

FONDAZIONE OPERE PIE RIUNITE DI PERUGIA

Amministrazione Via Campo di Marte n. 9 – Perugia (P. Iva 02681720542)

Tel 075 5056667 – Fax 075 5010954

BILANCIO DI ESERCIZIO 2019

Nota integrativa

Con la trasformazione dell'Ente di diritto Pubblico "Opere Pie Riunite di Perugia" a fondazione di diritto privato denominata "Fondazione Opere Pie Riunite di Perugia – Ente Filantropico" intervenuta con atto di trasformazione del 14/05/2018 nel 2019 il bilancio che viene sottoposto alla Vostra approvazione strutturato in di rendiconto economico e patrimoniale dal 01/01/2019 al 31/12/2019.

Con l'intervenuta trasformazione per garantire continuità di indirizzo ed amministrativa all'Ente permangono in carica fino alla loro scadenza naturale il Consiglio di Amministrazione attualmente in carica, insediato il 25/05/2016 con atto n. 19, e il Collegio dei Revisori dei Conti in carica per il triennio 2016-2018 è stato confermato con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 16 del 26/11/2018.

L'utile di esercizio conseguito nel 2019 di € 136.396,55 risulta superiore alle previsioni 2019 dell'Ente (€ 118.125,00) nonostante il conto economico sconti oneri straordinari per la transazione di contenziosi pregressi (Vertenza Sforza Vincenzo) ed il conseguimento di utili significativi nell'ultimo biennio hanno garantito all'Ente il definitivo superamento delle difficoltà finanziarie pregresse tanto da azzerare nel 2020 costi per oneri finanziari sullo scoperto di c/c, di cui non si prevede dover avere necessità per garantire in termini finanziari il pagamento dei debiti tributari residui e delle quote di ammortamento dei mutui fondiari ancora in essere.

Relazione al rendiconto della situazione economica e patrimoniale dell'Ente dal 01/01/2019 al 31 12/2019

Il bilancio economico patrimoniale al 31/12/2019, costituito da Stato Patrimoniale e Conto economico, è stato redatto in conformità alle norme contenute negli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile ed è integrato dalla presente nota con riferimento al periodo 1 gennaio 2019 – 31 dicembre 2019.

Il Bilancio è stato predisposto in base alla normativa vigente e con un preventivo confronto con il Collegio dei Revisori dei conti per i casi previsti

dalla legge. La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali della prudenza e della competenza, nella prospettiva della continuità aziendale, nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo d'acquisto o di produzione, nel caso specifico sono costituiti dagli onorari dei professionisti e costi connessi, sostenuti per la trasformazione del 14/05/2018 in "Fondazione Opere Pie Riunite di Perugia – Ente Filantropico" e la relativa trascrizione ai pubblici registri immobiliari. Tali costi sono stati ammortizzati in quote costanti quinquennali in coerenza con la loro finalità ed utilità a decorrere dal 03/07/2018 e per il 2019 rapportate ad un anno nella misura di € 2.122,57.

Costi di Impianto e ampliamento	Costo storico	Fondo 2018	Aliquota	Amm.to 2019	Fondo 2019	Residuo
Ripresa saldi 01/01/2019	10.612,83	1.061,28				9.551,55
Amm.to 31/12/2019	10.612,83		20%	2.122,57	3.183,85	7.428,98

Immobilizzazioni materiali

Terreni, fabbricati e impianti. Sono stati iscritti al valore di stima dei beni definito ed indicato nel verbale di trasformazione dell'Ente pari a € 14.378.874,05 al netto delle cessioni intervenute nel primo semestre 2018 per un valore complessivo delle immobilizzazioni al 01/01/2019 per terreni e fabbricati di € 14.378.874,05.

Altre immobilizzazioni materiali. Sono state distinte temporalmente a far data dalla prima implementazione della contabilità economico patrimoniale. Le immobilizzazioni ante 2017 fanno riferimento al complesso delle immobilizzazioni materiali per mobili, interpareti ed arredi degli uffici di via Campo di Marte, valutate in base al costo storico di acquisto intervenuto in data 30/12/2002 e considerate pertanto completamente ammortizzate. Le somme residue sono riferite ai costi storici di acquisto di macchine d'ufficio acquistate nel primo semestre 2018.

Gli ammortamenti sono stati determinati in modo sistematico e costante applicando le aliquote ritenute rappresentative della vita utile economica dei cespiti considerando il valore patrimoniale al 01/01/2019.

Il valore da ammortizzare è stato definito come differenza tra il costo dell'immobilizzazione e, se determinabile, il valore residuo al termine del periodo di vita utile che viene stimato nel momento della redazione del piano di ammortamento e rivisto periodicamente al fine di verificare che la stima iniziale sia ancora valida.

L'ammortamento verrà interrotto se, in seguito all'aggiornamento della stima, il presumibile valore residuo risulti pari o superiore al valore netto contabile.

Fabbricato Rurale Pontenuovo	Costo storico	Fondo 2018	Aliquota	Amm.to 2019	Fondo 2019	Residuo
Ripresa saldi 01/01/2019	984.391,06	14.915,02				969.476,04
Amm.to 31/12/2019	984.391,06		3%	29.531,73	44.446,75	939.944,31
Fabbricato Via Campo di Marte	Costo storico	Fondo 2018	Aliquota	Amm.to 2019	Fondo 2019	Residuo
Ripresa saldi 01/01/2019	550.000,00	8.333,33				541.666,67
Amm.to 31/12/2019	550.000,00		3%	16.500,00	24.833,33	525.166,67
Soprassuolo Vitai Boneggio	Costo storico	Fondo 2018	Aliquota	Amm.to 2019	Fondo 2019	Residuo
Ripresa saldi 01/01/2019	151.800,00	3.036,00				148.764,00
Amm.to 31/12/2019	151.800,00		4%	6.072,00	9.108,00	142.692,00
Soprassuolo Vitai Miralduolo	Costo storico	Fondo 2018	Aliquota	Amm.to 2019	Fondo 2019	Residuo
Ripresa saldi 01/01/2019	408.300,00	3.036,00				405.264,00
Amm.to 31/12/2019	408.300,00		4%	16.332,00	19.368,00	388.932,00
Macchine d'ufficio	Costo storico	Fondo 2018	Aliquota	Amm.to 2019	Fondo 2019	Residuo
Ripresa saldi 01/01/2019	950,00	154,38				795,62
Amm.to 31/12/2019	950,00		20%	190,00	344,38	605,62

Le spese di riparazione e manutenzione sono imputate al conto economico nell'esercizio nel quale vengono sostenute qualora di natura ordinaria, ovvero capitalizzate se di natura straordinaria.

Immobilizzazioni Finanziarie Sono costituite da n. 10 azioni di Banca Etica iscritte al valore storico di acquisto (24/12/2018) per un valore di € 575,00

Crediti

I crediti iscritti in bilancio rappresentano diritti ad esigere, determinati sulla base di "titolo" al credito, e sono iscritti al valore nominale. Ammontano complessivamente a € 35.928,00 comprensivi dei crediti tributari iscritti nello SP (30.452 + 5.476)

Crediti Vs. Clienti. per € 11.246,36. Costituiscono somme già oggetto di ricognizione crediti iscritti a bilancio al 01/01/2019 per € 5.623,28 riaccertati per ulteriori 5.623,28 per effetto di canoni per locazioni di competenza 2018 (11.246,36) non ancora incassati al 31/12/2018. e maturati dopo il 03/07/2018.

Fatture da emettere per € 14.154,03. Costituiscono fatture da emettere vs clienti al 31/12/2019 e crediti per il "ribaltamento" dei costi dei servizi condominiali al Cesvol (Condominio, riscaldamento e energia elettrica)

Crediti Vs. Clienti	
WIND TRE S.P.A	11.246,36
Fatture da emettere	
Fattura Cesvol dal 1/7 al 31/12/19	5.000,00
Fattura Wind competenza dal 1/7 al 31/12/19	4.609,16
Ribaltamento condominio 2019 a Cesvol	2.540,15
Ribaltamento condominio a Cesvol nov-dic 2019	508,03
Ribaltamento Cesvol energia 2019	1.496,69
	14.154,03

Altri Crediti per € 5.027,27. Sono crediti derivanti da procedure di occupazione e/o liquidazione di indennità di occupazione ed esproprio già deliberate dall'Ente ma non perfezionate e da canoni di competenza non ancora corrisposti.

Altri Crediti	
Indennità per costituzione Comune Torgiano Servitù	143,11
Compete affitto Vignabaldo 2019	2.640,00
Esproprio Comune Bastia	2.252,08
Anticipo Aruba	17,08
	5.052,27

Crediti tributari

Disponibilità liquide

Rappresentano i saldi attivi dei depositi bancari (€ 70.732,00), titoli azionari nonché il denaro e i valori in cassa alla chiusura dell'esercizio (€ 27,00). I depositi bancari e gli assegni sono valutati al presumibile valore di realizzo, il denaro in cassa al valore nominale riconciliate con il fondo cassa al 31/12/2019

Ratei e risconti attivi e passivi

I ratei attivi e passivi rappresentano rispettivamente quote di proventi e di costi di competenza dell'esercizio che avranno manifestazione finanziaria in esercizi successivi.

I risconti attivi e passivi rappresentano rispettivamente quote di costi e di proventi che hanno avuto manifestazione finanziaria nel corso dell'esercizio o in precedenti esercizi ma che sono di competenza di uno o più esercizi successivi.

La seguente tabella ne riporta il calcolo pro-rata temporis.

RISCONTI ATTIVI	4.072,66
Risconto assicurazione Green assicurazioni	1.142,28
Risconto assicurazione	2.857,85
Risconto canone Aruba	72,53
RISCONTI PASSIVI	148.138,41
Storno ricavo fondi rustici incasso Mastri Birrai	100.138,10
Storno incasso diritto superficie - 25 anni	48.000,31
RATEI PASSIVI	1.168,40
Imposta di bollo - banca comeptenza 2019	26,40
Interessi passivi - comeptenze comeptenza 2019	1.142,00

Patrimonio netto

A) PATRIMONIO NETTO	
<i>I - Capitale</i>	<i>13.333.047</i>
- di cui disponibile	11.351.004
- di cui indisponibile	1.982.043
<i>II - Riserva da sovrapprezzo azioni</i>	-
<i>III - Riserva di rivalutazione</i>	-
<i>IV - Riserva legale</i>	-
<i>V - Riserva per azioni proprie in portafoglio</i>	-
<i>VI - Riserve statutarie</i>	
<i>VII - Altre riserve</i>	<i>228.992</i>
- Utili esercizi precedenti	166.628
- F.do rettifica 1° implementazione COEP	62.365
<i>IX - Utile (perdita) di esercizio</i>	<i>108.925</i>
TOTALE	13.670.964

Al suo interno è ricompreso il patrimonio netto indisponibile come deliberato in sede di trasformazione dell'ente e lo distingue dal patrimonio di gestione iscritto al valore contabile indicato nel verbale di trasformazione dell'Ente pari a € 1.982.042,60 di cui terreni per € 1.913.773,32 e soprassuoli vitati per € 68.269,28.

Riserve statutarie

Costituiscono riserve derivanti da utili di esercizio pregressi.

Altre riserve distintamente indicate

Il fondo dà contabilmente conto delle rettifiche di natura patrimoniale intervenute tra la valutazione dei beni, con cui è stata implementata in prima istanza la contabilità economico patrimoniale al 01/12/2017, al 01/12/2017 rispetto alla valutazione con cui è stata effettuata la trasformazione dell'ente in Fondazione di diritto privato in data 14/05/2018 e dei riaccertamenti effettuato al 31/12/2018.

Utili esercizi precedenti portati a nuovo

Ha la funzione di evidenziare gli utili derivanti dalla gestione patrimoniale dei beni dell'Ente (costituiti sia dal fondo patrimoniale indisponibile che dal fondo di gestione) relativi all'esercizio precedente (2018) e che potranno essere impiegati negli esercizi successivi per assolvere ai compiti istituzionali dell'Ente o portati a riserva statutaria.

Debiti

I debiti sono passività di natura determinata ed esistenza certa che rappresentano obbligazioni a pagare ammontare fissi o determinabili di disponibilità liquide a finanziatori, fornitori e altri soggetti.

La classificazione dei debiti tra le relative voci è effettuata sulla base della natura (o dell'origine) degli stessi rispetto alla gestione ordinaria a prescindere dal periodo di tempo entro cui le passività devono essere estinte.

Debiti verso le banche. Sono unicamente costituiti dalla quota capitale del mutuo ipotecario con UNICREDIT al 31/12/2019 per € 428.338,95 (di cui € 52.015 da corrispondere entro l'esercizio successivo ed € 376.325 quale residuo quote ultrannuali) è ad una apertura di credito chirografario per un affidamento complessivo di € 100.000,00 al momento non utilizzato.

Altri debiti. Sono costituiti da debiti pregressi dell'ente verso terzi e debiti per rateizzazioni tributarie per imposte e contributi non versati antecedenti al 2015 e da debiti e fatture da ricevere per prestazioni di servizi.

Altri debiti (Comune di Perugia)	74.000,00
Debiti tributari rateizzati anni 2015 - 2016	42.550,99
350798/2 1 rateizzazione 2015	20.674,34
350798/3 2 rateizzazione 2015	6.249,81
350798/4 1 rateizzazione 2016	15.626,84
Fatture da ricevere	23.438,75
Debito v/enologo Monicchi	3.697,73
Avv.Brutti - De pretis	3.846,40
Avv Freguelli - Brutti - De pretis	9.849,60
Contabilita al 30/6/18	2.500,00
contabilità 2 semestre	2.000,00
Stima spese condominiali novembre dicembre 2019	917,02
Utenze	628,00

Costi e ricavi d'esercizio

Sono iscritti nel conto economico secondo il principio della prudenza e della competenza con la rilevazione dei relativi ratei e risconti.

I ricavi ed i proventi, di esercizio ammontano complessivamente ad € 306.557,00 costituiti in prevalenza da Ricavi da rendite patrimoniali per affitto terreni e canoni, contratto *office sharing* con il Cesvol.

Ricavi da prestazioni		€	294.235,16
a	Prestazioni di Servizi	€	10.000,00
b	Fobdi rustici affitto Terreni	€	273.018,15
c	Diritto di superficie	€	1.998,69
d	Canoni terreni per antenne	€	9.218,32
Altri Ricavi e proventi		€	12.322,00
a	Sopravvenienze attive da gest. Ord.	€	4.001,00
b	Rimborsi spese da clienti	€	8.321,00
Valore della Produzione		€	306.557,16

Gli altri ricavi e proventi sono costituiti da i rimborsi spese del Cesvol per la gestione delle utenze e dell'amministrazione condominiale relative al contratto con il Cesvol; le sopravvenienze indicate sono costituite da Crediti Iva (€ 2.099) e Irap (€ 1901) esistenti e parzialmente utilizzati in compensazione nell'esercizio 2019.

I costi e gli oneri sono iscritti al netto dei resi, degli sconti, abbuoni e premi nonché delle imposte direttamente connesse.

In particolare:

- a) La voce "*Consulenze legali e prestazioni di terzi*" di € 5990 individua:
 - *Consulenze legali* per € 2.649,65 quali costi corrisposti al Dott. F. Broccolo quale CTU nella Causa civile promossa Da Rocchi Pietro e Vania, i cui costi per il patrocinio legale erano già stati contabilizzati nel 2018, e costi relativi all'assistenza legale dell'Avv. Enrico per la convenzione di negoziazione assistita da Avvocati ex art.2 e ss. del D.L. 132/2014 relativa alla richiesta di evizione relativa a retratto agrario avanzata del sig.re Sforza Vincenzo.
 - *prestazioni di terzi*" di € 3.340,80 individua i costi corrisposti al Dott. Chiara Paffarini per l'attività svolta nella predisposizione del progetto "coltivare talenti" per € 2.499,00 e dai costi di lavorazione dei terreni ad essi dedicati: costi interamente finanziati dal progetto.
- b) La voce "*Prestazioni Occasionali*" di € 5.000,00 costituisce il costi relativi alle prestazioni della Dott.ssa Mara Castrini nel 2019 per il rapporto di collaborazione occasionale instaurato.
- c) La voce "*Assistenza software*" di € 3.003,76 individua il costo ed i servizi della ditta Softwareuno per la chiusura della contabilità ed il servizio di assistenza e manutenzione fino all'approvazione del bilancio 2018 ed al trasferimento dei dati.

- d) La voce "*Altre imposte e tasse indirette*" di € 7.182,75 sono l'ultima rateizzazione della rivalutazione degli immobili di Torgiano trasferiti nel 2018 a "Erresse costruzioni di Sauro e Stefano Ricciarelli s.n.c."
- e) La voce "*Definizione agevolata pratica Sforza*" di € 15.000,00 costituisce il costo autorizzato dal cda per la transazione della vertenza oggetto di negoziazione assistita versati al sig.re Sforza Vincenzo a tacitazione del contenzioso pregresso.
- f) NB: a questo punto sarebbe utile avere informazioni anche sulla voce "Sopravvenienze passive etc."
- g) La voce "*Interessi passivi bancari*" di € 2.319,17 costituiscono per € 2.000,00 il costo relativo alla competenza 2018 e 2019 dell'affidamento per lo scoperto di conto corrente e per la quota restante interessi passivi.
- h) La voce "*Interessi passivi su mutui*" di € 8.253,06 costituisce quota di competenza per interessi relativi al contratto di mutuo fondiario acceso presso Unicredit.

Le imposte correnti sono calcolate su base annua con criterio di realistica previsione del reddito imponibile di esercizio determinato su base catastale, secondo quanto previsto dalla legislazione fiscale vigente, e applicando le aliquote d'imposta vigenti alla data di bilancio e corrispondono agli acconti IRES già corrisposti al 31/12/2019.