

Pio Istituto dei Sordi
Via G. del Maino, 16 - 20146 – Milano
Codice Fiscale 00799410154

Nota integrativa al bilancio chiuso al 31.12.2020

A. Dati generali sull'Istituto

Con deliberazione della Giunta Regionale n. 29421 del 13 novembre 1992, che ha dato applicazione alle leggi regionali 27 marzo 1990 n. 21 e n. 22 le quali hanno recepito la precedente sentenza della Corte Costituzionale n. 396 del 24.3/7.4.1988, l'Istituto ha modificato il proprio assetto istituzionale, abbandonando la qualifica di IPAB (Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza) e ritornando alla originaria natura giuridica privata.

L'Ente è dotato di personalità giuridica ed iscritto al Registro delle Persone Giuridiche Private tenuto dalla Prefettura di Milano, al n. 965, pag.5183, vol.5.

Sotto il profilo fiscale, l'Istituto si qualifica come ente non commerciale. L'attività istituzionale si sostanzia nella gestione del patrimonio immobiliare, fiscalmente produttiva di redditi fondiari.

B. Premessa

Lo “*stato patrimoniale*” ed il “*rendiconto della gestione*”, nonché la presente “*nota integrativa*” sono stati redatti secondo gli schemi previsti dal documento: “*Linee guida e schemi per la redazione dei bilanci di esercizio degli enti non profit*” dell’Agenzia per organizzazioni non lucrative di utilità sociale tenendo conto inoltre di quanto indicato nelle raccomandazioni contabili emanata in materia di “*aziende non profit*” dal Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili. E’ redatto inoltre il Conto economico al fine di poter avere evidenza della formazione del risultato economico secondo un criterio a scalare e riclassificazione per natura con riferimento all’attività economica svolta. Per ogni voce dello stato patrimoniale e del rendiconto della gestione è stato indicato l’importo della corrispondente voce dell’esercizio precedente. Non hanno avuto luogo compensi di partite. La redazione del bilancio, in continuità rispetto ai criteri utilizzati nell’esercizio precedente, è stata eseguita nel rispetto del generale principio di prudenza e nella prospettiva di continuazione dell’attività dell’Ente; è stato inoltre applicato il principio della competenza temporale indipendentemente dalla data di effettivo incasso o pagamento. Si è provveduto infine a

valutare separatamente gli eventuali elementi eterogenei appartenenti alle medesime voci sempre nel rispetto del divieto di modificare i criteri stessi di valutazione da un esercizio all'altro. Sono state indicate inoltre altre eventuali informazioni necessarie ai fini della redazione di un bilancio veritiero e corretto nonché necessarie per il rispetto della specifica normativa in materia di enti non commerciali. Lo stato patrimoniale e il rendiconto di gestione sono redatti in unità di euro e la presente nota integrativa contiene illustrazioni ai dati di bilancio in unità di euro.

C. Accadimenti rilevanti relativi all'attività gestionale istituzionale

L'emergenza sanitaria legata alla pandemia da Covid19 ha influenzato la gestione sotto diversi profili, in particolare:

RIDUZIONE INCASSI DA LOCAZIONI

Si evidenzia che la riduzione degli incassi da locazioni è dovuta principalmente a:

1. riduzione dei canoni di locazione commerciali del 20% concessa dal Consiglio di Amministrazione per il secondo semestre 2020, quale agevolazione per fronteggiare le difficoltà economiche create dall'emergenza pandemica (per circa € 20.000);
2. ritardi nell'esecuzione di alcuni lavori di ristrutturazione negli appartamenti di Via Tolstoj (per il blocco dei lavori causati dall'emergenza pandemica), che hanno, a loro volta causato i ritardi nell'attivazione di nuovi contratti di locazione ;
3. maggior turn-over di locatari (sempre causato dall'emergenza pandemica)

CONTRIBUTI DI RESPONSABILITÀ SOCIALE

Si evidenzia che il Consiglio di Amministrazione ha sospeso le nuove erogazioni programmate per il 2020 e ha deliberato di erogare dei contributi ad Associazioni ed Enti operanti sul territorio regionale per combattere la pandemia.

D. Criteri di valutazione

I criteri di valutazione adottati sono coerenti con quelli previsti dal Codice Civile, valido in materia di bilanci delle società di capitali, nonché dai Principi Contabili italiani emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità, con particolare osservanza tuttavia alle Raccomandazioni emanate dalla "Commissione aziende non profit" del Consiglio

nazionale dottori commercialisti in materia di Enti Non Profit nonché agli *atti di indirizzo* emanati dall’Agenzia per le Onlus (di cui al Dpcm n. 329/2001).

I *crediti* sono iscritti in bilancio, nel complesso, al loro valore netto di presumibile realizzo, al netto del fondo svalutazione rischi su crediti.

I *debiti* sono iscritti in bilancio al valore nominale.

Le *immobilizzazioni materiali* sono iscritte in bilancio al costo di acquisto incrementato degli oneri accessori di diretta imputazione. Tale valore, nello schema di riclassificazione, è al netto dei *fondi di ammortamento*. L'*ammortamento* delle immobilizzazioni è calcolato sistematicamente in funzione della loro residua possibilità di utilizzazione, stimata per categoria di cespiti (i principali coefficienti di ammortamento sono i seguenti: impianti 15%, mobili e arredi 12%, macchine elettroniche d’ufficio 20%, attrezzature 25%, beni strumentali di valore inferiore a 516 € 100%).

Gli immobili, che costituiscono il patrimonio preordinato al conseguimento degli scopi statutari, non vengono sottoposti a processo di ammortamento.

Le *immobilizzazioni immateriali* rappresentano oneri per l’acquisto di software, il coefficiente di ammortamento è il 20%.

I *ratei e risconti* riflettono la quota di competenza di oneri e proventi riguardanti due esercizi consecutivi, l’entità dei quali varia in ragione del tempo, nonché sospensione di costi e ricavi per il rispetto del principio di competenza temporale.

E. Composizione e movimentazione delle immobilizzazioni

La seguente tabella evidenzia la consistenza e la movimentazione dei valori compresi nella voce B II (immobilizzazioni materiali) dell’attivo patrimoniale.

B.II) Immobilizzazioni materiali	31/12/2019	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni	Ammortamenti	31/12/2020
1) terreni	5.990.260					5.990.260
2) fabbricati	41.504.726	77.205				41.581.931
3) cascine	5.880.000					5.880.000
4) impianti e attrezzature	2.599				1.341	1.258
5) altri beni	29.281	13.936			14.721	28.496
Totale	53.406.866	91.141	0	0	16.062	53.481.945

Nel corso dell'esercizio si è proceduto ad interventi finalizzati all'ammodernamento del patrimonio immobiliare, per Euro 77.205. Detto valore è stato capitalizzato e portato ad incremento del valore degli immobili.

Si è inoltre proceduto, nel rendiconto gestionale, ad accantonamento di Euro 90.000 destinato alla copertura dei costi di manutenzione, finalizzati alla conservazione del patrimonio immobiliare. Trattasi di interventi che fisicamente non è stato possibile effettuare nel corso dell'esercizio ma che nel momento della loro materiale esecuzione troveranno copertura nelle risorse prodotte nell'esercizio cui il bilancio si riferisce.

Guardando contemporaneamente alla sfera patrimoniale ed alla sfera economica il complessivo valore delle risorse generate nell'esercizio e destinate alla salvaguardia del patrimonio immobiliare ammonta ad Euro 167.205 (Euro 77.205 capitalizzati ed Euro 90.000 accantonati ad economico).

E' inoltre opportuno evidenziare che nel corso dell'esercizio si è attinto per Euro 79.351 al fondo manutenzioni costituito nell'esercizio precedente.

La movimentazione del fondo manutenzioni e la sua composizione sono espresse dalle tabelle a seguire.

	31/12/2019	incrementi	decrementi	31/12/2020
Fondo costi manutenzione	217.399	90.000	79.351	228.048

Residuo risorse stanziato nel 2018	8.048
Risorse stanziato nel 2019	130.000
Risorse stanziato nel 2020	90.000
Totale	228.048

Ai valori che precedono si aggiungono i costi di manutenzione ordinaria sostenuti nell'esercizio e iscritti tra i costi di rendiconto gestionale per Euro 63.826.

Le consistenze complessive della voce B) immobilizzazioni, con la relativa variazione, sono riassunte nella seguente tabella:

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
B) Totale immobilizzato	53.483.311	53.406.866	76.445

F. Composizione e variazione intervenuta nella consistenza delle altre principali voci dello stato patrimoniale

CREDITI

I crediti, con riferimento alle consistenze e alle variazioni intervenute, sono indicati nella seguente tabella:

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
C.II) Crediti			
1) verso clienti	0	0	0
2) verso altri	159.033	168.813	-9.780
Totale	159.033	168.813	-9.780

I crediti verso clienti esprimono il presumibile valore di realizzo dato dalla differenza tra il valore nominale del credito (Euro 975.812) ed il relativo fondo rischi (Euro 975.812).

I crediti verso altri sono composti da Euro 250 per depositi cauzionali, da crediti diversi per Euro 500, da crediti tributari per Euro 158.283. I crediti tributari sono composti dall'acconto IRES (Euro 152.954) e dall'acconto IRAP (Euro 5.329).

ATTIVITA' FINANZIARIE NON IMMOBILIZZATE

La voce comprende investimenti in titoli e fondi produttivi di redditi di capitale.

Gli importi esprimono il valore di mercato del portafoglio titoli alla data di chiusura dell'esercizio.

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
C.III) attività finanziarie non immobilizzate			
2) titoli diversi	289.670	287.740	1.930
Totale	289.670	287.740	1.930

DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Le disponibilità liquide, con riferimento alle consistenze e alle variazioni intervenute, sono indicate nella seguente tabella:

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
C.IV) disponibilità liquide			
1) depositi bancari e postali	11.454	45.353	-33.899
2) denaro e valori in cassa	787	911	-124
Totale	12.241	46.264	-34.023

RATEI E RISCONTI

Le seguenti tabelle illustrano le consistenze e le variazioni delle voci “ratei e risconti” attivi e passivi:

D) Ratei e Risconti attivi	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
1) Risconti attivi	7.948	8.322	-374
2) Ratei attivi	1.817	1.310	507
Totale	9.765	9.632	133

La voce Ratei attivi si riferisce a interessi maturati su cedole di competenza dell’esercizio corrente.

La voce Risconti attivi si riferisce per la parte più significativa a costi sostenuti per assicurazioni di competenza dell’esercizio successivo.

E) Ratei e Risconti passivi	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
2) Ratei passivi	1.200	14.367	-13.167
Totale	1.200	14.367	-13.167

I ratei passivi afferiscono a oneri di competenza dell’esercizio in corso ma che avranno manifestazione futura.

PATRIMONIO NETTO

La seguente tabella evidenzia le consistenze e movimentazioni intervenute nelle voci di patrimonio netto.

Patrimonio netto	31/12/2019	Incrementi dell'esercizio	Decrementi dell'esercizio	31/12/2020	Tipo di vincolo
I) Patrimonio dell'ente	34.277.027	81.271		34.358.298	A
II) Patrimonio vincolato					
1) riserve statutarie	18.402.331		1	18.402.330	A
2) fondi con vincolo degli organi istituzionali	0	69.328		69.328	A, B
3) fondi con vincolo di terzi	67.286	25.799	45.839	47.246	A, B
III) Patrimonio libero					
1) risultato gestionale esercizio in corso	33.668	29.472	33.668	29.472	A
2) risultato gestionale esercizi precedenti	47.603		47.603	0	A
3) fondi non vincolati	1.976		1.976	0	A
	52.829.891	205.870	129.087	52.906.674	

Legenda: A = vincolo generico a favore di attività istituzionali; B = vincolo specifico del donatore o dell'organo vincolante

Le riserve statutarie accolgono la contropartita dell’adeguamento dei valori contabili del patrimonio immobiliare ai valori di perizia.

Di seguito si riporta la composizione e la movimentazione dei fondi.

Fondi con vincolo degli organi istituzionali	31/12/2019	incrementi	decrementi	31/12/2020
Fondo attività sportive		26.500		26.500
Fondo altri progetti		42.828		42.828
	-	69.328	-	69.328

Fondi con vincolo di terzi	31/12/2019	incrementi	decrementi	31/12/2020
Fondo Oso Vodafone	20.912	18.673	12.339	27.246
Reg. Lombardia Bando Valor. Patrimonio	6.374	7.126	13.500	-
Fondazione di Comunità Milano	40.000		20.000	20.000
	67.286	25.799	45.839	47.246

Fondi non vincolati	31/12/2019	incrementi	decrementi	31/12/2020
Fondo Gabriele	1.856		1.856	-
Fondo Audiologia	120		120	-
	1.976	-	1.976	-

Il risultato gestionale dell'esercizio è positivo e pari ad Euro 29.472. Il patrimonio netto complessivo dell'ente è pari ad Euro 52.906.674.

FONDI PER RISCHI E ONERI

I Fondi per rischi e oneri sono esposti nella seguente tabella:

B) Fondi per rischi e oneri	31/12/2019	incrementi	decrementi	31/12/2020
	341.950	94.007	79.351	356.606

La voce altri fondi per rischi e oneri viene stanziata nel rispetto del principio di prudenza al fine di tener conto dei rischi ed oneri futuri. Trattasi in particolare:

- del fondo oscillazione titoli: Euro 40.842;
- del fondo rischi IMU: Euro 87.716;
- del fondo oneri futuri: Euro 228.048, stanziato per far fronte ai futuri costi di manutenzione necessari alla conservazione del patrimonio immobiliare.

FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Le consistenze inerenti alla voce "trattamento di fine rapporto lavoro subordinato" si riferiscono alle somme a debito dei dipendenti quantificate a sensi di legge:

c) Tfr	31/12/2019	incrementi	decrementi	31/12/2020
	154.823	16.815		171.638

DEBITI

I debiti verso banche sono indicati, per consistenze e variazioni, nella seguente tabella:

D) Debiti	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
D.1) Debiti verso banche	11.712	378	11.334

I debiti verso fornitori sono indicati, per consistenze e variazioni, nella seguente tabella:

D) Debiti	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
D.4) Debiti verso fornitori	93.627	169.656	-76.029

I debiti tributari sono indicati, per consistenze e variazioni, nella seguente tabella:

D) Debiti	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
D.5) Debiti tributari	157.646	177.971	-20.325

La voce debiti tributari si riferisce ai debiti relativi alle ritenute da lavoro dipendente e lavoro autonomo, al debito per l'imposta sostitutiva sul TFR, ai debiti IRAP (Euro 5.552) ed IRES (Euro 137.817).

I debiti verso enti previdenziali sono indicati, per consistenze e variazioni, nella seguente tabella:

D) Debiti	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
D.6) Debiti verso istituti previdenziali	27.578	24.013	3.565

Gli altri debiti sono indicati, per consistenze e variazioni, nella seguente tabella:

D) Debiti	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
D.7) Altri debiti	204.326	196.914	7.412

Gli altri debiti sono essenzialmente composti da depositi cauzionali degli inquilini per Euro 162.196 e da debiti verso il personale.

G. Composizione delle voci del rendiconto della gestione

I PROVENTI E ONERI DELL'ATTIVITA'

Il rendiconto gestionale evidenzia le componenti economiche che determinano il risultato di gestione, classificate in funzione delle singole gestioni dell'Ente.

L'attività tipica dell'Ente è riferita allo svolgimento dell'attività di gestione del patrimonio immobiliare, identificata come sfera Istituzionale nei precedenti paragrafi.

La tabella a seguire evidenzia il risultato prodotto dalla gestione tipica.

Gestione tipica	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Proventi da attività tipiche	1.825.032	1.885.242	-60.210
Oneri da attività tipiche	1.663.597	1.702.988	-39.391
Risultato della gestione	161.435	182.254	-20.819

I proventi dell'attività tipica sono indicati nella seguente tabella; gli importi derivano per la maggior parte dalla locazione degli immobili di proprietà dell'Ente, e per una parte residuale a rimborsi relativi a spese di gestione degli stessi immobili.

1) Proventi da attività tipiche	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
1.5) altri proventi e ricavi	1.825.032	1.885.242	-60.210

Gli oneri dell'attività tipica sono indicati nella seguente tabella, riconducibili alla gestione del patrimonio immobiliare.

1) Oneri da attività tipiche	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
1.1) Acquisti	16.565	66.840	-50.275
1.2) Servizi	419.881	405.759	14.122
1.3) Godimento beni di terzi	1.534	1.532	2
1.4) Personale	317.275	293.726	23.549
1.5) Ammortamento	16.062	14.186	1.876
1.6) Oneri diversi di gestione	892.280	920.945	-28.665
Totale	1.663.597	1.702.988	-39.391

Tra gli oneri diversi di gestione trovano iscrizione:

- l'accantonamento a fondo svalutazione crediti, Euro 178.796;
- l'accantonamento a fondo manutenzioni, Euro 90.000;
- imposte comunali, Euro 215.552;
- contributi erogati per il perseguimento dei fini istituzionali, Euro 202.099;

I PROVENTI FINANZIARI E PATRIMONIALI

La seguente tabella evidenzia i proventi dell'ambito finanziario e patrimoniale dell'Ente:

Gestione patrimoniale / finanziaria	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Proventi	13.486	18.704	-5.218
Oneri	2.080	2.698	-618
Risultato della gestione	11.406	16.006	-4.600

4) Proventi finanziari e patrimoniali	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
4.2) da altri investimenti finanziari	2.761	5.107	-2346
4.5) proventi straordinari	10.725	13.597	-2872
Totale	13.486	18.704	-5.218

4) Oneri finanziari e patrimoniali	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
4.1) da rapporti bancari	2.035	1.923	112
4.5) oneri straordinari	45	775	-730
Totale	2.080	2.698	-618

GLI ONERI DI SUPPORTO GENERALE

La seguente tabella evidenzia le consistenze e le variazioni degli oneri relativi alle attività di supporto generale riferite all'attività complessiva dell'Ente.

Trattasi in particolare delle imposte dell'esercizio, riferite all'attività istituzionale. Lo stanziamento è riferito a IRES per Euro 137.817 e IRAP per Euro 5.552.

SOVVENZIONI RICEVUTE DA ENTI PUBBLICI

Si evidenzia che nel corso dell'esercizio l'unica sovvenzione ricevuta da ente pubblico ammonta ad Euro 2.125, erogata da Regione Lombardia (Bando Valor. Patrimonio) e incassata in data 18/08/2020.

ALTRE INFORMAZIONI

Nel corso dell'esercizio, agli organi statutari, sono stati corrisposti i seguenti compensi:

- Consiglio di Amministrazione Euro 6.647;
- Revisore legale dei conti Euro 6.978;
- Direttore Generale Euro 93.500.

Milano,

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott. Daniele Donzelli