

## **FONDAZIONE VILLA CARPANEDA ONLUS**

Via Castello 13

46040 – Rodigo

Codice fiscale 80001830209 – P. Iva 01252010200

\* \* \* \* \*

### **RELAZIONE DI MISSIONE al 31/12/2023**

\* \* \* \* \*

Il Bilancio che viene sottoposto alla Vostra approvazione è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Rendiconto Gestionale e dalla presente Relazione di missione. Esso corrisponde alle scritture contabili regolarmente tenute ed è stato redatto tenendo conto del principio contabili OIC n. 35 predisposto ed emanato dall'Organismo Italiano di Contabilità (febbraio 2022). Il citato principio si applica agli enti del Terzo Settore che redigono il bilancio in base alle disposizioni dell'articolo 13 comma 1 e 3 del decreto legislativo n° 117 del 2017 (c.d. "Codice del Terzo Settore").

Il Bilancio che si sottopone all'approvazione, pertanto, è costituito dai seguenti prospetti:

1. Schemi di situazione patrimoniale e rendiconto gestionale redatti in conformità ai modelli definiti dal Decreto del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali 5 marzo 2020, così come previsto dall'art. 13 del Codice del Terzo Settore.
2. Relazione di missione.

Con riferimento ai prospetti di bilancio di cui al precedente punto 1, è stato effettuato il raffronto con i dati dell'anno precedente il quale era il secondo da cui decorreva l'obbligo di redazione del bilancio secondo gli schemi definiti dal decreto ministeriale.

La presente Relazione di missione costituisce parte integrante del bilancio di esercizio, e, oltre a riportare le informazioni specificatamente previste dal dettato normativo, ne riporta ulteriori, allo scopo di fornire una rappresentazione veritiera, corretta ed esaustiva riguardo alla situazione e alle prospettive gestionali. La presente relazione di missione ha, pertanto, la funzione di descrivere non solo gli aspetti economici, ma anche le scelte gestionali assunte, al fine di perseguire lo scopo sociale, attraverso dati quantitativi, anche non monetari, che riportano i risultati dell'attività svolta.

\* \* \* \* \*

Il seguente bilancio chiuso alla data del 31/12/2023 è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Rendiconto Gestionale e dalla presente Relazione di Missione la cui funzione, come disciplinato dal citato principio contabile n. 35, è quella di illustrare *“da un lato, le poste di bilancio e dall'altro lato, l'andamento*

*economico e finanziario dell'ente e le modalità di perseguimento delle finalità statutarie, cumulando informazioni che il Codice civile colloca per le società di capitali, distintamente, nella nota integrativa e nella relazione sulla gestione.”*

Così come richiesto dal decreto ministeriale, le informazioni nella relazione di missione sono divise in:

1. informazioni generali;
2. illustrazione delle poste di bilancio;
3. illustrazione dell'andamento economico e finanziario dell'ente e delle modalità di perseguimento delle finalità statutarie.

## **INFORMAZIONI GENERALI**

La Fondazione Villa Carpaneda Onlus nasce, per effetto della L.R. 1/03, dalla trasformazione dell'Azienda di Servizi alla Persona (ASP) Villa Carpaneda. L'atto di trasformazione in persona giuridica di diritto privato è stato adottato dall'organo di amministrazione su indicazione dei Comuni Fondatori e del Commissario Straordinario.

Da parte sua, la Regione Lombardia ha voluto riconoscere la volontà manifestata dall'ente attraverso:

- La deliberazione della Giunta Regionale numero 2457 del 07.10.2014;
- La pubblicazione sul Bollettino Regionale nr. 41 del 09.10.2014;
- L'iscrizione nel Registro delle Persone Giuridiche di diritto privato con numero 2753.

All'esito delle determinazioni della Regione Lombardia, la Fondazione ha acquisito la personalità giuridica ad ogni effetto di legge. Essa opera attraverso i propri organi; in particolare, la gestione dell'Ente è affidata a un Consiglio di amministrazione composto da tre membri, nominati:

- uno dall'Assemblea dei Comuni Fondatori della casa di riposo;
- due dal Sindaco del Comune di Rodigo.

L'Organo di Revisione è stato nominato con Delibera dell'Assemblea dei Comuni Fondatori del 27/09/2021.

Nei riflessi fiscali, in data 31.10.2014, la Fondazione ha inoltrato, per il tramite di Regione Lombardia, alla Direzione Regionale dell'Agenzia delle Entrate di Milano, la richiesta di iscrizione all'Anagrafe Unica delle ONLUS ed acquisito la qualifica di ONLUS per il termine previsto dall'art. 6 del DM 266/03.

L'inquadramento fiscale sopra menzionato ha poi trovato conferma alla luce delle indicazioni fornite dalla Agenzia delle Entrate nella circ. 48/04. Si ritiene che la trasformazione da ASP a Fondazione debba essere

effettuata a valori contabili invariati; esiste infatti una continuità sia da un punto di vista civilistico che fiscale. La Fondazione Onlus determina le imposte con le stesse modalità dell'ASP, calcolando l'Ires solo sul reddito dei fabbricati. Le attività connesse risultano de-commercializzate e pertanto non generano reddito imponibile. La Fondazione Onlus risulta anche esonerata dal pagamento dell'Irap come del resto lo era l'ASP.

La Fondazione Villa Carpaneda ONLUS ha sede legale e operativa in Rodigo (Mantova) in Via Castello, 13. La Fondazione non è ancora stata iscritta in alcuna sezione del Registro Unico Nazionale del Terzo Settore.

Le entrate dell'esercizio sono riconducibili principalmente ai ricavi derivanti dalla convenzione con MedServices- Gruppo Gheron per € 202.000,00 indicizzati annui per i 35 anni (nel 2023 € 236.223,32), al canone d'affitto degli immobili per € 122.000,00, fino all'anno 2024, alla quota di competenza 2023 relativa al diritto di superficie per € 225.301;

La missione perseguita dalla Fondazione Villa Carpaneda Onlus è delineata dall'art. 2 dello Statuto secondo cui la Fondazione persegue, secondo principi di efficienza, efficacia, economicità, solidarietà, sussidiarietà e trasparenza, esclusivamente finalità di solidarietà sociale nell'ambito territoriale della Regione Lombardia nel settore assistenza sociale, sociosanitaria, e sanitaria a favore di persone svantaggiate, in ragione di condizioni fisiche, psichiche, economiche, sociali o familiari in conformità alla tradizione dell'Ente. Attua le proprie finalità di assistenza attraverso un sistema integrato di servizi socio-assistenziali, sanitari e riabilitativi di tipo residenziale, semiresidenziale, ambulatoriale e domiciliare da erogare direttamente ovvero mediante convenzioni o accordi con enti pubblici e privati, nel rispetto dei principi e degli obiettivi prefissati dalla Regione.

A tal proposito, si evidenzia come dall'anno 2016, la gestione delle strutture socio-sanitarie di RSA, Hospice, Centro Alzheimer, Centro Diurno e Riabilitazione avvenga tramite terzi in seguito alla convenzione stipulata con il Gruppo Gheron srl/Med Services Società Cooperativa Sociale in data 10/04/2015. La Fondazione ha mantenuto il monitoraggio sulla gestione dei servizi tramite due organismi previsti nella Convenzione: il Comitato di direzione e di garanzia dell'esecuzione, che vigila sul corretto adempimento gestionale-giuridico-amministrativo-contabile dell'Affidatario nella fase di gestione ed erogazione dei servizi; il Nucleo di monitoraggio dell'equilibrio economico finanziario, per la verifica dell'attuazione del PEF e la rilevazione di eventuali scostamenti e modalità di riequilibrio.

Come previsto nello Statuto, la Fondazione Villa Carpaneda Onlus persegue, senza scopo di lucro, finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale, mediante lo svolgimento in via principale di diverse attività di interesse generale ai sensi dell'art. 5 del Codice del Terzo Settore. L'art. 2 dello Statuto, in

particolare, disciplina tutte le attività che ricadono in linea con le finalità degli Enti del Terzo Settore, di seguito riportate a titolo esemplificativo:

- a) promuovere la salute, il benessere, l'autonomia personale e sociale, la qualità della vita delle persone anziane, disabili, minori in particolare se in condizioni di svantaggio, attraverso interventi sanitario-assistenziali e riabilitativi, in regime residenziale, non residenziale, ambulatoriale, secondo logiche di appropriatezza, di personalizzazione, di prevenzione, cura e assistenza, per garantire buone condizioni di salute e di qualità della vita;
- b) promuovere o realizzare servizi di carattere innovativo o sperimentale legati al divenire delle condizioni sociali e socio-sanitarie del territorio; valorizzare l'opera del volontariato nelle forme più consone alle finalità proprie;
- c) promuovere e attuare, ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 12 marzo 2008, n. 3, forme di collaborazione pubblico-privato volte a dare concreta e piena attuazione al principio di sussidiarietà ed a valorizzare la piena espressione delle capacità progettuali dei privati, con particolare riferimento al ricorso a forme di affidamento di servizi a soggetti del terzo settore, nel rispetto delle linee guida regionali, ed alla sperimentazione di nuovi modelli gestionali e di unità di offerta innovative dal punto di vista finanziario, gestionale o tecnologico, fondate sul partenariato pubblico-privato;
- d) svolgere ogni ulteriore attività non lucrativa di utilità sociale che sia connessa o inerente alla finalità di solidarietà sociale, nel settore dell'assistenza sociale, sociosanitaria e sanitaria.

I Comuni fondatori sono nove e più precisamente: Casaloldo, Castellucchio, Curtatone, Gazoldo degli Ippoliti, Marmirolo, Piubega, Porto Mantovano, Redondesco e Rodigo.

Le attività eseguite nei loro confronti sono quelle di cui alle finalità generali della Fondazione e sono svolte nei confronti degli abitanti di tali comunità.

Le attività portate a termine nell'anno 2023 e ad inizio 2024 si riassumono come segue:

- La ristrutturazione dell'ex Sede del 118, destinato a sistemare il personale sanitario-ecclesiastico proveniente da altri Paesi e in attività presso la RSA.
- La progettazione della ristrutturazione della Casa Funeraria.

- L'abbattimento di un taglio pericolante e la sistemazione delle ramificazioni di un secondo taglio a seguito della perizia richiesta a Mantova Ambiente s.r.l.
- La partecipazione al Bando Cariplo per la ristrutturazione di beni immobili da destinare ad attività culturali per la collettività.
- È continuata l'iniziativa dei pacchi dono alimentari natalizi a 140 (centoquaranta) famiglie, identificate dai servizi sociali dei Comuni Fondatori.
- Sono stati donati due visori per la realtà virtuale alle strutture pediatriche degli ospedali Carlo Poma di Mantova e di Borgo Mantovano, contribuendo così alle indicazioni regionali relative al progetto *Ospedale senza dolore*. Sono inoltre stati donati 10 monitor tv per le stanze dei bambini della Pediatria del Carlo Poma.
- Sono stati donati materiali ed apparecchiature delle cucine non più utilizzate ed indumenti e coperte a varie associazioni del territorio quali Avis, Alpini e Proloco.

Si segnala che è iniziato un confronto con la società Gruppo Gheron s.r.l. per il riequilibrio del PEF, saltato principalmente a causa degli anni di pandemia Covid, dell'innalzamento dei costi energetici a seguito del conflitto russo-ucraino e del tasso di inflazione non controbilanciato dalla possibilità di aumentare in pari percentuale le rette dei degenti. In particolare, a norma di Convenzione, lo strumento prioritario da adottare è quello dell'allungamento della Convenzione per la gestione dei servizi e del diritto di superficie collegato. Il Gruppo Gheron s.r.l. ha illustrato le motivazioni che lo inducono a richiedere la proroga a 99 anni della Convenzione rispetto ai 35 iniziali: in particolare, tale allungamento gli consentirebbe di cedere il diritto di superficie ad un Fondo non speculativo, ottenendo una riduzione del tasso di interesse sul finanziamento, un minor canone di affitto ed una diminuzione del valore degli ammortamenti sui beni strumentali. La Fondazione, avendo in primo luogo la necessità di garantire il servizio socio-sanitario convenzionato per la comunità, mantenendone il livello qualitativo, che in questi anni non è stato contestato dagli utenti della struttura o dalle loro famiglie, ed avendo, inoltre, in progettazione alcune opere importanti per riqualificare la Villa, per riaprirla alla collettività ed aumentare i servizi offerti, in linea con il proprio oggetto sociale, ha ritenuto necessario aprire il dialogo con il Gruppo Gheron s.r.l.. In primis, la Fondazione ha richiesto parere legale all'Avv. Arrigo Gianolio del Foro di Mantova in merito alla possibilità di ricontrattare la durata della Convenzione senza dovere esperire procedure stabilite dal Codice dei Contratti per i lavori pubblici. L'Avvocato Gianolio, dopo approfondita disamina normativa e giurisprudenziale, ha espresso suo parere in data 09.04.2024, escludendo che la Fondazione Villa Carpaneda possa considerarsi un organismo di diritto pubblico, non

soggiacendo così, nella acquisizione di beni e servizi, al rispetto delle procedure ad evidenza pubblica. Pertanto, il Consiglio di amministrazione ha aperto il tavolo con il Gruppo Gheron s.r.l. per trovare una soluzione al riequilibrio del PEF, chiedendo, in cambio dell'allungamento a 99 anni della Convenzione, un contributo finanziario a favore della Fondazione, per permettere la realizzazione delle opere sopra menzionate e finalizzate allo sviluppo di nuovi servizi per la collettività e ad una restituita fruizione pubblica della Villa e del suo giardino.

Per quanto riguarda le attività in corso ed in divenire si citano i seguenti progetti:

- La progettazione della riqualificazione del giardino e dell'ingresso di Villa Carpaneda.
- La progettazione della riqualificazione della facciata esterna della Villa, della ristrutturazione delle parti ammalorate del tetto e del rifacimento degli scuri delle finestre e porte finestre della Villa.
- La ristrutturazione di Villa Provasoli per la creazione di ambulatori medici e punti di prelievo per analisi.
- L'attivazione di una Casa Funeraria, tramite la ristrutturazione delle vecchie camere mortuarie, unita alla Chiesetta recentemente ristrutturata.
- La progettazione di abitazioni per housing sociale nell'immobile colonnato affiancato alla Chiesetta.
- L'abbattimento del magazzino retrostante le camere mortuarie e creazione di un parcheggio ad esse adibito.
- L'elargizione di voucher per la copertura parziale delle spese di trasferimento di persone fragili residenti nei Comuni fondatori verso le strutture sanitarie per visite, esami e/o day hospital
- Copertura integrale del costo della convenzione con l'ODV Ambulanze Veterinarie Azzurre per il trasporto organizzato verso le cliniche veterinarie di pets di persone attenzionate dai Servizi Sociali dei Comuni Fondatori.

Inoltre, abbiamo proposto all'Amministrazione comunale di Rodigo, che ha già deliberato positivamente in Consiglio comunale, di istituire il Garante dei diritti delle persone anziane, figura indipendente che sostiene ogni iniziativa volta a prevenire ogni discriminazione verso gli anziani e ad assicurare loro l'erogazione di prestazioni adeguate atte a soddisfare il diritto alla salute ed al miglioramento della qualità di vita.

Si sono mantenute le attività finalizzate all'adeguamento dello Statuto della Fondazione ONLUS secondo le nuove normative del Terzo Settore; tuttavia, ad oggi, mancano ancora diversi decreti attuativi, anche fiscali, pertanto decisioni più concrete saranno prese, presumibilmente, nel corso dell'anno 2024.

## **ILLUSTRAZIONE DELLE POSTE DI BILANCIO**

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta in applicazione dei principi fondamentali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività, tenendo conto – in ogni caso – della funzione economica di ogni singolo elemento dell'attivo o del passivo considerato. L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività e delle passività, per evitare compensi tra perdite (che dovevano essere riconosciute) e profitti (da non riconoscere in quanto non realizzati).

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci dell'ente nei vari esercizi.

La considerazione della funzione economica di ogni singolo elemento dell'attivo o del passivo esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio - e consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

### **Criteri di redazione del bilancio**

- **Immobilizzazioni Immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali acquistate nel corso dell'esercizio sono state iscritte al costo di acquisto. L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica futura di ogni singolo bene o spesa. I costi di "utilizzazione opere di ingegno", rappresentati da software, sono valutati al costo di acquisto e sono ammortizzati prendendo a riferimento un arco temporale di tre anni.

- **Immobilizzazioni Materiali**

Nel valore di iscrizione in bilancio delle immobilizzazioni materiali acquistate nel corso dell'esercizio si è tenuto conto degli eventuali oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione. Alla luce di quanto sopra, sono state individuate, e applicate, le seguenti aliquote di ammortamento:

- fabbricati istituzionali: {3}%
- manutenzione incrementative fabbricati: { 3 }%
- impianti: {15 }%
- attrezzature: { 12,5 }%
- mobili e macchine ordinarie di ufficio {12 }%
- autoveicoli, motoveicoli e simili: { 25 }%
- macchine d'ufficio elettroniche: { 20 }%
- mobili e macchine ufficio: { 12 }%
- mobili ed arredi: { 10 }%
- biancheria: { 40 }%
- automezzi: { 20 }%.

Nel primo esercizio di vita utile dei cespiti è stata ragguagliata ai giorni di possesso la quota di ammortamento ordinaria, assicurando l'impostazione del processo di ammortamento su di un piano di rigorosa sistematicità. Il piano di ammortamento verrebbe eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata.

Oltre alle considerazioni sulla durata fisica dei beni, si è tenuto e si terrà conto anche di tutti gli altri fattori che influiscono sulla durata di utilizzo "economico" quali, ad esempio, l'obsolescenza tecnica, l'intensità d'uso, la politica delle manutenzioni, ecc. Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione verrebbe corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario. Le cause che, eventualmente, comportassero il ricorso a tali svalutazioni dovranno tuttavia avere carattere di straordinarietà e di gravità, al di là dei fatti che richiedono invece normali adattamenti del piano di ammortamento.

Non si evidenzia, per l'esercizio in esame, la necessità di operare svalutazioni ex articolo 2426, primo comma, n. 3, del Codice civile, eccedenti l'ammortamento prestabilito. I costi di manutenzione aventi natura straordinaria sono stati ammortizzati con le stesse del cespiti cui ineriscono. I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente a conto economico. Le spese "incrementative" sono state eventualmente computate sul costo di acquisto solo in presenza di un reale



e “misurabile” aumento della produttività, della vita utile dei beni o di un tangibile miglioramento della qualità dei prodotti o dei servizi ottenuti, ovvero infine di un incremento della sicurezza di utilizzo dei beni. Ogni altro costo afferente al bene in oggetto è stato invece integralmente imputato a conto economico.

I contributi in conto capitale, riferibili alle immobilizzazioni, vengono iscritti tra i risconti passivi pluriennali da ripartirsi in funzione delle quote di ammortamento di volta in volta conteggiate dall'ente. I contributi in conto esercizio vengono iscritti al conto economico.

- Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. Il valore nominale con il relativo fondo svalutazione è ritenuto adeguato rispetto alle perdite ragionevolmente prevedibili. La svalutazione dei crediti tiene quindi conto di tutte le singole situazioni già manifestatesi, o desumibili da elementi certi e precisi, che possono dar luogo a perdite.

- Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di eventuali resi o rettifiche di fatturazione.

- Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni. Tra i risconti passivi, sono compresi risconti di natura pluriennale relativi a contributi ricevuti su ristrutturazione e/o realizzazione di immobili ed i valori verranno progressivamente ed annualmente ridotti in funzione del piano di ammortamento dei beni ai quali si riferiscono.

- Imposte dell'esercizio

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza. Il reddito imponibile è quasi esclusivamente costituito da redditi catastali relativi ai fabbricati di proprietà.

- Riconoscimento ricavi

I ricavi per prestazioni di servizio sono riconosciuti in base alla competenza temporale. Tali ricavi sono stati riclassificati come “Rette” e/o come “Altri ricavi da specificare” con annotazione specifica in contabilità e riportati nei saldi di bilancio. Il bilancio d’esercizio chiuso al 31/12/2023 è stato sottoposto al controllo dell’organo di revisione.

## STATO PATRIMONIALE – ATTIVITA’

### B) IMMOBILIZZAZIONI

#### Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
9	0	(9)

#### Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

Descrizione costi	Valore 31/12/2022	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2023
Diritti brevetti industriali (software)	9	==	==	9	0
Totale	9	==	==	9	0

Il costo storico delle immobilizzazioni immateriali è pari a € 45.282 e nessun acquisto è stato fatto nel corso del 2023 e negli ultimi precedenti anni. Tutte le immobilizzazioni immateriali precedenti hanno già completato l’intero processo contabile di ammortamento.

#### Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
14.369.699	14.271.016	(98.683)

#### Terreni e fabbricati

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2022	14.352.579

Acquisizione dell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	92.001
Saldo al 31/12/2023	14.260.578

Il valore del terreno è di € 957.774 e non viene ammortizzato in applicazione del principio contabile OIC 16 e del DL 223/2006.

La ristrutturazione del padiglione GHIL presenta una capitalizzazione di costi per € 878.625 ed è in corso di ammortamento.

Si precisa inoltre che il fabbricato storico della casa di riposo, valutato in sede di trasformazione dell'IPAB in ASP in € 4.227.430, risulta completamente ammortizzato.

#### Impianti

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2022	9.060
Acquisti dell'esercizio	0
Ammortamenti dell'esercizio	3.912
Saldo al 31/12/2023	5.148

Nella voce impianti rientrano principalmente impianti di climatizzazione, impianti antifurto, caldaie e scaldabagni, impianti idraulici. Il costo storico dei beni somma ad € 204.710 i quali risultano ormai quasi completamente ammortizzati. L'ultimo aumento registrato in tale categoria è del 2021 con l'acquisto di un impianto di un gruppo di continuità per € 430.

#### Attrezzature

Nella voce attrezzature rientrano:

- attrezzature sanitarie dal costo storico di € 240.123, ammortizzate per € 235.963;
- attrezzature tecniche dal costo storico di € 202.664, ammortizzate per € 202.578;
- attrezzature varie (hardware) dal costo storico di € 39.281 ammortizzate per € 38.753.

Nel corso dell'esercizio non sono stati acquistati beni rilevanti relativi alle categorie di cui sopra.

#### Altri beni

Gli altri beni comprendono:

- Mobili e arredi sanitari dal costo storico di € 447.988 interamente ammortizzati;
- Mobili e macchine d'ufficio dal costo storico di € 18.380 ammortizzati per € 17.884.

Nel corso dell'esercizio non sono stati acquistati beni rilevanti relativi alle categorie di cui sopra  
I beni sono regolarmente ammortizzati.

#### Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
526.205	1.000.000	473.795

Il prodotto finanziario in cui la fondazione aveva investito nel 2018 è stato riscattato nel marzo 2023 con generazione di interessi per € 1.263,30 con contestuale reinvestimento in BTP per complessivi € 1.000.000,00.

#### C) ATTIVO CIRCOLANTE

##### Crediti verso clienti

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
4.118.160	3.713.422	(404.738)

Crediti esigibili entro l'esercizio successivo: € 535.416;

Crediti esigibili oltre l'esercizio successivo: € 3.178.006;

La voce crediti verso clienti è esposta al netto del fondo svalutazione crediti di € 438.106: tale fondo è stato prudenzialmente stanziato a rettifica dei crediti esigibili entro l'esercizio successivo.

Nella voce rientra il credito esigibile oltre l'esercizio nei confronti della società "Gruppo Gheron Srl" per un importo di € 3.620.825, a cui sono da aggiungersi quelli esigibili entro l'esercizio pari a € 454.000. Si ricorda che nel corso dell'esercizio 2015, all'esito della complessa operazione di ristrutturazione organizzativa, Fondazione Villa Carpaneda ha ceduto al Gruppo Gheron un diritto di superficie trenta

cinquennale. Il Gruppo Gheron si è impegnato a pagare il debito che la Fondazione ha nei confronti del consorzio CCC e per contro il Gruppo Gheron ha il diritto d'uso sulla struttura per trentacinque anni.

#### Crediti tributari

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
4.092	5.908	1.816

Nella voce crediti tributari rientra soltanto il credito Iva.

#### Crediti verso altri

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
1.680	39.755	38.075

Nella voce crediti verso altri rientrano:

- Euro 27.090 quali anticipazioni a fornitori
- Euro 12.598 crediti diversi.

#### Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
1.273.279	890.302	(382.977)

Tale valore rappresenta il saldo attivo del conto corrente aperto presso la banca Monte dei Paschi di Siena SPA in diminuzione rispetto all'anno precedente in quanto parzialmente investiti in strumenti finanziari.

#### Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
4.268	16.197	11.929

Nella voce rientrano esclusivamente risconti attivi che misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

## STATO PATRIMONIALE PASSIVITÀ

### A) PATRIMONIO NETTO

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
6.470.571	6.502.048	31.477

Patrimonio libero

Il patrimonio libero della Fondazione (utile esercizio ed utile esercizi precedenti) è così suddiviso.

Descrizione	31/12/22	Incrementi	Decrementi	31/12/23
Risultato gestionale esercizio in corso	6.605	24.871	==	31.477
Risultato gestionale da esercizi precedenti	3.250.934	6.605	==	3.257.539
Totale	3.257.539	31.477	==	3.289.016

Fondo di dotazione

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
3.004.198	3.004.198	==

Riserve

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
208.833	208.833	==

Descrizione	31/12/2022	Incrementi	Decrementi	31/12/2023
Riserve rinnovo impianti	186.804	--	--	186.804
Riserve accantonamento spese anni prec.	22.029	--	--	22.029
Totale	208.833	--	--	208.833

La Fondazione ha prudenzialmente mantenuto le poste contabili relative a riserve per rinnovo impianti (€ 186.804) e riserve per accantonamento spese anni precedenti (€ 22.029) già in anni precedenti prudenzialmente accantonate.

#### B) FONDI PER RISCHI E ONERI

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
1.041.250	1.583.683	542.433

Si segnala l'accontamento di euro 550.000 in seguito a verifica in corso da parte dell'Agenzia delle Entrate di Mantova che paventa la non applicabilità alla Fondazione delle agevolazioni fiscali previste per le Onlus, per gli anni 2018-2022.

#### C) TFR

Non vi sono debiti per TFR.

#### D) DEBITI

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
4.571.961	3.949.923	(622.038)

I debiti sono valutati al loro valore nominale; la loro composizione e scadenza è così suddivisa.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
-------------	---------------	---------------	--------

Mutui e prestiti	120.073	0	120.073
Debiti verso fornitori	568.388	3.178.003	3.746.391
Debiti tributari	15.521	0	15.521
Debiti verso istituti di previdenza	66.048	0	66.048
Altri debiti	1.890	0	1.890
TOT	771.920	3.178.003	3.949.923

#### Debiti verso banche

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
235.684	120.073	(115.611)

Nella voce debiti verso banche rientrano i debiti per i mutui contratti, nello specifico:

- Monte dei Paschi di Siena relativo al padiglione Hospice € 54.868;
- Monte dei Paschi di Siena piano prog. Fasi 1 - 2 per € 65.204.

#### Debiti verso fornitori

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
4.175.275	3.746.391	(428.884)

Nella voce debiti verso fornitori rientra il debito nei confronti del fornitore CCC che al 31/12/2023 presenta un saldo di € 3.632.003 da pagarsi a rate entro il 31/07/2031 (accordo transattivo del 04.12.2013). Annualmente la Fondazione deve corrispondere € 454.000, in rate semestrali a gennaio e luglio di € 227.000. A seguito dell'accordo con il Gruppo Gheron tale debito viene pagato direttamente da Gheron.

#### Debiti tributari

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
16.384	15.521	(863)



#### Debiti verso istituti previdenziali

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
106.880	66.048	(40.832)

#### Altri debiti

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
37.738	1.890	(35.848)

Nella voce altri debiti rientrano, tra l'altro, quanto segue:

- Debiti per cauzioni per € 1.500;
- Altri debiti per € 46;

#### Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
8.213.610	7.900.946	(312.664)

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. I risconti passivi comprendono quanto segue:

Descrizione	Importo
Contributo in c/capitale su immobili	757.755
Ricavi Gruppo Gheron diritto superficie 35-ennale	7.139.031

Tra i risconti passivi pluriennali rientra quello relativo ai ricavi fatturati al Gruppo Gheron a seguito dell'accordo che prevede un diritto di superficie a favore di Gheron per anni 35. L'importo di € 8.050.000 del diritto di superficie, oltre ad € 1.390.379 per il riaddebito delle spese sostenute per il completamento

dell'edificio, è stato fatturato nel 2015, ma, in ossequio al principio di competenza, il ricavo viene spalmato su 35 anni.

## CONTO ECONOMICO

Un'ulteriore precisazione riguarda i profili dell'operatività della Onlus, che si articola nelle seguenti aree:

- 1) Attività istituzionale.
- 2) Attività di raccolta fondi: è l'area che evidenzia le erogazioni liberali e gli altri contributi ricevuti da terzi a diretto supporto dell'attività istituzionale.
- 3) Attività connesse: è l'area dedicata alle prestazioni connesse, di norma per natura, a quelle istituzionali. Va ribadito, in proposito, che si considerano connesse per natura le attività strutturalmente funzionali a quelle istituzionali, nel senso che le prime completano (anche sotto il profilo della redditività) le seconde, oppure ne migliorano la fruibilità.
- 4) Attività di gestione finanziaria e patrimoniale: oneri e proventi legati alla gestione finanziaria della Onlus (tipicamente interessi attivi).

A decorrere dal 2016 - a seguito degli accordi con Med Services/Gruppo Gheron - la Fondazione Villa Carpaneda non gestisce più direttamente l'attività assistenziale, ma sulla base della convenzione stipulata in data 10.04.2015 ha affidato all'ATI la gestione della casa di riposo; il ricavo di tale operazione è pari a € 202.000 annuali, rivalutati secondo l'indice ISTAT.

### A. VALORE DELLA PRODUZIONE

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
664.826	804.599	139.773

Nella voce rientrano principalmente:

- ricavi diritto di superficie per € 225.301;
- ricavi riaddebito. spese costruzione nuova struttura per € 39.108;
- contributi da enti e aziende per € 47.955;

- fitti attivi (derivanti dai contratti di affitto con il Gruppo Gheron e con Don Arturo Tazzoli, Cappellano della casa di riposo) per € 123.826;
- canone annuo per l'affidamento del servizio RSA per € 236.223;
- insussistenze del passivo per € 115.952.

## B. COSTI DELLA PRODUZIONE

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
644.379	766.910	122.531

Descrizione	31/12/2022	31/12/2023	Variazione
Materie prime	277	605	328
Servizi	53.629	77.323	23.694
Costi per il personale	2.164	4.170	2.006
Ammortamento imm. immateriali	22	9	(13)
Ammortamento imm. materiali	458.431	98.682	(359.749)
Altri accantonamenti	110.000	550.000	440.000
Oneri diversi di gestione	19.856	36.121	16.265
	644.379	766.910	122.531

### Costi per servizi

Nella voce costi per servizi rientrano principalmente:

- Assicurazioni per € 6.621;
- Spese telefoniche per € 826;
- Compensi revisore conti per € 6.242;
- Costi organi istituzionali per € 14.580;
- Spese legali per € 9.431;
- Diritti e servizi tecnici per € 13.378
- Energia elettrica per € 11.369;

### Ammortamento delle immobilizzazioni materiali e immateriali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva ed incidono sul risultato della gestione per circa € 98.691.

#### Altri accantonamenti

Sono stati rilevati euro 550.000,00 tra i fondi e rischi a titolo di accantonamento potenziale per esporre una passività ad oggi ancora incerta sia nello “an” che nel “quantum” nei confronti dell’Agenzia delle Entrate con riferimento alla tassazione diretta degli anni precedenti.

#### Oneri diversi di gestione

L’importo totale di € 36.121 è costituito principalmente da:

- Tassa rifiuti	1.475
- Donazioni	16.423
- Costo Consorzio Bonifica	1.020
- IMU	8.536
- Insussistenza di attivo	1.759

#### C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
3.225	10.864	7.639

#### Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
17.067	17.076	9

#### Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi per gli amministratori e all’organo di revisione.

Qualifica	Compenso
Amministratori – (rimborsi spese comprese)	14.580

Le seguenti ulteriori informazioni sono fornite in ossequio al contenuto minimo previsto dal principio contabile 35.

Non si segnalano operazioni con parte correlate.

Si segnala che la Fondazione si è correttamente attivata per il rispetto della normativa sulla privacy.

Nel corso del 2023 la Fondazione non ha ricevuto alcun contributo da enti pubblici.

Non vi sono dipendenti, e neppure volontari iscritti nel registro dei volontari di cui all'art. 17 comma 1, che svolgono la loro attività in modo non occasionale.

Non vi sono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui all'art. 10 del decreto legislativo n. 117/2017 e successive modificazioni ed integrazioni.

Non vi sono costi e proventi figurativi.

Non è stata effettuata alcuna raccolta fondi.

#### ***ILLUSTRAZIONE DELL'ANDAMENTO ECONOMICO E FINANZIARIO DELL'ENTE E DELLE MODALITÀ DI PERSEGUIMENTO DELLE FINALITÀ STATUTARIE***

I ricavi del 2023 sono riconducibili in gran parte a quanto previsto dalla più volte citata convenzione – con particolare riferimento all'importo di € 122.000– stabilito per il comodato d'uso di alcuni immobili (Hospice, Alzheimer e parte RSA, Centro Diurno), ed al ricavo di € 236.223 derivante dall'affidamento del servizio a Med Services-Gruppo Gheron.

##### **Andamento economico generale**

Si osservino, per fornire una analisi generale economica e reddituale, i seguenti dati rilevabili dai Conti Economici degli ultimi esercizi:

Anno	Ricavi	Risultato ante imposte	Risultato d'esercizio
2018	780.221,00 €	95.899,00 €	70.669,00 €
2019	840.843,00 €	26.168,00 €	939,00 €
2020	757.456,00 €	31.949,00 €	6.720,00 €
2021	646.487,00 €	19.896,00 €	2.355,00 €

2022	664.826,00 €	23.672,00 €	6.605,00 €
2023	804.599,00 €	48.553,00 €	31.477,00 €

Nella voce rientrano principalmente:

- ricavi diritto di superficie per € 225.301;
- ricavi riaddebito. spese costruzione nuova struttura per € 39.108;
- contributi da enti e aziende per € 47.955;
- fitti attivi (derivanti dai contratti di affitto con il Gruppo Gheron e con Don Arturo Tazzoli, Cappellano della casa di riposo) per € 123.826;
- canone annuo per l'affidamento del servizio RSA per € 236.223.

Nei paragrafi che seguono vengono separatamente analizzati i principali dati patrimoniali nonché l'andamento economico e reddituale. Si precisa che l'andamento finanziario è in linea con gli altri valori di bilancio e non vi sono criticità e/o tensioni di alcun genere.

CONTO ECONOMICO	31/12/23	31/12/22	Variazione
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	804.599 €	664.826 €	139.773 €
Costi per materie prime	605 €	277 €	328 €
Costi per servizi	77.323 €	53.629 €	23.694 €
Costi per il personale	4.170 €	2.164 €	2.006 €
Ammortamenti e svalutazioni	98.691 €	458.453 €	- 359.762 €
Accantonamenti	550.000 €	110.000 €	440.000 €
Altri costi	36.121 €	19.856 €	16.265 €
<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	766.910 €	644.379 €	122.531 €
<b>DIFF. VALORE E COSTI DI PROD.</b>	37.689 €	20.447 €	17.242 €
<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	10.864 €	3.225 €	7.639 €
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>	48.553 €	23.672 €	24.881 €
Imposte	17.076 €	17.067 €	9 €
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	31.477 €	6.605 €	24.872 €

<b>STATO PATRIMONIALE</b>	<b>31/12/23</b>	<b>31/12/22</b>	<b>Variazione</b>
<b>STATO PATRIMONIALE - ATTIVO</b>			

IMMOBILIZZAZIONI			
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	- €	9 €	- 9 €
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	14.271.016 €	14.369.699 €	- 98.683 €
IMMOBILIZZAZIONI FINANZ.	1.000.000 €	526.205 €	473.795 €
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	15.271.016 €	14.895.913 €	375.103 €
ATTIVO CIRCOLANTE			- €
CREDITI (Att. circ.)	3.759.085 €	4.123.932 €	- 364.847 €
DISPONIBILITA' LIQUIDE	890.302 €	1.273.279 €	- 382.977 €
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	4.649.387 €	5.397.211 €	- 747.824 €
RATEI E RISCONTI ATTIVI	16.197 €	4.268 €	11.929 €
<b>TOTALE S.P. ATTIVO</b>	19.936.600 €	20.297.392 €	- 360.792 €
			- €
<b>STATO PATRIMONIALE - PASSIVO</b>			- €
PATRIMONIO NETTO	6.502.048 €	6.470.571 €	31.477 €
FONDI PER RISCHI E ONERI	1.583.683 €	1.041.250 €	542.433 €
FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	- €	- €	- €
DEBITI	3.949.923 €	4.571.961 €	- 622.038 €
RATEI E RISCONTI PASSIVI	7.900.946 €	8.213.610 €	- 312.664 €
<b>TOTALE S. P. PASSIVO</b>	19.936.600 €	20.297.392 €	- 360.792 €

La parte maggiormente rilevante dei costi è costituita dagli ammortamenti, riconducibili principalmente ai fabbricati.

Per quanto attiene gli altri costi per servizi si precisa che sono relativi ad utenze, assicurazioni, assistenza tecnica e assistenza legale.

Informazioni sui principali rischi ed incertezze:

Così come richiesto dal Decreto del Ministero del Lavoro e delle politiche sociali del 5 marzo 2020 si precisa che allo stato attuale la Fondazione Villa Carpaneda Onlus gode di buona liquidità, accantonata per fare fronte agli investimenti sugli immobili destinati ai servizi socio-sanitari di housing sociale e poliambulatori medici, e gli incassi derivanti dalla convezione con MedServices – Gruppo Gheron sono regolari, consentendo di mantenere l'equilibrio dal punto di vista finanziario.

Per quanto concerne l'evoluzione prevedibile della gestione e le previsioni di mantenimento degli equilibri economici e finanziari, ad oggi non sono emerse situazioni e/o anche soltanto indicatori che possano indurre una evoluzione della gestione diversa da quella fin qua realizzata ed in conformità con i contratti pluriennali sottoscritti; di conseguenza si prevede il mantenimento degli equilibri economici e finanziari. Si è tuttavia in attesa di conoscere la conclusione della verifica da parte dell'Agenzia delle

Entrate di Mantova che potrebbe, qualora fondata, avere un impatto negativo importante sulla liquidità aziendale accantonata per far fronte agli investimenti sopra descritti.

La principale forma di incertezza è legata all'iscrizione della Fondazione al RUNTS, Registro Unico Nazionale del Terzo Settore, la cui normativa, civilistica e fiscale, è ancora in divenire.

Nel corso del 2023 la Fondazione Villa Carpaneda Onlus non ha effettuato investimenti in immobilizzazioni immateriali e materiali salvo modesti acquisti sopra riportati ed illustrati.

### **Considerazioni conclusive**

Il bilancio dell'esercizio 2023 chiude con un utile netto di € 31.477 che si propone di destinare ad incremento della riserva utili di esercizi precedenti avente finalità di sviluppo dei servizi offerti dalla Fondazione, già in fase avanzata di progettazione.

Rodigo, 30/4/2024

Il Presidente del Consiglio di amministrazione

Dott. Stefano Nuvolari

