che trovate meglio illustrati riassuntivamente in epigrafe.

Come negli anni scorsi, e come già Vi ho accennato, l'andamento economico della gestione degli immobili *ante-COVID* si è mantenuto su livelli di alta produttività, consentendo non solo di a fronte a spese ed esigenze, ordinarie e straordinarie, di manutenzione e gestione degli stabili, ma anche di generare risorse ulteriori in maniera significativa.

Per un approfondimento più tecnico, vi riassumo di seguito il contenuto del rendiconto 2019, approvato dal Consiglio di Amministrazione all'unanimità dei presenti nella seduta del 7 maggio scorso.

Per ciò che concerne l'attivo patrimoniale, il valore complessivo delle immobilizzazioni materiali nette si attesta in euro 24.130.375, 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. 1887	€ 3.962.700
Immobili residenziali ristrutturati – totale mq. 4.490	€ 11.225.000

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	€ 18.564.300

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.

Del tutto assenti i crediti vs. inquilini (sia per canoni di locazione che per spese) quale diretta conseguenza del nuovo sistema gestionale degli incassi adottato.

Il “Fondo svalutazione crediti”, pur rimasto inutilizzato, è stato aumentato da euro 60.000 ad euro 65.000.

Gli “acconti d'imposta” sono aumentati di 17.000 euro essendo conteggiati sulle maggiori imposte versate all'erario.

Dal lato delle passività, in palese evidenza la pressochè totale estinzione dei debiti bancari - residua, infatti, la somma di euro 80.000 verso il Credito Valtellinese completamente rimborsata nel febbraio del corrente anno.

I “debiti vs. terzi” riguardano principalmente prestazioni di fornitori inerenti la gestione degli stabili (euro 100 mila circa), il debito per contributi stanziati (euro 125 mila circa) la TARI 2019 saldata nel 2020 (euro 42 mila circa) ed i risconti inerenti gli incassi di canoni dagli inquilini di competenza dell'esercizio successivo

(euro 40 mila circa).

Per ciò che attiene la situazione economica, si evidenzia una sostanziale invarianza delle entrate attinenti le locazioni residenziali ed un decremento degli introiti commerciali dovuto in primo luogo al rilascio del terreno edificabile in comproprietà con la Fondazione Mattei. Dal lato delle uscite, le spese ordinarie stabili sono rimaste pressochè invariate. La riduzione delle erogazioni contributive è dovuta al semplice rinvio di alcuni pagamenti per l'assenza di specifiche rendicontazioni delle spese. La liberazione del terreno e le consulenze ottenute in relazione allo studio di fattibilità dell'ipotesi di una sua vendita giustificano le uscite alla voce "spese legali ed oneri comm. terreno".

Gli ammortamenti stanziati ammontano ad euro 201.219 quanto alle opere di ristrutturazione, ed euro 19.244 quanto agli arredi.

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.

Il carico fiscale ha avuto un decremento in relazione all'IRES pagata sulle minori entrate. Permane il peso non indifferente dell'imposta IMU/TASI pari ad euro 146.437.

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

Nel seguente prospetto di sintesi è riassunto l'evolversi della situazione finanziaria,

che può dirsi soddisfacente (dati in migliaia di euro):

Descrizione	2019	%	2018	%
CANONI DI LOCAZIONE	€ 1.239	100	€ 1.298	100
GESTIONE IMMOBILI	€ 182	15	€ 187	14
GESTIONE STRUTTURA	€ 75	6	€ 36	3
GESTIONE FINANZIARIA	€ 16	1	€ 29	2
CARICO FISCALE	€ 268	22	€ 286	22
FLUSSO GENERATO	€ 698	56	€ 760	59

In conclusione, il rendiconto reca un risultato d'esercizio pari ad euro 407.231 sostanzialmente identico a quello dell'anno precedente.

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.

Bene, dunque, quel che è stato fatto sin qui per mantenere, ed elevare, il patrimonio.

II

LE EROGAZIONI ANNUALI

Anche l'attività della Fondazione sul territorio è stata ineluttabilmente limitata al primo periodo dell'esercizio: a far tempo da febbraio tutto si è congelato, ed i pensieri di ampio respiro hanno dovuto lasciare il posto alla terribile contingenza emergenziale, verso la quale sono poi stati profusi i primi sforzi posti in essere a favore di Morbegno (che sono in gran parte noti a tutti Voi, immagino, ma che riguardano di fatto l'esercizio 2020).

Nondimeno, si è provveduto a mettere a disposizione della Comunità Morbegnese cifre comunque significative.

I contributi stanziati/erogati nel 2019 sono complessivamente i seguenti:

Contributo associazione Omnibus	€ 2.500
Contributo Pro Loco Morbegno “Natale 2019”	€ 4.000
Contributo offerta formativa scuola Damiani	€ 3.000
Contributo convegno “Economisti Valtellinesi”	€ 500
Contributo associazione Labos	€ 1.000
Restauro fontane di Morbegno	€ 15.000
Rifacimento lavatoio di via Margna	€ 40.000
TOTALE	€ 66.000

Non molto di più resta da dire per quest’anno.

Ha subito un improvviso *stop* anche la trattativa per la commercializzazione e lo sfruttamento edificatorio dei fondi milanesi in comproprietà con Fondazione Mattei, conseguente il brusco arresto del mercato collegato all’evento pandemico. Nondimeno i segnali di una strenua resistenza, se non di una vera e propria resilienza, sono ancora forti sul mercato milanese, tanto che -passata la prima terribile tempesta della scorsa primavera- molte sono state le manifestazioni di rinnovato interesse verso l’operazione, che dunque, pur inevitabilmente procrastinata nel tempo, parrebbe poter giungere comunque a suo felice compimento.

In tal senso, il lavoro della Commissione nominata congiuntamente dalla due Fondazioni prosegue senza sosta.

Sotto altro profilo, l'avvento a tappeto della didattica universitaria a distanza sta cominciando ad incrinare l'interesse verso l'offerta del nostro servizio, mentre si percepisce sempre di più l'ombra scura di quel clima di incertezza in cui tutti siamo stati precipitati, che a sua volta rallenta ed affievolisce l'afflusso ai nostri stabili.

E così, sebbene al momento le unità abitative siano tutte occupate, cominciano anche a giungere le prime disdette.

E' un momento assai cupo, spesso financo luttuoso, lo sappiamo.

In momenti come questi, però, ancor di più vale e rileva il peso della collaborazione e della solidarietà, ed ancor più squillano i valori cui Mattei ha voluto ispirassimo il nostro agire.

PROMOR deve, e vuole, essere presente, e lo sarà per noi tutti e per tutta Morbegno. Anche per questo auspico, da parte Vostra, suggerimenti e spinte verso iniziative che possano contribuire a risollevare le sorti della Città, ad alleggerire le enormi difficoltà che stiamo vivendo, a farci sentire vicini ai nostri concittadini, a far sentire loro la nostra vicinanza.

E che dopo questo lungo crepuscolo ci attenda una notte serena ed un nuovo mattino radioso.

Un grazie di cuore a tutti, col profondo, sincero augurio di buona salute.

Morbegno, 11 novembre 2020

Il Presidente, anche per il Consiglio tutto

