

FONDAZIONE SVILUPPO CA' GRANDA

Sede legale in Milano, Via Francesco Sforza 28

Codice fiscale n. 97700680156

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2016

Stato Patrimoniale attivo

	31/12/2016	31/12/2015
B) IMMOBILIZZAZIONI		
II - Immobilizzazioni materiali:	22.254	0
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	22.254	0
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
II Crediti:	717.439	604.815
4 bis) Crediti Tributari	36.033	17.678
5) Verso altri (fondo svalutazione crediti)	947.732 (266.326)	687.137 (100.000)
IV Disponibilità liquide:	2.279.961	1.534.179
1) Depositi bancari e postali	2.279.880	1.533.975
3) Denaro e valori in cassa	81	204
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	2.997.400	2.138.994
D) RATEI E RISCONTI	394.354	399.098
TOTALE ATTIVO	3.414.008	2.538.092

Stato Patrimoniale passivo

A) PATRIMONIO NETTO		
I Patrimonio libero	1.455.343	734.821
1) Risultato esercizio	720.522	734.905
2) Risultati esercizi precedenti	734.821	(84)
II Fondo di dotazione	52.000	52.000
TOTALE PATRIMONIO NETTO	1.507.343	786.821
C) TFR	29.602	11.930
D) DEBITI		
4) Debiti verso banche	89	
7) Debiti verso fornitori	235.760	296.347
12) Debiti tributari	59.919	258.506
13) Debiti verso Istituti di previdenza e assistenza	20.744	12.389
14) Altri debiti	968.644	649.622
TOTALE DEBITI	1.285.156	1.216.864
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI	591.908	522.477
TOTALE PASSIVO	1.906.666	1.751.271
TOTALE PASSIVO E NETTO	3.414.008	2.538.092

	31/12/2016	31/12/2015
Rendiconto		
PROVENTI		
1) Proventi e ricavi da attività tipiche	80.794	162.220
1.1. Da contributi su progetti		
<i>Contributi progetto "Filiere Corta"</i>		81.738
1.3. Da soci e associati		
<i>Contributi da Partecipanti</i>	80.000	80.000
1.5. Altri proventi e ricavi		
<i>Altri proventi</i>	794	482
3) Proventi e ricavi da attività accessorie	208.168	130.582
3.1. Da gestioni commerciali accessorie		
<i>Ricavi da vendita beni progetto "Filiere Corta"</i>		15.540
<i>Ricavi per servizi da riaddebitare a Fond. IRCCS Ca' Granda</i>	207.473	115.042
3.5. Altri proventi e ricavi		
<i>Altri proventi</i>	695	
4) Proventi finanziari e Patrimoniali	3.750.666	3.202.663
4.1. Da rapporti bancari		
<i>Interessi attivi su c/c</i>	1.378	6
4.3. Da patrimonio immobiliare		
<i>Locazione da contratti agrari e usi diversi</i>	3.384.606	2.959.469
<i>Conguaglio locazioni anni precedenti</i>	30.232	
<i>Concessioni venatorie e ittiche</i>	82.864	76.172
<i>Incremento arboreo</i>	50.394	46.439
<i>Vendita occasionale piante</i>	92.352	17.995
<i>Rimborsi spese da conduttori</i>	108.840	97.742
<i>Altre indennità</i>		4.840
TOTALE PROVENTI	4.039.628	3.495.465
ONERI		
1) Oneri da attività tipiche	50.170	80.715
1.2. Servizi		
<i>Oneri per progetto "Piano integrato d'area Morimondo"</i>	39.280	
<i>Oneri per evento "La strada dei cinque colori"</i>	10.890	
<i>Oneri per progetto "Filiere Corta"</i>		80.715
3) Oneri da attività accessorie	207.473	126.289
3.1. Acquisti		
<i>Acquisto beni progetto "Filiere Corta"</i>		10.851
3.2. Servizi		
<i>Costi per servizi da riaddebitare a Fond. IRCCS Ca' Granda</i>	207.473	115.438
4) Oneri finanziari e patrimoniali	1.718.864	1.610.593
4.1. Su rapporti bancari		
<i>Interessi passivi</i>	18	
4.3. Su patrimonio immobiliare		
<i>Sistema informativo territoriale</i>		15.738
<i>Servizi legali</i>	33.318	28.269
<i>Servizi tecnici</i>	15.494	82.138
<i>Servizi di amministrazione immobiliare</i>	19.998	17.179
<i>Manutenzioni e riparazioni</i>	111.465	84.147
<i>Acqua ad uso irriguo</i>	114.939	103.779
<i>Assicurazioni</i>	3.061	1.782
<i>Costi di formazione</i>		510

		31/12/2016	31/12/2015
<i>Costi auto</i>	7.471		6.012
<i>Multe e Sanzioni</i>	411		413
<i>Borse di Studio</i>	5.000		5.000
<i>Quote/contributi associativi</i>	18.144		19.800
<i>Servizi Sister</i>	1.702		1.332
<i>Imu</i>	1.333.180		1.233.139
<i>Tasi</i>	13.105		11.355
<i>Rimborso conduttori vendita piante</i>	41.558		
6) Oneri di supporto generale		1.072.823	712.356
6.1. Acquisti			
<i>Materiale di consumo</i>	373		607
<i>Cancelleria</i>	1.413		1.344
<i>Indumenti di Lavoro</i>	197		694
<i>Macchine elettroniche</i>	9.745		5.525
<i>Mobili e Arredi</i>	6.454		
6.2. Per servizi			
<i>Elaborazione contabilità/paghe</i>	13.053		10.824
<i>Consulenza fiscale-revisione</i>	21.184		22.593
<i>Spese Telefoniche/Utenze</i>	4.171		513
<i>Spese postali e bancarie</i>	2.322		2.431
<i>Spese per viaggi</i>			
<i>Sistema controlli interni</i>	20.740		14.640
<i>Spese per utilizzo spazi attrezzati</i>	23.324		14.476
<i>Rimborsi spese</i>			
<i>Spese di rappresentanza e rimborsi spese</i>	3.645		968
<i>Costi di formazione</i>	9.166		
<i>Altri costi per servizi</i>	4.639		67
<i>Servizi informatici</i>	16.623		7.588
<i>Comunicazione</i>	4.929		
6.4. Per il personale			
<i>Salari e stipendi</i>	330.910		234.308
<i>Oneri sociali</i>	96.123		70.674
<i>Trattamento di fine rapporto</i>	23.274		15.626
<i>Sicurezza sul lavoro</i>	4.309		4.930
<i>Personale Distaccato</i>	231.798		203.745
<i>Accantonamento premi dipendenti</i>	53.107		
<i>Buoni Pasto</i>	6.117		
6.5. Ammortamenti			
<i>Ammortamento imm. Materiali</i>	3.179		
6.6. Altri oneri			
<i>Imposte e tasse</i>	4.154		629
<i>Diritti Camerali</i>			20
<i>Arrotondamenti passivi</i>	58		31
<i>Altri oneri di gestione</i>	120		123
<i>Sopravvenienze passive</i>	11.370		

	31/12/2016	31/12/2015
<i>Accantonamento svalutazione crediti</i>	166.326	100.000
TOTALE ONERI	3.049.330	2.529.953
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	990.298	965.512
Imposte sul reddito dell'esercizio		230.607
<i>Ires</i>	254.938	222.112
<i>Irap</i>	14.838	8.495
AVANZO D'ESERCIZIO	720.522	734.905

p. Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

FONDAZIONE SVILUPPO CA'GRANDA

Sede in Milano, Via Francesco Sforza,28
Codice fiscale n. 97700680156

NOTA INTEGRATIVA SUL BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2016

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 è costituito dallo stato patrimoniale, dal rendiconto gestionale e dalla presente nota integrativa ed è stato redatto in conformità agli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, con gli opportuni adattamenti necessari alla natura non profit della Fondazione. La nota integrativa, in base a quanto disposto dall'art. 2427 del Codice Civile, contiene le informazioni necessarie a fornire una completa illustrazione ed analisi delle poste costituenti lo stato patrimoniale ed il rendiconto gestionale, al fine di consentire la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Fondazione. Sono, inoltre fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a tale scopo anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Per esprimere il risultato della gestione è stato utilizzato lo schema del rendiconto gestionale proposto dall'Agenzia per il Terzo Settore nel documento "*linee guida e schemi per la redazione dei Bilanci di Esercizio degli Enti non profit*".

Nella scelta dei criteri di valutazione delle poste di bilancio si è tenuto conto di quanto stabilito nelle raccomandazioni emanate dal "*Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti, Commissione Aziende No Profit*" e delle indicazioni fornite nel I Principio contabile per gli Enti non profit "*Quadri Sistemato per la preparazione e la presentazione del bilancio degli enti non profit*".

È importante in ogni caso ricordare che vi sono aspetti della gestione, primo fra tutti l'utilità sociale prodotta dalla Fondazione, che non possono essere rilevati contabilmente, comportando una perdita di interesse verso gli aspetti monetari in cui si traducono i valori di bilancio e rendendo il risultato economico dell'esercizio un indice sintetico poco significativo a rilevare l'efficienza e l'efficacia di un'azienda non profit.

LA FONDAZIONE

La Fondazione Sviluppo Ca' Granda (di seguito anche "la Fondazione Sviluppo") è stata costituita in data 25 settembre 2014, con atto a rogito del Notaio Debora Ferro, Notaio in Milano, dalla Fondazione IRCCS Ca' Granda Ospedale Maggiore Milano al fine di perseguire in modo più efficace i propri scopi ed interessi di rilievo pubblico attraverso una maggiore articolazione organizzativa delle proprie attività e quindi una maggiore efficienza nella gestione del proprio "*Patrimonio Campagna*".

La Fondazione Sviluppo si propone di promuovere il progresso della ricerca scientifica nel campo sanitario e biomedico attraverso il sostegno dell'attività di studio, ricerca e sperimentazione della Fondazione IRCCS Ca' Granda Ospedale Maggiore Policlinico, ottenendo le risorse necessarie a tale scopo dalla valorizzazione e gestione del patrimonio conferito dal Fondatore.

Per la concreta attuazione degli obiettivi sopra richiamati, la Fondazione IRCCS Ca' Granda - Ospedale Maggiore Policlinico, con atto a rogito del Notaio Debora Ferro in Milano del 17 dicembre 2014, ha costituito in favore di Fondazione Sviluppo, a titolo gratuito e con effetto dal giorno 1 febbraio 2015, il diritto di usufrutto per la durata di trenta anni sui circa 8.500 ettari di terreno del "*Patrimonio Campagna*". L'apporto dei restanti 2.000 fabbricati è stato rimandato ad un secondo momento, trattandosi di immobili per i quali occorrono operazioni di allineamento catastale. Nel frattempo, Fondazione Sviluppo ha dovuto assumersi l'onere di gestione gratuita degli immobili ancora di piena proprietà del Fondatore, in quanto condizione

prevista dall'atto di conferimento gratuito dei terreni. Questo patrimonio, proveniente da donazioni di sei secoli dal XIV ad oggi, ha mantenuto una destinazione agricola grazie alla continuità secolare della gestione tramite concessione in affitto a coltivatori diretti, che oggi svolgono principalmente un'attività di tipo cerealicola e zootecnica-lattiera.

ATTIVITÀ

Relativamente alla natura dell'attività della fondazione, alle sue prospettive, ai fatti intervenuti entro la data di chiusura dell'esercizio al 31 dicembre 2016 si fa rinvio alla Relazione sull'andamento della gestione relativa all'esercizio 2016 predisposta dal Direttore Generale, di cui di seguito se ne riporta una sintesi.

Scopo della Fondazione è quello di promuovere il progresso della ricerca scientifica nel campo sanitario e biomedico, in particolare, attraverso la promozione e il sostegno dell'attività di studio, ricerca e sperimentazione della Fondazione IRCCS Ca' Granda Ospedale Maggiore Policlinico. Le modalità di erogazione dei fondi è disciplinata dall'art. 15 dello Statuto che prevede «l'attribuzione dei fondi indistinti alla Fondazione IRCCS nell'ambito dello scopo sociale». Conformemente alle disposizioni statutarie, la Fondazione ha destinato, al termine del precedente nonché primo esercizio, un contributo a Fondazione IRCCS di € 700.000,00.

Tenuto conto che la Fondazione ottiene i mezzi per realizzare i propri scopi, principalmente, attraverso la gestione e la valorizzazione del patrimonio conferito dal Fondatore, assume particolare rilevanza la descrizione dei risultati raggiunti in questo ambito, a garanzia della capacità di realizzare il proprio scopo sociale.

L'esercizio 2016 è stato caratterizzato da un'intensa attività di riordino immobiliare tecnico-amministrativo, resa complessa dalle dimensioni del patrimonio e dall'organizzazione aziendale ancora in fase di sviluppo e di consolidamento. I risultati ottenuti, per quanto rilevanti, sono però intermedi. Sono molte le attività ancora necessarie per completare l'opera di riordino immobiliare che assorbono tutte le risorse organizzative disponibili. Ciò rallenta inevitabilmente il processo di sviluppo che costituisce la seconda principale attività statutaria della Fondazione. Salvo prevedere un rafforzamento della struttura che permetta di fare fronte a entrambi gli impegni, di riordino e di sviluppo.

Attività di sviluppo organizzativo: si segnala l'attività di selezione e inserimento di cinque nuove risorse che, essendo pari al 42% dell'organico, ha comportato un importante impegno organizzativo e l'attività di mappatura dei processi organizzativi che ha permesso di identificare attività, funzioni, responsabilità, aree di rischio, valori etici e regole comportamentali. È stato definito l'Organigramma, il Funzionigramma, i Sistemi di mitigazione del rischio corruttivo, il Codice etico e un nuovo sistema informativo e informatico che garantisce la totale condivisione documentale e l'accesso da remoto.

Attività di valorizzazione: si segnala la sottoscrizione dell'Accordo Collettivo con le OO.PP. per i contratti agrari cosiddetti Fittabili che ha completato il sistema di gestione dei contratti agrari. Insieme all'Accordo Collettivo dei cosiddetti Precari e al Regolamento di assegnazione dei fondi, viene ora garantito un sistema di regole, condizioni e canoni di affitto chiari, trasparenti e uguali per tutti. Nel corso dell'anno sono stati rinnovati diversi contratti agrari ottenendo, senza alcun contenzioso, sia l'allineamento del canone di affitto ai valori di mercato, con un incremento del 40% (+92.925 €/anno), sia interventi di manutenzione in risarcimento delle mancate manutenzioni pregresse, per un valore di € 1.848.715. È stato completato il progetto di rifunionalizzazione dell'Abbazia di Mirasole mediante l'affidamento in gestione per 30 anni a Fondazione Progetto Arca, che garantirà un innovativo progetto di welfare sociale e investimenti in manutenzioni per € 3,4 milioni. Dopo diversi anni, è stata bandita un'asta straordinaria di 4.452 pioppi, ottenendo un incasso di € 92.352. Per conto di Fondazione IRCCS Ca' Granda, è stata curata la vendita di 55 aree fabbricabili in 29 comuni (731.526 mq) e la cessione bonaria, in luogo dell'esproprio, di altre tre aree (56.7676 mq): l'ospedale ha ottenuto un corrispettivo di € 10.896.845.

Attività tecniche: si segnala la due diligence catastale di 1.331 unità immobiliari, relative a 109 complessi ubicati in 34 comuni. Sono state rilevate 473 unità difformi e 287 unità non accatastate. E' stata effettuata anche una due diligence impiantistica che ha interessato 120 unità immobiliari, relative a 33 complessi ubicati in 10 comuni. È stata rilevata la difformità del 58% degli impianti di messa a terra, del 64% degli impianti elettrici domestici, del 93% degli impianti gas, del 48% degli impianti di riscaldamento, del 61% delle caldaie.

Infine, si richiama l'attività di sopralluogo presso 47 cascate ubicate in 15 comuni per visionare, in contraddittorio con il conduttore, le mancate manutenzioni di 648 unità immobiliari.

Attività di sviluppo rurale: è stata completata la prima fase del «Piano Integrato d'area di Morimondo», che mira a strutturare un modello di sostenibilità e fruizione agroambientale, e organizzato l'evento «La Strada dei 5 colori», cui si sono iscritti 800 partecipanti per visitare per la prima volta le cascate e i terreni della Ca' Granda a Morimondo. Infine, sono stati vinti 4 bandi di finanziamento competitivo, complessivamente pari a € 240 mila, che nel 2017 realizzeranno progetti scientifici storici e agrari, oltre ad iniziative di turismo ambientale.

Si evidenzia che il confronto con i valori di bilancio dell'esercizio precedente non è omogeneo, in quanto la Fondazione è divenuta operativa soltanto il 1 febbraio 2015, quando è divenuto efficace il diritto di usufrutto dei terreni e assegnato il personale dal fondatore.

CRITERI DI VALUTAZIONE

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuità aziendale, nonché tenendo conto della funzione dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato. Si è tenuto conto della sostanza dell'operazione o del contratto, nel pieno rispetto del disposto normativo contenuto negli articoli 2423 e 2423 bis) del Codice Civile.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2423 comma 4 del Codice Civile, si precisa che non si è derogato ai criteri di valutazione previsti dalla legge e adottati nel precedente esercizio.

Lo stato patrimoniale ed il rendiconto gestionale sono stati redatti in unità di euro, senza cifre decimali, imputando l'arrotondamento al rendiconto gestionale. Per la nota integrativa si è optato per la redazione in unità di euro, come previsto dall'art. 2423, comma 5 del Codice Civile.

Per effetto degli arrotondamenti degli importi all'unità di euro, può accadere che in taluni prospetti, contenenti dati di dettaglio, la somma dei dettagli differisca dall'importo esposto nella riga di totale.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisizione o di produzione e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento. Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi diretti ed indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al bene.

Le immobilizzazioni sono ammortizzate in ogni esercizio, attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base della residua possibilità di utilizzazione; criterio che si è ritenuto correttamente e congruamente rappresentato dalle aliquote percentuali annue riportate nel prospetto che segue.

Categoria Cespiti	ALIQUOTA
Automezzi	25%

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione il valore originario rettificato dei soli ammortamenti viene ripristinato.

Le immobilizzazioni materiali sono esposte in bilancio al netto dei fondi ammortamento.

Crediti e debiti

I crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo, tenendo perciò conto delle perdite stimate considerando le singole posizioni in sofferenza ed eventualmente l'evoluzione storica delle perdite su crediti.

I debiti sono iscritti al loro valore nominale.

Crediti per Contributi da ricevere

Nella contabilizzazione dei contributi sono stati seguiti i criteri di valutazione contenuti nella Raccomandazione n.2 del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti "La valutazione e l'iscrizione delle liberalità nel bilancio d'esercizio delle aziende non profit". In particolare, i contributi sono imputati "fra i proventi dell'esercizio in cui sono ricevuti o in quello in cui è acquisito il diritto, difendibile in giudizio, di riceverli, purché ad essi sia attribuibile un attendibile valore monetario. Nella voce "crediti per contributi da ricevere" sono imputati tutti i contributi non ancora erogati ancorché assegnati in via definitiva.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto è calcolato secondo la normativa di legge e gli accordi contrattuali e rappresenta il debito certo, anche se non esigibile, maturato a favore dei lavoratori subordinati alla fine dell'esercizio.

Ratei e risconti

Sono iscritte in tali voci quote di proventi e costi, comuni a più periodi contabili, per realizzare il principio della competenza temporale.

Oneri e proventi

I proventi sono stati esposti in bilancio secondo il criterio di prudenza e di competenza con rilevazione dei relativi ratei e risconti.

Gli oneri sono stati considerati di competenza dell'esercizio in cui sono stati sostenuti per erogare beni e servizi o per sostenere attività e iniziative di raccolta fondi.

I proventi, i costi e gli oneri sono iscritti al netto dei resi, degli sconti, abbuoni e premi.

Imposte sul reddito

Le imposte dell'esercizio sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri d'imposta da assolvere in applicazione della vigente normativa fiscale.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

B) IMMOBILIZZAZIONI

B II - Immobilizzazioni materiali

Costo storico	Saldo al 31/12/2015	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2016
Automezzi		25.433		25.433
Totale		25.433		25.433

Fondo ammortamento	Saldo al 31/12/2015	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2016
F.do amm. Automezzi		3.179		3.179
Totale		3.179		3.179

Commento alle immobilizzazioni materiali

L'incremento delle immobilizzazioni è dovuto all'acquisto di due autovetture.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C II - Crediti

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Scadenti entro 1 anno			
Crediti Tributarî	36.033	17.678	18.355
Verso Altri	681.406	587.137	94.269
Totale	717.439	604.815	112.624

Crediti tributarî

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Scadenti entro 1 anno			
Erario c/iva	36.033	17.678	18.355
Totale	36.033	17.678	18.355

Crediti verso altri

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Scadenti entro 1 anno			
Crediti v/Fondatore	323.209	49.343	273.866
Crediti per contributi da ricevere	43.011	68.133	(25.122)
Credito v/Inail	94	572	(478)
Note di credito da ricevere	4.027	33.032	(29.005)
Fornitori c/anticipi	894	511	383
Crediti v/locatari	310.170	435.546	(125.376)
Totale	681.406	587.137	94.269

- Crediti verso Fondatore

I crediti verso Fondatore sono relativi a fatture da emettere per Euro 89.878 e crediti da incassare per Euro 233.331 relativi alle spese da rimborsare per la gestione tecnico/amministrativa degli immobili del "Patrimonio Campagna", la cui propriet     rimasta ancora in capo alla Fondazione IRCCS Ca' Granda Ospedale Maggiore Policlinico.

- Crediti per contributi da ricevere

I crediti per contributi da ricevere sono legati ai contributi da Fondazione Cariplo per il progetto Filiera Corta che la Fondazione ha incassato nel frattempo lo scorso marzo 2017.

- Crediti verso locatari

I crediti verso locatari sono riferiti a canoni di locazione ancora da incassare, tra cui anche quello derivante dal contratto di affitto con la societ   I.N.G.A. S.a.s. fatturato da Fondazione IRCCS, ma di spettanza di Fondazione Sviluppo.

A fronte di tali crediti   stato accantonato un apposito fondo di svalutazione per l'importo di Euro 266.326 in relazione alle criticit   emerse in merito all'effettiva esigibilit   di alcuni di essi.

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Crediti v/locatari	576.496	535.546	40.950
(Fondo svalutazione crediti)	(266.326)	(100.000)	(166.326)
Totale	310.170	435.546	(125.376)

- Composizione del fondo svalutazione crediti

Creditori	31/12/2016
Delle Donne	36.375
Caimi Giovanni	16.473
Capone e madè	1.428
Autoriparazioni F.lli Guercio SNC	31.889
Impresa Individuale Zappa Claudio	49.117
Az. Faunistico-Venatoria Bertonicò	29.647
Az. Agr. Manzoni Flavio e Sara s.s.	20.404
Inga	43.804
China Angelo	4.525
Garavaglia	1.740
Accantonamento	30.924
Totale	266.326

C IV - Disponibilità liquide

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio e risulta così composto:

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
UBI C/C 39961	51.600	51.783	(183)
UBI C/C 40044	2.228.280	1.467.892	760.388
UBI C/C 40091	-	14.299	(14.299)
Denaro in cassa	81	204	(123)
Totale	2.279.961	1.534.179	745.783

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Ratei attivi	392.295	388.382	3.913
Risconti attivi	2.059	10.717	(8.658)
Totale	394.354	399.098	(4.744)

Ratei attivi

La voce ratei attivi pari ad Euro 392.295 è relativa a canoni di locazione di competenza dell'esercizio 2016 da incassare nei primi mesi dell'esercizio 2017.

Risconti attivi

I risconti attivi sono legati a rimborsi spese con pagamento anticipato, ma di competenza dell'esercizio 2017.

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

Nel seguente prospetto è rappresentata la dinamica delle componenti del patrimonio netto, al fine di fornire informazioni circa le modalità seguite nel perseguimento della missione istituzionale.

PATRIMONIO NETTO	Saldo al 31/12/2015	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2016
Fondo di dotazione	52.000			52.000
Patrimonio libero				
Avanzi/disavanzi esercizi precedenti	(84)	734.905		734.821
Avanzo/disavanzo di gestione	734.905	720.522	(734.905)	720.522
Totale Patrimonio Netto	786.821	1.455.427	(734.905)	1.507.343

Fondo di dotazione

Il fondo di dotazione è la risultante dell'apporto del fondatore avvenuto nel corso del riconoscimento giuridico della Fondazione.

Patrimonio libero

Il patrimonio libero è la sommatoria degli avanzi e disavanzi di gestione realizzati negli esercizi precedenti e nell'esercizio in corso utilizzabili per il conseguimento delle finalità istituzionali dell'ente. Il Consiglio di amministrazione ha deliberato in data 21 aprile 2016 un contributo di Euro 700.000 a Fondazione IRCCS Ca' Granda Ospedale Maggiore Policlinico.

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Saldo iniziale	11.930		11.930
Utilizzo dell'esercizio			
Accantonamento dell'esercizio a tfr	17.672	11.930	5.742
Saldo finale	29.602	11.930	17.672

Il debito accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2016 verso i dipendenti in forza a tale data.

D) DEBITI

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Scadenti entro 1 anno			
Debiti v/banche	89		89
Debiti v/fornitori	235.760	296.347	(60.587)
Debiti tributari	59.919	258.506	(198.587)
Debiti v/istituti di previdenza e di sicurezza sociale	20.744	12.389	8.355
Altri debiti	968.644	649.622	319.022
Totale	1.285.156	1.216.864	68.292

Debiti verso fornitori

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Debiti v/fornitori	86.205	221.621	(135.416)
Fornitori c/fatture da ricevere	149.555	74.726	74.829
Totale	235.760	296.347	(60.587)

Debiti tributari

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Erario c/Ires	29.828	222.112	(192.284)
Erario c/Irap	5.737	8.495	(2.758)
Erario c/Irpef dipendenti/collaboratori	18.471	22.766	(4.295)
Erario c/Irpef lavoratori autonomi	5.847	5.132	715
Erario c/imposta sost. Tfr	36		36
Arrotondamenti		1	(1)
Totale	59.919	258.506	(198.587)

Debiti verso istituti previdenziali ed assistenziali

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Debiti v/Inps	13.355	9.851	3.504
Altri debiti v/istituti previdenziali	6.073	1.353	4.720
Debiti v/fondi di previdenza complementare	1.316	1.185	131
Totale	20.744	12.389	8.355

Altri debiti

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Debiti v/dipendenti	72.535	9.522	63.013
Debiti per cauzioni	406.745	325.478	81.267
Debiti v/Fondatore	488.236	302.369	185.867
Clienti c/anticipi	6	72	(66)
Carta Libra	801	534	267
Altri debiti	321	11.647	(11.326)
Totale	968.644	649.622	319.022

I debiti per cauzioni sono legati alle cauzioni versate a garanzia dell'adempimento contrattuale dai conduttori in sede di sottoscrizione dei contratti.

I debiti verso Fondatore comprendono i debiti che la Fondazione Sviluppo ha nei confronti della Fondazione IRCCS Ca' Granda Ospedale Maggiore Policlinico per personale, utilizzo spazi attrezzati e servizi di manutenzione.

E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Ratei passivi	26.723	12.115	14.608
Risconti passivi	565.185	510.362	54.823
Totale	591.908	522.477	69.431

Ratei passivi

La voce ratei passivi comprende oneri differiti relativi ai dipendenti per Euro 21.198.

Risconti passivi

La voce risconti passivi comprende canoni di locazione incassati nel 2016, ma di competenza dell'esercizio successivo.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL RENDICONTO GESTIONALE

Il Rendiconto Gestionale è strutturato secondo le disposizioni contenute nelle "Linee Guida e schemi per la Redazione dei Bilanci di Esercizio degli Enti Non Profit" redatte dall'Agenzia per il Terzo Settore. Il Rendiconto Gestionale informa gli stakeholder sulle modalità con le quali le risorse sono state acquisite ed impiegate nel periodo, con riferimento alle cosiddette "aree gestionali". La classificazione dei proventi è stata fatta in base alla loro origine mentre quella degli oneri in base alla loro natura. I costi comuni relativi alle varie aree gestionali sono stati imputati negli oneri di supporto generale.

PROVENTI ED ONERI DA ATTIVITÀ TIPICHE

Nei proventi ed oneri da attività tipiche sono riportati i proventi e gli oneri legati alle attività istituzionali dell'ente.

Proventi

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Contributi su progetti		81.738	(81.738)
Contributi da soci e associati	80.000	80.000	-
Altri proventi e ricavi	794	482	312
Totale	80.794	162.220	(81.426)

Oneri

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Servizi	50.170	80.715	(30.545)
Totale	50.170	80.715	(30.545)

Negli oneri sono riportati i costi per servizi per la realizzazione del progetto "Piano integrato d'area di Morimondo" e per l'evento "La strada dei cinque colori".

PROVENTI ED ONERI DA ATTIVITÀ ACCESSORIE

Nei proventi ed oneri da attività accessorie sono ricompresi i proventi e gli oneri derivanti dalla vendita di beni e dalla prestazione di servizi funzionali e strumentali al perseguimento degli scopi dell'ente.

In tale area gestionale sono stati indicati i ricavi e i costi legati al mandato con cui Fondazione IRCCS Ca' Granda Ospedale Maggiore Policlinico ha affidato alla Fondazione Sviluppo la gestione tecnica ed amministrativa degli immobili appartenenti al "Patrimonio Campagna" la cui proprietà è rimasta in capo alla mandante.

Proventi

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Ricavi per vendita di beni		15.540	(15.540)
Ricavi per servizi da riaddebitare	207.473	115.042	92.431
Altri proventi e ricavi	695		695
Totale	208.168	130.582	77.586

Oneri

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Acquisto beni		10.851	(10.851)
Costi per servizi da riaddebitare	207.473	115.438	92.035
Totale	207.473	126.289	81.184

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI E PATRIMONIALI

Nei proventi ed oneri finanziari e patrimoniali sono ricompresi tutti i proventi e gli oneri legati alla gestione patrimoniale dei terreni ricevuti in usufrutto nonché i proventi e gli oneri finanziari legati ai conti correnti bancari.

Proventi

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Da rapporti bancari	1.378	6	1.372
Da patrimonio immobiliare	3.749.288	3.202.657	546.631
Totale	3.750.666	3.202.663	548.003

Oneri

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Su rapporti bancari	18		18
Su patrimonio immobiliare	1.718.846	1.610.593	108.253
Totale	1.718.864	1.610.593	108.271

ONERI DI SUPPORTO GENERALE

Negli oneri di supporto generale sono ricompresi tutti gli oneri di direzione e di conduzione della Fondazione. In tale sezione è stato indicato l'acquisto di beni materiali ed immateriali il cui costo è stato interamente speso nell'esercizio, ritenendo poco significativo per la natura di ente non profit della Fondazione il processo di ammortamento di tali beni.

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Acquisti	18.182	8.170	10.012
Per servizi	123.796	74.100	49.696
Per il personale	745.638	529.283	216.355
Ammortamento	3.179		3.179
Altri oneri	182.028	100.803	81.225
Totale	1.072.823	712.356	360.467

IMPOSTE D'ESERCIZIO

Le imposte dell'esercizio sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri d'imposta da assolvere in applicazione della vigente normativa fiscale sugli enti non commerciali.

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Irap	14.838	8.495	6.343
Ires	254.938	222.112	32.826
Totale	269.776	230.607	39.169

Altre informazioni

- Si dà atto che al 31/12/2016 operano all'interno della Fondazione risorse, di cui 12 dipendenti e 5 assegnati temporaneamente dal Fondatore.
- Le cariche dei Consiglieri sono ricoperte a titolo gratuito.
- Il compenso annuo del revisore è pari ad Euro 9.516,00 iva inclusa.
- Al 31.12.2016 il valore complessivo dei terreni di proprietà della Fondazione IRCCS Ca' Granda Ospedale Maggiore Policlinico oggetto di usufrutto da parte della Fondazione Sviluppo è pari ad Euro 125.817.873. Il decremento rispetto al valore indicato al 31.12.2015 è dovuto alla rinuncia all'usufrutto di alcuni terreni al fine di consentire la vendita degli stessi da parte della proprietà.
- In data 1 dicembre 2015 con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 30 la Fondazione è stata iscritta nel registro regionale delle persone giuridiche private della Regione Lombardia al n. 2776.

* * * * *

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Rendiconto gestionale e Nota integrativa, rappresenta in modo vero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato dell'esercizio corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

p. Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente



Relazione sull'andamento della gestione relativa all'esercizio 2016

Scopo della Fondazione è quello di promuovere il progresso della ricerca scientifica nel campo sanitario e biomedico, in particolare, attraverso la promozione e il sostegno dell'attività di studio, ricerca e sperimentazione della Fondazione IRCCS Ca' Granda Ospedale Maggiore Policlinico. Le modalità di erogazione dei fondi è disciplinata dall'art. 15 dello Statuto che prevede «l'attribuzione dei fondi indistinti alla Fondazione IRCCS nell'ambito dello scopo sociale». Conformemente alle disposizioni statutarie, la Fondazione ha destinato, al termine del precedente nonché primo esercizio, un contributo a Fondazione IRCCS di € 700.000,00. Tenuto conto che la Fondazione ottiene i mezzi per realizzare i propri scopi, principalmente, attraverso la gestione e la valorizzazione del patrimonio conferito dal Fondatore, assume particolare rilevanza la descrizione dei risultati raggiunti in questo ambito, a garanzia della capacità di realizzare il proprio scopo sociale.

Con la conclusione dell'esercizio 2016, la Fondazione ha raggiunto i primi due anni di attività. Questa brevissima storia recente rende evidente che l'ente **si trova ancora in piena fase di start up**. Così, anche nel 2016, la Fondazione si è trovata ad affrontare le note emergenze del patrimonio immobiliare assegnatole, tanto numerose quanto gravi a causa di un periodo pluridecennale di inerzia gestionale, ancora nel mezzo del processo di consolidamento della struttura e dei processi organizzativi.

Tuttavia, nonostante la situazione di chiara sproporzione tra problemi e forze disponibili, gli obiettivi raggiunti, di cui si darà atto di seguito, sono stati numerosi. Si tratta però, almeno per quanto riguarda l'attività di riordino immobiliare, di risultati intermedi che illuminano **una strada il cui termine appare ancora lontano**.

Un impegno che assorbe quotidianamente tutte le risorse organizzative disponibili, **rallentando inevitabilmente il processo di sviluppo** che costituisce la seconda principale attività statutaria della Fondazione.

Salvo prevedere un **rafforzamento della struttura** che permetta di fare fronte a entrambi gli impegni, di riordino e di sviluppo.

Di seguito si descrivono sinteticamente i principali risultati gestionali raggiunti, rimandando alla Nota Integrativa e al Bilancio per quelli economici-finanziari.

Attività di sviluppo organizzativo

1. ASSUNZIONE NUOVO PERSONALE

Sono stati assunti il Responsabile Project management; un Building manager; un Property manager; il Responsabile Economico Finanziario e una sostituta del Responsabile Servizi generali in maternità. Il **processo di selezione e l'inserimento di 5 nuove dipendenti**, pari al 42% dell'organico esistente, ha rappresentato un **impatto organizzativo molto significativo**.

2. MAPPATURA DEI PROCESSI ORGANIZZATIVI E SISTEMA DEI CONTROLLI INTERNI

La mappatura dei principali processi organizzativi ha coinvolto tutto il personale della Fondazione ed è stata svolta con l'assistenza del prof. Nicola Pecchiari, Lecturer presso l'Università Bocconi e docente senior presso la SDA Bocconi, quale esperto di controlli interni, svolgendo anche attività di consulenza



tecnica e investigativa in materia contabile e amministrativa. Ciò ha permesso di ottenere tre importanti risultati:

1. rilevazione delle attività, funzioni e responsabilità necessarie al raggiungimento degli obiettivi aziendali, consentendo la definizione dell'**Organigramma** e del **Funzionigramma**;
2. rilevazione delle aree a rischio corruttivo, consentendo l'adozione di **sistemi di mitigazione del rischio**;
3. identificazione dei valori e delle regole comportamentali, cui la Fondazione intende far costante riferimento nell'esercizio della propria attività, consentendo la definizione del **Codice etico e comportamentale**;

Inoltre, l'analisi organizzativa ha evidenziato alcuni gap. Tra questi, **l'esternalizzazione della funzione contabile**, risolto mediante l'assunzione di un esperto contabile lo scorso 1 dicembre, e la mancanza di un **sistema dei controlli interni** da sviluppare attraverso quattro azioni prioritarie:

1. adozione di un modello organizzativo ai sensi della legge 231/2001;
2. adozione di un sistema di obiettivi e indicatori per la misurazione delle attività svolte;
3. adozione di un sistema informatico per consentire la tracciabilità dei documenti, il monitoraggio delle attività e coordinamento tra i diversi uffici;
4. adozione di un sistema di formazione delle persone coinvolte in attività critiche.

Il progetto, già approvato dal Cda, verrà svolto nel corso del 2017, ma nel frattempo sono state realizzate alcune attività funzionali specifiche:

1. **riorganizzazione del sistema informatico e informativo**, passando dalla rete dell'Ospedale a una propria indipendente. Ciò ha comportato l'adozione di una linea internet in fibra dedicata, una struttura server indipendente e la migrazione in un nuovo sistema di email aziendale. Oggi la Fondazione dispone di un sistema informativo caratterizzato da una condivisione documentale totale, accessibile anche da remoto;
2. **audit esterno e benchmark di mercato dei Responsabili di funzione**, finalizzato a garantire il corretto bilanciamento tra responsabilità, competenze e retribuzione;
3. **audit esterno della personalità del DG e dei Responsabili di funzione** per delineare gli elementi alla base dei comportamenti (competenze, fattori di deragliamento, capacità razionali e leadership), propedeutico a un progetto formativo finalizzato a colmare i gap;
4. **workshop strategico** con Presidente, DG, Responsabili di funzione, assistiti da un esperto, per allineare gli obiettivi e creare i presupposti per guidare l'impegno di tutta l'organizzazione al loro raggiungimento con la consapevolezza dello sforzo necessario.

Tali attività, in particolare quelle sul personale, sono state sviluppate secondo la visione dei controlli adottata dalla Fondazione finalizzati alla **mitigazione di ogni rischio aziendale, non solo quelli fraudolenti, ma anche economici e organizzativi**.

3. AUDIT DEL POLITECNICO DELLE OPERE DI MANUTENZIONE DI RISARCIMENTO DANNI

In conformità con il Piano Anticorruzione, è stata eseguita dal Politecnico di Milano la verifica amministrativa e tecnica su 8 complessi cascinali, selezionati in modo autonomo e indipendente. È stata valutata con esito positivo, formalizzato dal Politecnico, sia la congruità dei computi metrici estimativi che l'effettiva esecuzione delle opere previste nell'anno 2015.



Attività di valorizzazione

1. ACCORDO COLLETTIVO CON LE OO.PP. PER I CONTRATTI AGRARI CD. FITTABILI

La sottoscrizione dell'Accordo dei contratti cd. Fittabili completa, insieme all'Accordo dei cd. Precari e al Regolamento per la selezione dei conduttori, un articolato sistema di gestione dei contratti agrari che disciplina - all'interno di un settore giuridicamente confuso e storicamente opaco - **regole, condizioni e canoni di affitto in maniera chiara e trasparente**. Garantendo la parità di trattamento a tutti i conduttori e tutelando gli interessi della Fondazione, in termini di redditività e conservazione degli immobili rurali.

2. NUOVI CONTRATTI DI AFFITTO

Gli Accordi non eliminano però le difficoltà a stipulare i rinnovi dei contratti agrari, che prevedono l'allineamento del canone ai valori di mercato fissati dall'Accordo, che spesso è il doppio di quello precedente. Ancora più critica la negoziazione dei contratti cd. Fittabili, cioè quelli dotati di Cascina, poiché oltre al nuovo canone viene richiesto il tardivo adempimento degli obblighi manutentivi per centinaia di migliaia di euro. Sono dunque negoziazioni delicate, esposte al rischio di contenzioso legale e quindi alla perdita del relativo reddito. Nel 2016, sono stati rinnovati, senza contenziosi, **13 contratti scaduti con un aumento complessivo del canone di € 92.925 (+40%): da € 233.105 a € 326.030** (di cui il 6% di competenza di F. IRCCS). Tra questi, si rilevano anche:

- **5 poderi cd. Fittabili**, per cui è stato sottoscritto un incremento del canone del 66% e **opere di manutenzione per un valore di € 1.848.715**;
- **2 poderi riconsegnati al termine di vecchie cause di sfratto** e di cui non era mai stato percepito il canone: l'immediata **riassegnazione ha permesso un introito annuo di € 74.360**.

3. RIFUNZIONALIZZAZIONE ABBAZIA DI MIRASOLE

L'assegnazione della **Abbazia di Mirasole**, mediante procedura pubblica, alla Fondazione Progetto Arca per 30 anni, **garantirà la conservazione architettonica** dell'importante monumento con un **piano di manutenzioni da € 3,4 milioni** e ne manterrà viva l'identità attraverso un articolato progetto di **attività solidali, liturgiche e culturali**.

4. VENDITA STRAORDINARIA DEI PIOPPI

A seguito di una rilevante attività di due diligence forestale è stato possibile contare **4.452 pioppi maturi per la vendita**, il cui eccezionale numero dipende dalla mancata organizzazione della loro cessione durante la gestione dell'ospedale. La predisposizione di un bando, con un ricco corredo documentario delle caratteristiche del capitale legnoso e un'adeguata promozione pubblicitaria dell'asta, hanno permesso di **incassare un prezzo di € 92.352**, di cui la metà spettante ai conduttori che hanno curato la maturazione delle piante.

5. VENDITA IMMOBILI

È stato gestito l'intero processo di vendita di diversi immobili, tra cui spiccano i **731.526 mq di terreni fabbricabili** divisi in **55 aree** ubicate in **29 diversi comuni**. L'attività ha richiesto per ciascun lotto: la predisposizione della documentazione tecnico-legale, la creazione di un geoportale dedicato, la predisposizione degli atti di gara e la promozione del bando. Le aste hanno ottenuto una significativa copertura stampa dei principali quotidiani e, soprattutto, hanno **aggiudicato 245.487 mq a un prezzo di € 8.709.000**, cui vanno aggiunti ulteriori **€ 713.000** per la vendita di altri due immobili.



Inoltre, è stato curato l'iter tecnico e legale di **tre procedure di esproprio** di 57.676 mq che, per accordo delle parti, sono state riqualificate in atti di cessione bonaria per un valore di **€ 1.474.845**.

Complessivamente, è stata gestita la **vendita di immobili per un valore di € 10.896.845**.

Attività di verifica dello stato catastale e conservativo dei fabbricati

1. DUE DILIGENCE CATASTALE DEI FABBRICATI

L'attività di due diligence catastale, finalizzata al conferimento del diritto di usufrutto dei fabbricati, ha richiesto il sopralluogo presso **1.331 unità immobiliari** ubicate in **109 diversi complessi**, dislocati in **34 comuni di 9 province**. Attraverso il confronto visivo tra lo stato dell'edificio e la relativa scheda catastale, è stato rilevato che **473 fabbricati sono da regolarizzare catastalmente**. Restano però da controllare ancora 281 u.i., la cui scheda non era disponibile presso il Catasto.

I sopralluoghi, inoltre, hanno dato evidenza di **287 unità non accatastate** (silos, trincee, vasche liquami, box oltre a pollai, baracche, depositi, tettoie, etc).

2. DUE DILIGENCE IMPIANTISTICA

L'attività di due diligence impiantistica ha riguardato le case ex coloniche locate, i fabbricati con uso istituzionale e con uso liturgico. Ha comportato il sopralluogo presso **120 unità immobiliari** ubicate in **33 diversi complessi**, dislocati in **10 comuni di 4 province**. Gli impianti di ciascun fabbricato sono stati verificati da un tecnico abilitato a rilasciare la perizia di conformità.

Per quanto riguarda le 85 unità i cui adeguamenti sono a carico della Proprietà, **risultano difformi: 49 impianti di messa terra (58%); 54 impianti elettrici interni (64%); 79 impianti gas (93%); 41 impianti di riscaldamento (48%) e 52 relative caldaie (61%)**.

3. DUE DILIGENCE STATO CONSERVATIVO

L'attività di due diligence conservativa ha riguardato i fabbricati sfitti o locati con uso residenziale/commerciale, e quindi con manutenzioni a carico della Proprietà. L'esito ha evidenziato la necessità di **opere per la messa in sicurezza e la conservazione di 50 diversi complessi**.

4. CONTESTAZIONE MANCATE MANUTENZIONI DEI FABBRICATI RURALI

L'attività di contestazione delle mancate manutenzioni dei fabbricati rurali ha comportato il sopralluogo presso **648 unità immobiliari** ubicate in **47 diverse cascine**, dislocate in **15 comuni di 4 province**. La verifica è stata effettuata in contraddittorio con i conduttori, assistiti dalle loro OO.PP., finalizzata ad allinearli sulle criticità già indicate e individuare congiuntamente gli interventi necessari.

Attività di sviluppo rurale

5. PIANO INTEGRATO D'AREA DI MORIMONDO

È stato avviato il progetto "Piano integrato d'area di Morimondo" il cui scopo è sviluppare, in un'area pilota, un modello efficace per **salvaguardare il patrimonio attraverso un rafforzamento della matrice socio-economica rurale** in coerenza con i principi della Fondazione di agire per la sostenibilità a lungo termine attraverso **la conservazione, la conoscenza e la fruizione del territorio**. È stata **terminata la prima fase di studio della situazione esistente**, attraverso numerosi incontri strutturati con i conduttori della Fondazione, il Comune di Morimondo, la Fondazione



Abbazia di Morimondo, il Parco del Ticino e le associazioni di guide naturalistiche locali. Ne è merso un quadro particolarmente ricco di potenzialità di cui è in corso uno studio di fattibilità.

6. LA STRADA DEI 5 COLORI

Il 18 settembre si è svolto l'evento "La Strada dei 5 Colori" che ha permesso per la prima volta la visita pubblica del patrimonio di cascine e terreni della Ca' Granda a Morimondo. Un'esemplare anticipazione, oltre che un test, dell'attività di promozione che si vuole realizzare a beneficio dei cittadini, cui "appartiene" questo territorio; dei conduttori, che possono realizzare nuove attività commerciali; della Fondazione, che vede rafforzarsi la capacità di corresponsione dei canoni di affitto e la possibilità di valorizzare edifici rurali che hanno perso la funzione storica. L'evento ha contato **800 iscritti** che hanno manifestato grande entusiasmo per l'organizzazione della giornata, come certificato dal questionario di gradimento dove il 99% del campione è interessato a partecipare nuovamente allo stesso evento. Anche gli utenti raggiunti sui social sono significativi: **47.673 utenti su Facebook, 47.738 su Twitter e 3.100 like su Instagram.**

7. PARTECIPAZIONE A BANDI DI FINANZIAMENTO COMPETITIVO

Sono stati vinti 4 bandi di finanziamento competitivo per complessivi € 240.000 che permetteranno di realizzare i seguenti progetti: Hortus dell'Innovazione (sperimentazione in campo di soluzioni innovative brevettate dal CNR), Ruralità e alimentazione (realizzazione a Morimondo di un info point multimediale e di cartelli informativi sui terreni della Fondazione); Sels (formazione dei conduttori nell'ambito dell'agricoltura biologica e studio di un centro di innovazione agricola a Morimondo); Archivio Vivo (valorizzazione della documentazione del patrimonio rurale presso l'Archivio storico dell'Ospedale).

Milano, 17 marzo 2017

Achille Lanzarini
Direttore generale

Relazione
del Revisore Unico al bilancio al 31.12.2016
della Fondazione Sviluppo Ca' Granda

Signori componenti il Consiglio di Amministrazione,
il progetto di bilancio che viene sottoposto alla Vostra attenzione è relativo all'esercizio che si è chiuso, a termine di statuto, il 31 dicembre 2016.

Nel corso dell'esercizio, il Revisore ha vigilato sull'osservanza delle leggi, dello statuto e sul rispetto dei principi di correttezza amministrativa utilizzando nell'espletamento dell'incarico, i suggerimenti indicati nelle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili.

In particolare il Revisore:

Relazione del Revisore ai sensi dell'art. 14 del decreto legislativo 27 gennaio 2010

- Ha svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della Fondazione al 31 dicembre 2016. La responsabilità della redazione del bilancio d'esercizio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli Amministratori della Fondazione. È in capo al Revisore la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio d'esercizio e basato sulla revisione legale.
- ha preso visione dei verbali del Consiglio di Amministrazione svolti nel 2016, constatando che le azioni deliberate sono state conformi allo Statuto della Fondazione non essendo state imprudenti o in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità della Fondazione;
- ha tenuto nel corso dell'esercizio 2016 n. 4 riunioni del Revisore Unico;
- ha acquisito dal Presidente del Consiglio di Amministrazione e dalla struttura amministrativa informazioni sul generale andamento della gestione e della sua prevedibile evoluzione, constatandone la conformità allo Statuto della Fondazione.

In relazione all'attività posta in essere, il Revisore ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente ed esaustivamente i fatti di gestione mediante l'assunzione di informazioni e l'esame, con il metodo della campionatura, dei documenti aziendali.

Nel corso dell'esercizio non sono pervenute al Revisore denunce ai sensi dell'Art. 2408 del Codice Civile.

Relazione sull'attività di Vigilanza ai sensi dell'art. 2403 c.c.

Per quanto più specificatamente attiene alla funzione di vigilanza, il Revisore ha esaminato lo schema di bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, predisposto dal Direttore Generale, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa, redatto ai sensi di legge che risultano coerenti con i principi dello Statuto, ai fini degli adempimenti previsti dall'Art. 2429 del Codice Civile.



Risultato di esercizio

L'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, si riassume nei seguenti valori:

Stato Patrimoniale	2016	2015	Delta 2016-2015
Attivo			
Attivo circolante	2.997.400,00 €	2.138.994,00 €	858.406,00 €
Risconti attivi	394.354,00 €	399.098,00 €	-4.744,00 €
Immobilizzazioni	22.254,00 €		
Totale Attivo	3.414.008,00 €	2.538.092,00 €	875.916,00 €
Passivo			
Fondo di dotazione	52.000,00 €	52.000,00 €	
Risultato d'esercizio	1.455.343,00 €	734.905,00 €	720.438,00 €
Perdite pregresse		-84,00 €	84,00 €
Totale Patrimonio netto	1.507.343,00 €	786.821,00 €	720.522,00 €
Totale debito	1.285.156,00 €	1.216.864,00 €	68.292,00 €
ratei e risconti passivi	591.908,00 €	522.477,00 €	69.431,00 €
TFR	29.602,00 €	11.930,00 €	17.672,00 €
Totale passivo	3.414.008,00 €	2.538.092,00 €	875.916,00 €
Conto Economico			
Totale Ricavi e Proventi	4.039.628,00 €	3.495.465,00 €	544.163,00 €
Oneri da attività accessorie	207.473,00 €		
Costi per servizi		922.734,00 €	
oneri da attività tipiche	50.170,00 €		
oneri finanziari e patrimoniali	1.718.864,00 €	1.607.219,00 €	111.645,00 €
oneri di supporto generale	1.072.823,00 €	- €	
Totale costi della produzione	3.049.330,00 €	2.529.953,00 €	519.377,00 €
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	990.298,00 €	965.512,00 €	24.786,00 €
Imposte d'esercizio	269.776,00 €	230.607,00 €	39.169,00 €
Risultato d'esercizio	720.522,00 €	734.905,00 €	-14.383,00 €

Tenuta della contabilità

Il Revisore ha effettuato le verifiche periodiche previste dall'art.2404 del Codice Civile, controllando la tenuta della contabilità e dei libri sociali.

Dai controlli effettuati è risultata la regolare tenuta della contabilità e la corretta rilevazione nelle scritture contabili dei fatti di gestione.

Il Revisore ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione mediante l'assunzione di informazioni dal Direttore Generale nonché funzionario di supporto agli adempimenti precipui della Fondazione.

Il Revisore ha acquisito, altresì, conoscenza e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, in relazione all'attività posta in essere e, a tale riguardo, non ha particolari informazioni da esporre.

Esame del bilancio di esercizio

L'esame del bilancio è stato svolto facendo riferimento alle norme di legge che disciplinano il bilancio di esercizio, integrate – ove necessario – dai principi contabili approvati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Sulla base del c/economico riclassificato

	2016	2015
1) Ricavi vendite e prestazioni	4.039.628,00	3.495.465,00
1. VALORE PRODUZIONE VENDUTA	4.039.628,00	3.495.465,00
Variaz. rimanenze prod.in corso di lavoraz., semilavorati e prod. finiti	0,00	0,00
Variaz. dei lavori in corso su ordinaz.	0,00	0,00
Lavori interni alle immobilizz.	0,00	0,00
2. VALORE PROD. NON VENDUTA	0,00	0,00
3. VALORE DELLA PRODUZIONE (1+2)	4.039.628,00	3.495.465,00
Acquisti di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	50.170,00	80.715,00
Variazioni delle rimanenze di mat. prime, sussidiarie, di consumo e merci	0,00	0,00
4. CONSUMI DI MATERIE (4.1+4.2)	50.170,00	80.715,00
5. MARGINE LORDO (3-4)	3.989.458,00	3.414.750,00
Spese per servizi	123.796,00	74.100,00
Spese per il godim.di beni di terzi	0,00	0,00
Oneri diversi di gestione	407.683,00	235.262,00
6. COSTI ESTERNI (6.1+6.2+6.3)	531.479,00	309.362,00
7. VALORE AGGIUNTO (5-6)	3.457.979,00	3.105.388,00
Costi del personale	745.638,00	529.283,00
8. COSTI DEL PERSONALE	745.638,00	529.283,00
9. MARGINE OPERATIVO LORDO (7-8)	2.712.341,00	2.576.105,00
Amm.to immobilizz.materiali e immateriali e svalutazioni	3.179,00	0,00
Svalut. dei crediti dell'attivo circ.	0,00	0,00
10. AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	3.179,00	0,00
Accantonamento per rischi	0,00	0,00
Altri accantonamenti	0,00	0,00
11. ALTRI ACCANTONAM. (11.1+11.2)	0,00	0,00
12. RISULTATO OPERATIVO (9-10-11)	2.709.162,00	2.576.105,00
Proventi da partecipazioni	0,00	0,00
Proventi finanziari	0,00	0,00
Interessi e altri oneri finanziari	1.718.864,00	1.610.593,00
Rivalutazioni di attività finanziarie	0,00	0,00
Svalutazioni di attività finanziarie	0,00	0,00



13. SALDO AREA FINANZIARIA	-1.718.864,00	-1.610.593,00
Altri ricavi e proventi	0,00	0,00
Altri costi area extra caratteristica	0,00	0,00
14. SALDO AREA NON CARATTERIST.	0,00	0,00
Proventi straordinari	0,00	0,00
Oneri straordinari	0,00	0,00
15. SALDO AREA STRAORDINARIA	0,00	0,00
16. RISULTATO ANTE IMPOSTE	990.298,00	965.512,00
Imposte sul reddito	269.776,00	230.607,00
18. RISULTATO DI ESERCIZIO	720.522,00	734.905,00

Il Revisore dà atto che:

- nella redazione del bilancio non si è fatto ricorso alla deroga prevista dall'Art. 2423, 4° comma del Codice Civile, non essendo intervenuti nel corso dell'esercizio eventi eccezionali che abbiano impedito l'applicazione delle norme contenute nel richiamato Art. 2423;
- i criteri di valutazione adottati sono esposti nella Nota Integrativa e sono conformi a quanto stabilito dall'Art. 2426 del Codice Civile.

Considerazione conclusiva

Il Revisore ritiene che il bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2016 sia conforme alle risultanze delle scritture contabili e sia stato redatto nel rispetto delle disposizioni di legge in materia e pertanto non formula rilievi in ordine alla proposta di bilancio 2016, così come presentata dal Direttore Generale e sottoposta alla Vostra approvazione.

Milano, 30 marzo 2017

Il Revisore Unico
Dr. Alberto Romano