

FONDAZIONE VILLA CARPANEDA ONLUS

Via Castello 13

46040 – Rodigo

Codice fiscale 80001830209 – P. Iva 01252010200

* * * * *

RELAZIONE DI MISSIONE al 31/12/2024

* * * * *

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 31/12/2024 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 (rinnovo) con Delibera dell’Assemblea dei Comuni Fondatori del 12/11/2024.

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 calcolando l'Ires con aliquota ridotta sul reddito dei fabbricati e sul reddito derivante dalla convenzione con MedServices - Gruppo Gheron. Può beneficiare dell'aliquota Ires ridotta al 12% in quanto persegue un'attività non lucrativa che rientra nei settori previsti dall'art. 10 del D.Lgs. 460/1997 ed eventuali attività commerciali sono strumentali e direttamente connesse ai fini istituzionali.

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 (€ 238.349 nel 2024), al canone d'affitto degli immobili per € 127.382 e alla quota di competenza 2024 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 socioassistenziali, 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 sociosanitarie 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 sociosanitarie 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 2024 e ad inizio 2025 si riassumono come segue:

- La progettazione ed inizio lavori di manutenzione straordinaria di Villa Provasoli per la realizzazione di ambulatori medici e sala prelievi.

- La progettazione e richiesta di autorizzazione alla Soprintendenza di Mantova, per la 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, finalizzate a restituire la fruizione pubblica della Villa e del suo giardino.
- È continuata l'iniziativa dei pacchi dono alimentari natalizi a 200 (duecento) famiglie, identificate dai servizi sociali dei Comuni Fondatori, per un totale di euro 6.000,00 (seimila/00).
- Sono stati donati 8 visori per la realtà virtuale ad altrettante strutture pediatriche nazionali per lo sviluppo del progetto dell'associazione PIPER finalizzato ad introdurre l'utilizzo della realtà virtuale immersiva nella gestione delle procedure dolorose in PS pediatrico: costo complessivo di euro 19.520,00 (diciannovemila cinquecentoventi/00)
- Sono stati erogati contributi per il potenziamento dei servizi domiciliari a favore di anziani residenti nei Comuni fondatori per complessivi euro 9.000,00 (novemila/00)

Per quanto riguarda il progetto della casa Funeraria, ATS non ha autorizzato la sua realizzazione in quanto la distanza dalla RSA non è sufficiente secondo normativa di legge. Il Cda si è riservato di valutare la possibilità di realizzarla in altro immobile di sua proprietà, a distanza di norma.

Si ritiene necessario segnalare i risultati del confronto con la società Gruppo Gheron s.r.l. per il riequilibrio del PEF, saltato, a detta del concessionario, 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 era stato individuato nell'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 sociosanitario 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, la volontà di 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. Tuttavia, l'avvocato Gianolio ha consigliato al CDA di richiedere un parere formale ad ANAC anche in merito alla questione se, essendo stata sottoscritta la Convenzione a seguito di gara pubblica, eventuali variazioni alla stessa avrebbe potuto essere condivise senza sottostare al Codice dei Contratti dei lavori pubblici. ANAC, sostanzialmente, si è espressa per il necessario rispetto della normativa suddetta trattandosi di variazioni sostanziali ad una convenzione che ha seguito la gara pubblica, e questo indipendentemente dal carattere privato o pubblicistico della Fondazione, rilevabile dallo Statuto.

A seguito di tale parere, la Fondazione ha incaricato una società di revisione esperta nel settore dei PEF di enti pubblici per valutare se il gestore si trovasse in effettiva situazione di squilibrio e, eventualmente, quanti anni di allungamento della Convenzione servissero per riportare in equilibrio il PEF.

Il lavoro della società di revisione si è rilevato molto difficoltoso, sia per la carenza documentale del PEF di gara, sia per la mancanza della parte finanziaria dello stesso e per alcuni errori di calcolo di alcune poste. Inoltre, non avendo il gestore una contabilità ed un bilancio specifico della struttura di Rodigo, ma solo un bilancio di gruppo, anche i dati del gestionale estrapolati dal concessionario si sono rivelati a volte non chiari e non completi. A conclusione del lavoro, la società di revisione ha statuito che il gestore, al 31.12.2024, non si trovava in situazione di PEF in disequilibrio e che, pur avendo fatto una ipotesi di nuovi investimenti negli anni futuri, il PEF ridefinito era puramente teorico mancando dati fondamentali per accertarne la completezza e veridicità.

Anche il parere del legale della società di revisione è per la contrarietà ad accettare le richieste del gestore che, ricordiamo, erano quelle di allungare la convenzione a 99 anni: la sostanziale ragione di richiesta di modifica delle condizioni contrattuali ed economiche risiede, come esposto dallo stesso Affidatario, nei maggiori costi delle operazioni immobiliari (extra PEF) effettuate dall'Affidatario stesso e da suoi partner relative al trasferimento del diritto di superficie previsto in Convenzione. Gli esiti economici delle operazioni immobiliari effettuate dall'Affidatario sul diritto di superficie non possono essere ora "riqualificati" come cause per un riequilibrio. Le operazioni immobiliari sul diritto

di superficie risultano generare debito esterno al contratto di concessione e sono riconducibili al solo Affidatario; dette operazioni non sono fatti esterni e/o estranei alle scelte dell'Aggiudicatario.

Altresì, l'aumento dei costi di gestione, in primis quelli del personale, non può essere accampato quale giustificazione per il riequilibrio del PEF in quanto rientranti nella normale gestione del rischio imprenditoriale, esclusi, tra l'altro, esplicitamente dalla stessa convenzione.

Ciò posto, la Fondazione invierà ai membri del NMPEF la relazione alla richiesta di verifica del disequilibrio economico-finanziario del PEF aggiudicato e bozza di simulazione di revisione del PEF aggiudicato.

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

- La riqualificazione del giardino e dell'ingresso di Villa Carpaneda.
- La 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 conclusione dei lavori di Villa Provasoli e apertura degli ambulatori medici e del punto di prelievo per analisi.
- La progettazione di abitazioni per housing sociale nell'immobile colonnato affiancato alla Chiesetta.
- La 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.
- La riproposizione dell'iniziativa dei pacchi dono alimentari e del contributo per il potenziamento dei servizi domiciliari a favore di anziani residenti nei Comuni fondatori.

Si segnala che, su proposta della Fondazione, l'Amministrazione comunale di Rodigo ha istituito e nominato 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.

Infine, serve indicare che la Fondazione ha dovuto sopportare un importante esborso finanziario a seguito di accertamento dell'Agenzia delle Entrate di Mantova per gli anni 2018-2021. In particolare, l'Agenzia ha disconosciuto che il ricavo annuo per la cessione in convenzione dei servizi sociosanitari

al Gruppo Gheron rientrasse all'interno dei redditi fondiari ma fosse, invece, da considerare reddito diverso tassato ad aliquota IRES ordinaria. In seguito ad accertamento con adesione, si è addivenuti a chiudere la posizione con l'Amministrazione finanziaria, ma rimangono aperte le annualità 2022 e 2023 da sanare a mezzo di ravvedimento operoso. Inoltre, nei prossimi bilanci, ci sarà da tenere in conto che la quota fiscale sarà gravata da questa maggiore tassazione, seppure il CDA ritenga che anche il reddito diverso sopra esposto sia da tassare con aliquota ridotta alla metà, in quanto trattasi di ricavo accessorio all'attività istituzionale della Onlus.

Si sono mantenute le attività finalizzate all'adeguamento dello Statuto della Fondazione ONLUS secondo le nuove normative del Terzo Settore e una decisione dovrà essere presa entro la fine dell'anno 2025.

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 cespite 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 31/12/2024 è stato sottoposto al controllo dell'organo di revisione.

STATO PATRIMONIALE – ATTIVITA'

B) IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
0	0	0

Il costo storico delle immobilizzazioni immateriali è pari a € 45.282 e nessun acquisto è stato fatto nel corso del 2024 e negli ultimi precedenti anni. Tutte le immobilizzazioni immateriali precedenti hanno già completato l'intero processo contabile di ammortamento.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
14.271.016	14.179.309	(91.707)

Terreni e fabbricati

Descrizione	Importo
-------------	---------

Saldo al 31/12/2023	14.260.578
Acquisizione dell'esercizio	4.738
Ammortamenti dell'esercizio	92.125
Saldo al 31/12/2024	14.173.191

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 31/12/2023	5.148
Acquisti dell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	2.442
Saldo al 31/12/2024	2.706

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 € 237.349;
- attrezzature tecniche dal costo storico di € 202.664, ammortizzate per € 171.835;
- attrezzature varie (hardware) dal costo storico di € 39.281 ammortizzate per € 39.100.

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 € 17.817 ammortizzati per € 17.394.

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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
1.000.000	1.703.955	703.955

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. Nel 2024 le immobilizzazioni finanziarie sono state ulteriormente incrementate acquisendo € 1.200.000,00 di BTP ed € 503.655,00 di quote di fondo liquidità JPM Money Market MK VNAV A. Tutti i BTP hanno prodotto interessi nel 2024 per € 42.073,67.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

Crediti verso clienti

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
3.713.422	3.218.002	(495.420)

Crediti esigibili entro l'esercizio successivo: € 456.805;

Crediti esigibili oltre l'esercizio successivo: € 2.761.197;

La voce crediti verso clienti è esposta al netto del fondo svalutazione crediti di € 427.420: tale fondo è stato prudenzialmente stanziato a rettifica dei crediti esigibili entro gli esercizi successivi.

Nella voce crediti rientra il credito esigibile oltre l'esercizio nei confronti della società "Gruppo Gheron Srl" per un importo di € 3.180.289, di cui € 455.927 esigibili entro l'esercizio.

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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
5.908	4.861	(1.047)

Nella voce crediti tributari rientra soltanto il credito Iva.

Crediti verso altri

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
39.755	47.036	7.281

Nella voce crediti verso altri rientrano:

- Euro 103 cassa economale
- Euro 46.776.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
---------------------	---------------------	------------

890.302	73.461	(816.841)
---------	--------	-----------

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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
16.197	16.682	485

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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
6.502.048	6.528.049	26.001

Il patrimonio netto della Fondazione ha subito modifiche soltanto in virtù della destinazione del risultato di esercizio 2023 allocato nell'apposita riserva.

Patrimonio libero

Il patrimonio libero della Fondazione (utile esercizio ed utile esercizi precedenti) ha subito le seguenti modifiche:

Descrizione	31/12/23	Incrementi	Decrementi	31/12/24
Risultato gestionale esercizio in corso	31.477	==	5.476	26.001
Risultato gestionale da esercizi precedenti	3.257.539	31.477	==	3.289.016
Totale	3.289.016	26.001	==	3.315.017

Fondo di dotazione

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
3.004.198	3.004.198	==

Riserve

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
208.833	208.833	==

Descrizione	31/12/2023	Incrementi	Decrementi	31/12/2024
Riserve vincolate per decisione degli organi istituzionali	186.805	--	--	186.805
Riserve accantonamento spese anni prec.	22.029	--	--	22.029

Totale	208.834	--	--	208.834
--------	---------	----	----	---------

La Fondazione ha prudenzialmente mantenuto le poste contabili relative a riserve vincolate per decisione degli organi istituzionali (€ 186.805) e riserve per accantonamento spese anni precedenti (€ 22.029) già in anni precedenti prudenzialmente accantonate.

B) FONDI PER RISCHI E ONERI

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
1.583.683	1.834.388	250.705

Partendo da una consistenza iniziale nel fondo rischi diversi di € 550.000,00, se ne segnala l'utilizzo di € 239.995,69 per far fronte agli oneri fiscali scaturiti dalle dichiarazioni UNICO INTEGRATIVI per gli anni 2018, 2019, 2020 e 2021, presentati in seguito alle richieste dell'Agenzia delle Entrate di Mantova, che ha eccepito la non applicabilità a questa Fondazione delle agevolazioni previste per le Onlus; sono stati inoltre conservati in questo fondo € 163.482,60 per i medesimi oneri, relativamente agli anni 2022, 2023 e 2024 e sono stati impiegati € 300,00 per il versamento di parte del saldo IMU 2023, erroneamente non conteggiato a suo tempo. L'eccedenza di € 146.221,71 è stata portata ad incremento del fondo spese future.

Il fondo spese future, che inizialmente ammontava ad € 410.000,00, è stato aumentato complessivamente di € 637.221,71, in considerazione di importanti lavori straordinari che questa Azienda dovrà effettuare prossimamente.

C) TFR

Non vi sono debiti per TFR.

D) DEBITI

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
3.949.923	3.290.660	(659.263)

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	0	0	0
Debiti verso fornitori	530.169	2.724.003	3.254.172
Debiti tributari	34.556	0	34.556
Debiti verso istituti di previdenza	56	0	56
Altri debiti	1.876	0	1.876
TOT	566.657	2.724.003	3.290.660

Debiti verso banche

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
120.073	0	(120.073)

Debiti verso fornitori

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
3.746.391	3.254.172	(492.219)

Nella voce debiti verso fornitori rientra il debito nei confronti del fornitore CCC che al 31/12/2024 presenta un saldo di € 3.178.003 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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
15.521	34.556	19.035

Debiti verso istituti previdenziali

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
66.048	56	(65.992)

Altri debiti

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
1.890	1.876	(14)

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

- Debiti per cauzioni per € 1.500;
- Altri debiti per € 376

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
7.900.946	7.590.209	(310.737)

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

Descrizione	Saldo 2023	Saldo 2024	Variazioni
Contributo in c/capitale su immobili	757.755	712.064	(45.691)
Ricavi Gruppo Gheron dir. superficie 35-ennale	7.139.031	6.875.371	(263.660)

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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
---------------------	---------------------	------------

804.599	759.698	(44.901)
---------	---------	----------

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 € 47.077;
- fitti attivi (derivanti dai contratti di affitto con il Gruppo Gheron e con Don Arturo Tazzoli, Cappellano della casa di riposo) per € 127.382;
- canone annuo per l'affidamento del servizio RSA per € 238.349.

B. COSTI DELLA PRODUZIONE

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
766.910	734.532	-32.378

Descrizione	31/12/2023	31/12/2024	Variazione
Materie prime	605	686	81
Servizi	77.323	112.634	35.311
Costi per il personale	4.170	132	(4.038)
Ammortamento imm. immateriali	0	0	0
Ammortamento imm. materiali	98.691	96.445	(2.246)
Altri accantonamenti	550.000	465.000	(85.000)
Oneri diversi di gestione	36.121	59.635	23.514
	766.910	734.532	(32.378)

Costi per servizi

Nella voce costi per servizi rientrano principalmente:

- Assicurazioni per € 15.814
- Spese telefoniche per € 803
- Compensi revisore conti per € 6.100
- Costi organi istituzionali per € 15.583
- Spese legali per € 32.175
- Diritti e servizi tecnici per € 7.660
- Energia elettrica per € 14.882.

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 € 96.445.

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 € 59.635 è costituito principalmente da:

- | | |
|---------------------------------------|--------|
| - Tassa rifiuti | 1.372 |
| - Donazioni | 22.498 |
| - Costo Consorzio Bonifica | 1.045 |
| - IMU | 9.222 |
| - Costi per progetti sociali/ed/cult. | 9.000 |

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
---------------------	---------------------	------------

10.864	46.189	35.325
--------	--------	--------

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
17.076	45.354	28.278

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)	15.583
Organo di revisione	6.100

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 2024 la Fondazione non ha ricevuto alcun contributo da enti pubblici.

Nel corso del 2024 la Fondazione ha beneficiato di euro 640 quale erogazione cinque per mille.

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 2024 sono riconducibili in gran parte a quanto previsto dalla più volte citata convenzione – con particolare riferimento all'importo di € 127.382– stabilito per il comodato d'uso di alcuni immobili (Hospice, Alzheimer e parte RSA, Centro Diurno), ed al ricavo di € 238.349 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 €
2024	759.698,00 €	71.355,00 €	26.001,00 €

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 € 47.077;
- fitti attivi (derivanti dai contratti di affitto con il Gruppo Gheron e con Don Arturo Tazzoli, Cappellano della casa di riposo) per € 127.382;
- canone annuo per l'affidamento del servizio RSA per € 238.349.

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	31/12/24	Variazione
VALORE DELLA PRODUZIONE	804.599 €	759.698 €	44.901 €
Costi per materie prime	605 €	686 €	- 81 €
Costi per servizi	77.323 €	112.634 €	- 35.311 €
Costi per il personale	4.170 €	132 €	4.038 €
Ammortamenti e svalutazioni	98.691 €	96.445 €	2.246 €
Accantonamenti	550.000 €	465.000 €	85.000 €
Altri costi	36.121 €	59.635 €	- 23.514 €
COSTI DELLA PRODUZIONE	766.910 €	734.532 €	32.378 €
DIFF. VALORE E COSTI DI PROD.	37.688 €	25.166 €	12.522 €
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	10.864 €	46.189 €	- 35.325 €
RISULTATO ANTE IMPOSTE	48.553 €	71.355 €	- 22.802 €
Imposte	17.076 €	45.354 €	- 28.278 €
Utile (perdita) dell'esercizio	31.477 €	26.001 €	5.476 €

STATO PATRIMONIALE	31/12/23	31/12/24	Variazione
STATO PATRIMONIALE - ATTIVO			
IMMOBILIZZAZIONI			
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	14.271.016 €	14.179.309 €	91.707 €
IMMOBILIZZAZIONI FINANZ.	1.000.000 €	1.703.955 €	- 703.955 €
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	15.271.016 €	15.883.264 €	- 612.248 €
ATTIVO CIRCOLANTE			- €
CREDITI (Att. circ.)	3.759.085 €	3.269.899 €	489.186 €
DISPONIBILITA' LIQUIDE	890.302 €	73.461 €	816.841 €
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	4.649.387 €	3.343.360 €	1.306.027 €
RATEI E RISCONTI ATTIVI	16.197 €	16.682 €	- 485 €
TOTALE S.P. ATTIVO	19.936.600 €	19.243.306 €	693.294 €
			- €
STATO PATRIMONIALE - PASSIVO			- €
PATRIMONIO NETTO	6.502.048 €	6.528.049 €	- 26.001 €
FONDI PER RISCHI E ONERI	1.583.683 €	1.834.388 €	- 250.705 €
FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	- €	- €	- €
DEBITI	3.949.923 €	3.290.660 €	659.263 €
RATEI E RISCONTI PASSIVI	7.900.946 €	7.590.209 €	310.737 €

TOTALE S. P. PASSIVO	<i>19.936.600 €</i>	<i>19.243.306 €</i>	<i>693.294 €</i>
-----------------------------	---------------------	---------------------	------------------

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 sociosanitari 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.

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 parzialmente in divenire ed entro fine 2025 dovrà verosimilmente essere presa una decisione.

Considerazioni conclusive

Il bilancio dell'esercizio 2024 chiude con un utile netto di € 26.001 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, 30/4/2025

Il Presidente del Consiglio di amministrazione

Dott. Stefano Nuvolari

