Fondazione
Patrimonio
Ca' Granda

Abbiate cura di ciò che vi è stato donato · 1456

BILANCIO DI ESERCIZIO 2021

Fondazione
Patrimonio
Ca' Granda

Abbiate cura di ciò che vi è stato donato · 1456

BILANCIO DI ESERCIZIO 2021

Via Francesco Sforza 28, Milano - Codice Fiscale n. 97700680156

INDICE

STATO PATRIMONIALE 2

RENDICONTO GESTIONALE 3

NOTA INTEGRATIVA 4

RENDICONTO FINANZIARIO 20

RELAZIONE DI GESTIONE DEL DIRETTORE GENERALE 21

RELAZIONE DEL REVISORE UNICO 28

STATO PATRIMONIALE

Attivo	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
B) IMMOBILIZZAZIONI	**11.625**	**19.375**	**(7.750)**
II Immobilizzazioni materiali	11.625	19.375	(7.750)
C) ATTIVO CIRCOLANTE	**8.021.240**	**6.361.529**	**1.659.711**
II Crediti:	704.497	961.637	(257.140)
4 bis) Crediti Tributari	10.390	14.491	(4.101)
5) Verso altri	1.058.692	1.313.472	(254.780)
(fondo svalutazione crediti)	(364.586)	(366.326)	(1.740)
IV Disponibilità liquide:	7.316.743	5.399.892	1.916.851
1) Depositi bancari e postali	7.315.643	5.399.451	1.916.192
3) Denaro e valori in cassa	1.100	441	659
D) RATEI E RISCONTI	**533.193**	**519.526**	**13.667**
TOTALE ATTIVO	**8.566.058**	**6.900.430**	**1.665.628**

Passivo	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
A) PATRIMONIO NETTO	**4.812.733**	**3.480.611**	**1.332.122**
I Patrimonio libero	**2.660.733**	**2.028.611**	**632.122**
1) Risultato d'esercizio	1.332.122	1.135.468	196.654
2) Riserve utili esercizi precedenti	1.328.611	893.143	435.468
II Fondo di dotazione	52.000	52.000	-
III Patrimonio vincolato	**2.100.000**	**1.400.000**	**700.000**
1) Fondo attività istituzionali	2.100.000	1.400.000	700.000
B) FONDI PER RISCHI E ONERI	**38.972**	**30.348**	**8.624**
C) TFR	**162.030**	**134.837**	**27.193**
D) DEBITI	**2.744.899**	**2.420.713**	**324.186**
5) Acconti	29.634	337	29.297
7) Debiti verso fornitori	232.007	486.508	(254.501)
12) Debiti tributari	56.288	58.754	(2.466)
13) Debiti verso Istituti di previdenza e assistenza	60.001	57.209	2.792
14) Altri debiti	2.366.969	1.817.905	549.064
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI	**807.424**	**833.921**	**(26.497)**
TOTALE PASSIVO	**3.753.325**	**3.419.819**	**333.506**
TOTALE PASSIVO E NETTO	**8.566.058**	**6.900.430**	**1.665.628**

RENDICONTO GESTIONALE

Rendiconto Gestionale	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
PROVENTI	**5.726.795**	**5.648.379**	**78.416**
1) Proventi e ricavi da attività tipiche	**-**	**-**	**-**
Utilizzo Fondo attività istituzionali	-	-	-
2) Proventi e ricavi da attività promozionali e di raccolta fondi	**-**	**8.704**	**(8.704)**
Altri ricavi e proventi	-	8.704	(8.704)
3) Proventi e ricavi da attività accessoria	**239.878**	**163.247**	**76.631**
Gestione commerciale	39.838	41.860	(2.022)
Contributi su progetti di valorizzazione	200.040	121.387	78.653
3b Proventi e ricavi da attività accessoria IRCCS	**248.168**	**736.194**	**(488.026)**
Gestione commerciale	248.168	736.194	(488.026)
4) Proventi e ricavi da attività patrimoniale e finanziaria	**5.188.852**	**4.738.821**	**450.031**
Da rapporti bancari	410	167	243
Da patrimonio immobiliare	5.188.362	4.738.600	449.762
Altri ricavi e proventi finanziari	80	54	26
5) Proventi e ricavi straordinari	**49.898**	**1.413**	**48.484**
Altri ricavi e proventi	49.898	1.413	48.484
ONERI	**4.127.464**	**4.255.745**	**(128.281)**
1) Oneri da attività tipiche	**-**	**-**	**-**
Erogazioni fondi per l'attività istituzionale	-	-	-
2) Oneri da attività promozionali e raccolta fondi	**-**	**8.704**	**(8.704)**
Attività ordinaria di promozione	-	8.704	(8.704)
3) Oneri da attività accessoria	**191.414**	**124.897**	**66.517**
Servizi	191.414	124.897	66.517
3B) Oneri da attività accessoria IRCCS	**248.168**	**736.194**	**(488.026)**
Servizi	248.168	736.194	(488.026)
4) Oneri da attività patrimoniale e finanziaria	**2.081.655**	**1.944.140**	**137.515**
Acquisti	-	3.477	(3.477)
Servizi	586.574	470.110	116.464
Oneri diversi di gestione	86.121	147.310	(61.189)
Imposte patrimoniali IMU e TASI	1.408.960	1.323.243	85.717
5) Oneri da attività di supporto generale	**1.606.228**	**1.441.810**	**164.418**
Acquisti	20.716	20.561	155
Servizi	233.965	170.713	63.252
Personale	1.328.394	1.232.233	96.161
Ammortamenti	7.750	10.929	(3.179)
Altri oneri	15.403	7.374	8.029
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	**1.599.332**	**1.392.634**	**206.698**
7) Imposte sul reddito dell'esercizio	**267.209**	**257.166**	**10.043**
Irap	29.480	25.878	3.602
Ires	237.729	231.288	6.441
AVANZO D'ESERCIZIO	**1.332.122**	**1.135.468**	**196.654**

NOTA INTEGRATIVA

Struttura e contenuto del bilancio

Il Bilancio d'esercizio, chiuso al 31 dicembre 2021, è costituito dallo stato patrimoniale, dal rendiconto gestionale e dalla presente nota integrativa.

Il bilancio è stato redatto in conformità agli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, con gli opportuni adattamenti necessari alla natura non profit della Fondazione.

In base a quanto disposto dall'articolo 2427 del Codice Civile, la nota integrativa contiene tutte le informazioni necessarie per una completa illustrazione delle poste costituenti lo stato patrimoniale e il rendiconto gestionale, al fine di assicurare una rappresentazione veritiera della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica. A tale scopo, sono state riportate tutte le informazioni complementari ritenute necessarie, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Nella scelta dei criteri di valutazione delle poste di bilancio si è tenuto conto delle raccomandazioni emanate dalla Commissione Aziende No Profit del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti nonché delle indicazioni fornite nel I° Principio contabile per gli Enti non profit "*Quadro Sistematico per la preparazione e la presentazione del bilancio degli enti non profit*".

Per esprimere il risultato della gestione è stato utilizzato, con gli opportuni adattamenti, 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*".

I valori quantitativo-monetari tipici del Bilancio di esercizio permettono di misurare l'economicità della gestione e quindi la durabilità nel tempo dell'ente, ma non sono sufficienti per valutare la rilevanza delle attività svolte rispetto alle finalità statutarie e quindi l'utilità sociale prodotta. A tale fine, la Fondazione redige il Bilancio Sociale in cui viene rappresentata l'attività extra finanziaria garantendo la rendicontazione del proprio operato in relazione allo scopo statutario. Il Bilancio Sociale è redatto in conformità alle "Linee Guida per la Redazione del Bilancio Sociale delle Organizzazioni Non Profit" adottate dall'Agenzia per le Onlus, in considerazione delle funzioni di indirizzo e promozione del Terzo Settore ad essa attribuite dal D.P.C.M. 329/01.

La Fondazione

La Fondazione Patrimonio Ca' Granda (di seguito anche la "Fondazione") è stata costituita il 25 settembre 2014 dalla Fondazione IRCCS Ca' Granda Ospedale Maggiore Milano (di seguito anche il "Policlinico"), al fine di perseguire in modo più efficace i propri scopi di rilievo pubblico attraverso una diversa organizzazione della gestione del patrimonio rurale.

Scopo prioritario e prevalente della Fondazione è la promozione del progresso della ricerca sanitaria, in particolare attraverso il finanziamento dell'attività scientifica del Policlinico, nonché il sostegno delle iniziative volte all'umanizzazione delle cure e alla conservazione dei beni culturali promosse dal Policlinico.

La Fondazione ottiene i mezzi per realizzare i propri scopi, principalmente, attraverso la gestione e la valorizzazione del patrimonio di tipo rurale conferito dal Fondatore in usufrutto fino al 1/02/2045.

A decorrere dal 1/02/2015 sono stati apportati i soli terreni, mentre il conferimento dei fabbricati, non ancora terminato, è stato avviato a partire dall'esercizio 2020.

La donazione a titolo gratuito dell'usufrutto prevede l'onere della gestione gratuita: degli immobili in attesa di conferimento; degli immobili non conferibili, ma parte integrante del patrimonio rurale del Fondatore; delle procedure di servitù passive nonché di vendita ed esproprio con relativa rinuncia senza corrispettivo al diritto d'usufrutto.

Il Presidente della Regione Lombardia ha riconosciuto la Fondazione con Decreto n. 30 del 1/12/2014 e ne ha approvata la modifica statutaria, riguardante il cambio della denominazione e l'ampliamento dello scopo sociale, con successivo Decreto n. 238 del 8/2/2019.

La Fondazione è iscritta nel Registro regionale delle persone giuridiche private n. 2766.

Attività

Relativamente alla natura dell'attività della Fondazione, alle sue prospettive, ai fatti intervenuti entro la data di chiusura dell'esercizio, si rinvia alla *Relazione di Gestione del Direttore Generale*.

Criteri di valutazione

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto dei criteri di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuità aziendale, 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'articolo 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 in taluni prospetti che la somma delle voci di dettaglio 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 applicando un'aliquota annua del 25% sugli automezzi. 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 conto delle perdite stimate, delle singole posizioni in sofferenza e dell'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 perciò imputati i contributi non ancora erogati alla data di chiusura dell'esercizio, ancorché assegnati in via definitiva.

Patrimonio Vincolato

I fondi vincolati sono relativi a contributi destinati al Policlinico e già deliberati, ma non ancora erogati.

Fondo per attività istituzionali

Il contributo per l'Attività Istituzionale viene deliberato dal Consiglio di amministrazione successivamente alla chiusura del bilancio, preso atto dell'utile d'esercizio. Il contributo deliberato è accantonato nell'apposito Fondo Attività Istituzionali all'interno del Patrimonio Vincolato ed è erogato previa rendicontazione dei costi sostenuti. All'atto della erogazione del contributo, si iscrive l'onere nel Rendiconto Gestionale nella voce 1) "Oneri da attività tipiche"; contestualmente l'importo precedentemente accantonato nel Patrimonio Vincolato è stornato ed il suo utilizzo è rilevato come provento nella voce 1) "Proventi e ricavi da attività tipiche". Pertanto, l'erogazione del contributo, basata sull'utile di gestione del bilancio approvato, ricade sempre in un esercizio successivo.

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 rispettare il principio della competenza temporale.

Proventi e oneri

Proventi e oneri sono iscritti al netto di resi, sconti, abbuoni e premi. 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. L'acquisto di beni materiali ed immateriali, fatta eccezione per le autovetture, è stato interamente spesato nell'esercizio, tenuto conto della marginalità del costo relativo.

Gli oneri relativi ai progetti di valorizzazione, riportati nell'attività accessoria, non comprendono la quota di costi legata al personale dipendente dedicato al progetto in quanto ricompresa negli oneri dell'attività di supporto generale.

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 31/12/2020	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2021
Automezzi	56.433	-	-	56.433
Totale	**56.433**	-	-	**56.433**

Fondo ammortamento	Saldo al 31/12/2020	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2021
F.do amm. Automezzi	37.058	7.750	-	44.808
Totale	**37.058**	**7.750**	**-**	**44.808**

C. ATTIVO CIRCOLANTE

C II. Crediti

Tutti i crediti sono da considerarsi esigibili entro l'esercizio successivo, ad esclusione dei *Depositi cauzionali* ricompresi nella voce *Crediti verso altri*.

Crediti	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Crediti tributari	10.390	14.491	(4.101)
Crediti verso altri	694.107	947.147	(253.040)
Totale	**704.497**	**961.637**	**(257.141)**

Nei seguenti prospetti viene rappresentato il dettaglio dei Crediti.

Dettaglio Crediti tributari	*31/12/2021*	*31/12/2020*	*Variazione*
Erario c/Iva	7.681	11.036	(3.355)
Erario c/imposta sostitutiva	-	285	(285)
Credito Dl66/14	-	583	(583)
Trattamento Integrativo L.21/20	1.973	2.587	(614)
Erario c/IRES	736	-	736
Totale	**10.390**	**14.491**	**(4.101)**

Dettaglio Crediti verso altri	*31/12/2021*	*31/12/2020*	*Variazione*
Crediti v/Policlinico	15.673	-	15.673
Crediti per contributi da ricevere	80.374	118.380	(38.006)
Fornitori c/anticipi	129	-	129
Fatture da emettere	17.100	20.509	(3.409)
Fatture da emettere v/ Policlinico	222.953	408.546	(185.593)
Crediti v/locatari e concessionari	332.868	378.068	(45.200)
Altri Crediti	23.909	20.543	3.366
Depositi cauzionali	1.100	1.100	-
Arrotondamento	1	1	-
Totale	**694.107**	**947.147**	**(253.040)**

Crediti per contributi da ricevere. Si riferiscono a contributi assegnati in via definitiva, ma non ancora incassati, di cui viene valorizzata la quota corrispondente al costo sostenuto nell'esercizio.

Dettaglio Crediti per contributi da ricevere	*Da ricevere*	*Stato del progetto*	*Ente finanziatore*
L'Hortus dell'innovazione	13.600	Concluso	MIUR
Rete Ecologica Ca' Granda	16.430	In corso	Fondazione Cariplo
Dal Ticino al Naviglio	33.668	In corso	Regione Lombardia
Accademia Ca' Granda	16.675	In corso	Fondazione Cariplo

Fatture da emettere v/Policlinico. Si riferiscono al rimborso dei costi diretti sostenuti per la gestione ordinaria e straordinaria dei fabbricati di piena proprietà del Policlinico fatturati nell'esercizio successivo.

Crediti v/locatari e concessionari. Si riferiscono a canoni da incassare, il cui importo complessivo è ridotto di € 364.586 per effetto degli accantonamenti nel Fondo svalutazione crediti che, rispetto all'esercizio precedente, diminuisce di € 1.740 per la svalutazione di un credito risultato inesigibile.

Dettaglio Crediti v/locatari e concessionari	*31/12/2021*	*31/12/2020*	*Variazione*
Crediti v/locatari e concessionari	697.454	744.394	(46.940)
Fondo svalutazione crediti	(364.586)	(366.326)	(1.740)
Totale	**332.868**	**378.068**	**(45.200)**

C IV. Disponibilità liquide

Disponibilità liquide	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Intesa San Paolo C/C 2136 – ex UBI C/C 40091	63.655	-	63.655
Intesa San Paolo C/C 2124 – ex UBI C/C 40044	1.957.476	1.600.645	356.831
BCC C/C 217000	5.294.512	3.798.806	1.495.706
Carta Tasca BCC	727	279	448
Denaro in cassa	373	162	211
Totale	**7.316.743**	**5.399.892**	**1.916.851**

D. RATEI E RISCONTI ATTIVI

Ratei e Risconti Attivi	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Ratei attivi	527.446	514.957	12.489
Risconti attivi	5.747	4.569	1.178
Totale	**533.193**	**519.526**	**13.667**

Ratei attivi. Si riferiscono a canoni di affitto di competenza dell'esercizio 2021, ma relativi a contratti che ne prevedono il pagamento nell'esercizio successivo.

PASSIVO

A. PATRIMONIO NETTO

Patrimonio Netto	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Fondo di dotazione	**52.000**	**52.000**	-
Patrimonio libero	**2.660.733**	**2.028.611**	**632.122**
Riserva utili esercizi precedenti	1.328.611	893.143	435.468
Avanzo/disavanzo d'esercizio	1.332.122	1.135.468	196.654
Patrimonio vincolato	**2.100.000**	**1.400.000**	**700.000**
Fondo attività istituzionali	2.100.000	1.400.000	700.000
Totale	**4.812.733**	**3.480.611**	**1.332.122**

Fondo di dotazione. Costituisce la dotazione inziale indicata nell'atto costitutivo conferita dal Fondatore ai fini del riconoscimento e vincolato come patrimonio indisponibile.

Patrimonio libero. Comprende le riserve di utili realizzate negli esercizi precedenti, al netto della quota destinata al Patrimonio Vincolato, e l'avanzo di gestione realizzato nell'esercizio in corso, utilizzabile per il conseguimento delle finalità istituzionali.

Patrimonio vincolato. Comprende il Fondo per Attività Istituzionali istituito dal Consiglio di Amministrazione per accantonarvi i contributi deliberati a favore dello scopo statutario.

Con delibera del Consiglio di amministrazione n. 79 del 29/04/2021, l'utile dell'esercizio 2020 è stato destinato nella misura di € 700.000 al Fondo Attività Istituzionali e la restante quota di € 435.468 a Riserva utili esercizi precedenti. Di seguito, viene rappresentata la dinamica delle componenti dei fondi/riserve di utili che illustra le modalità seguite nel perseguimento della missione istituzionale.

Dinamica patrimonio netto	*Saldo al 31/12/2020*	*Incrementi*	*Decrementi*	*Saldo al 31/12/2021*
Fondo di dotazione	52.000			52.000
Riserva di utili esercizi precedenti	893.143	435.468		1.328.611
Fondo attività istituzionali	1.400.000	700.000		2.100.000
Totale	**2.345.143**	**1.135.468**		**3.480.611**

B. FONDI PER RISCHI E ONERI

Fondo per Rischi e Oneri	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Fondo per rischi e oneri	36.009	30.348	5.611
Fondo per spese future	2.963	-	2.963
Totale	**38.972**	**30.348**	**8.624**

Fondo per rischi e oneri. Comprende accantonamenti relativi a voci di ricavo o spesa, il cui accredito o addebito è di controversa interpretazione.

Fondo per spese future. Si riferisce al fondo per l'acquisto di beni, strumentazioni e tecnologie funzionali previsto dalla normativa disciplinata dal Codice degli Appalti.

C. TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Trattamento di Fine Rapporto	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Saldo iniziale	134.837	104.159	30.678
Utilizzo dell'esercizio	(4.879)	(132)	(4.747)
Accantonamento dell'esercizio a tfr	32.072	30.810	1.262
Saldo finale	**162.030**	**134.837**	**27.193**

Ricomprende gli accantonamenti per il trattamento di fine rapporto maturato dal personale dipendente che non ha aderito a fondi di pensione privati.

D. DEBITI

Tutti i debiti sono da considerarsi esigibili entro l'esercizio successivo, ad esclusione dei *Depositi cauzionali ricompresi* nella voce *Altri debiti*.

Debiti	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Acconti	29.634	337	29.297
Debiti v/fornitori	232.007	486.508	(254.501)
Debiti tributari	56.288	58.754	(2.466)
Debiti v/istituti di previdenza e di sicurezza sociale	60.001	57.209	2.792
Altri debiti	2.366.969	1.817.905	549.064
Totale	**2.744.899**	**2.420.713**	**324.186**

Di seguito, il dettaglio dei Debiti.

Dettaglio Acconti	*31/12/2021*	*31/12/2020*	*Variazione*
Clienti c/anticipi	29.634	337	29.297
Totale	**29.634**	**337**	**29.297**

Dettaglio Debiti verso fornitori	*31/12/2021*	*31/12/2020*	*Variazione*
Debiti v/fornitori	123.133	86.291	36.842
Fornitori c/fatture da ricevere	108.874	400.217	(291.343)
Totale	**232.007**	**486.508**	**(254.501)**

Dettaglio debiti tributari	*31/12/2021*	*31/12/2020*	*Variazione*
Erario c/Ires	-	1.270	(1.270)
Erario c/Irap	3.602	13.384	(9.782)
Erario c/Irpef dipendenti/collaboratori	27.099	25.915	1.184
Erario c/Irpef lavoratori autonomi	7.037	3.197	3.840
Erario c/iva split-payment (attività istituzionale)	17.874	14.988	2.886

Erario c/imposta sostitutiva	675	-	675
Arrotondamenti	1		1
Totale	**56.288**	**58.754**	**(2.466)**

Dettaglio Debiti verso istituti previdenziali ed assistenziali	*31/12/2021*	*31/12/2020*	*Variazione*
Debiti v/Inps	30.194	30.183	11
Debiti v/Inail	266	136	130
Altri debiti v/istituti previdenziali	2.558	2.684	(126)
Debiti v/fondi di previdenza complementare	26.982	24.206	2.776
Arrotondamenti	1	-	1
Totale	**60.001**	**57.209**	**2.792**

Dettaglio Altri debiti	*31/12/2021*	*31/12/2020*	*Variazione*
Debiti v/dipendenti	236.577	207.698	28.879
Debiti per contributi condizionati	176.226	226.400	(50.174)
Debiti v/Policlinico	217.810	246.430	(28.620)
Fatture da ricevere v/Policlinico	35.470	-	35.470
Carta Libra	-	30	(30)
Altri debiti	5.265	1.062	4.203
Debiti per cauzioni	1.695.622	1.120.792	574.830
Debiti v/Consorzio	-	15.493	(15.493)
Arrotondamenti	(1)	-	(1)
Totale	**2.366.969**	**1.817.905**	**549.064**

Debiti v/dipendenti. Comprende l'accantonamento del premio di risultato da riconoscere al personale per il raggiungimento degli obiettivi prefissati 2021 ai sensi del *Regolamento per le politiche di remunerazione e incentivazione* nonché la quota di premio di risultato degli esercizi precedenti non ancora utilizzata dai dipendenti ai sensi del *Piano Welfare Aziendale*.
Debiti per contributi condizionati. Si riferiscono a contributi da enti terzi incassati anticipatamente e destinati a progetti di valorizzazione della Fondazione in corso di realizzazione.
Debiti v/Policlinico. Si riferiscono a rimborsi dovuti per personale distaccato, uso uffici e utenze.
Debiti per cauzioni. Si riferiscono alle cauzioni di locatari a garanzia degli obblighi contrattuali.

E. RATEI E RISCONTI PASSIVI

Ratei e Risconti Passivi	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Ratei passivi	67.421	56.296	11.125
Risconti passivi	740.003	777.625	(37.622)
Totale	**807.424**	**833.921**	**(26.497)**

Ratei passivi. Si riferiscono principalmente ad oneri differiti per ferie, festività, rol e quattordicesima.
Risconti passivi. Si riferiscono a canoni di affitto o di concessione di competenza degli esercizi successivi, ma relativi a contratti che ne prevedono il pagamento anticipato.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL RENDICONTO GESTIONALE

Lo schema di Rendiconto Gestionale adottato è quello definito dall'Agenzia per il Terzo Settore che informa sulle modalità di utilizzo delle risorse con riferimento alle cosiddette "aree gestionali", corrispondenti a segmenti di attività omogenei, con una rappresentazione dei valori a scalare. I proventi sono classificati in base all'origine, gli oneri in base alla natura.

ATTIVITÀ TIPICA

Si tratta dell'attività svolta per realizzare le finalità statutarie.

Fondi per Attività Istituzionali. Nell'esercizio 2021 non sono stati erogati i fondi destinati all'attività istituzionale, in quanto le quote versate anticipatamente al Policlinico sono in linea con i costi dei progetti rendicontati dall'ospedale.

ATTIVITÀ PROMOZIONALE E DI RACCOLTA FONDI

Si tratta dell'attività svolta per ottenere contributi ed elargizioni da impiegare nell'attività strumentale al perseguimento dei fini statutari.

Proventi	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Contributi su progetti di valorizzazione	-	8.704	(8.704)
Totale	-	**8.704**	**(8.704)**

Oneri	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Servizi di raccolta fondi	-	8.704	(8.704)
Totale	-	**8.704**	(8.704)

ATTIVITÀ ACCESSORIA

Si tratta dell'attività strumentale al perseguimento dei fini statutari, costituita dalla gestione commerciale dei prodotti alimentari Ca' Granda e dai progetti di valorizzazione cofinanziati.

Proventi	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Gestione commerciale	39.838	41.860	(2.022)
Contributi su progetti di valorizzazione	200.040	121.387	78.653
Altri ricavi e proventi	-	-	-
Totale	**239.878**	**163.247**	**76.631**

Oneri	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Acquisti	-	-	-
Servizi	191.414	124.897	66.517
Totale	**191.414**	**124.897**	**66.517**

Di seguito, il dettaglio della gestione dei prodotti alimentari a marchio Ca' Granda.

Dettaglio Prodotti Marchio Ca' Granda	*31/12/2021*	*31/12/2020*	*Variazione*
Royalty concessione marchio Ca' Granda	39.838	41.860	(2.022)
Servizi	5.389	-	5.389

Di seguito, il dettaglio dei progetti di valorizzazione cofinanziati mediante bandi competitivi.

Dettaglio Progetti di valorizzazione	*31/12/2021*	*31/12/2020*	*Variazione*
Abbiate cura di ciò che vi è stato donato			
Proventi	-	25.000	(25.000)
Oneri	-	26.352	(26.352)
La Ca' Granda e le sue cascine			
Proventi	99.522	41.731	57.791
Oneri	83.640	41.731	41.909
Dal Ticino al Naviglio			
Proventi	33.668	33.226	442
Oneri	35.535	35.092	443
Archivio vivo			
Proventi	5.000	5.000	-
Oneri	5.000	5.000	-
Rete Ecologica Ca' Granda – Cascina Ca' Granda			
Proventi	45.174	16.430	28.744
Oneri	45.174	16.722	28.452
Accademia Ca' Granda			
Proventi	16.675	-	16.675
Oneri	16.675	-	16.675

ATTIVITÀ ACCESSORIA IRCCS

Si tratta dell'attività di gestione degli immobili di piena proprietà del Policlinico disciplinata da una Convenzione che prevede il rimborso dei costi diretti, come di seguito dettagliato.

Proventi	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Gestione amministrativa, tecnica e manutentiva ordinaria	93.602	115.843	(22.241)
Manutenzione straordinaria fabbricati	154.566	618.918	(464.352)
Altri Ricavi	-	1.433	(1.433)
Totale	**248.168**	**736.194**	**(488.026)**

Oneri	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Gestione amministrativa, tecnica e manutentiva ordinaria	93.602	115.843	(22.241)
Manutenzione straordinaria fabbricati	154.566	618.918	(464.352)
Altri Oneri	-	1.433	(1.433)
Totale	**248.168**	**736.194**	**(488.026)**

Manutenzione straordinaria fabbricati. Si riferiscono principalmente al completamento delle opere di messa in sicurezza delle coperture di alcuni fabbricati avviata nell'esercizio precedente.

ATTIVITÀ PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Si tratta dell'attività di gestione patrimoniale strumentale al perseguimento dei fini statutari, cui si aggiunge la gestione finanziaria che è costituita dai soli rapporti bancari.

Proventi	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Rapporti bancari	410	167	243
Patrimonio immobiliare	5.188.362	4.738.600	449.762
Altri ricavi e proventi finanziari	80	54	26
Totale	**5.188.852**	**4.738.821**	**450.031**

Oneri	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Acquisti	-	3.477	(3.477)
Servizi	586.574	470.110	116.464
Oneri diversi di gestione	86.121	147.310	(61.189)
Imposte patrimoniali IMU	1.408.960	1.323.243	85.717
Totale	**2.081.655**	**1.944.140**	**137.515**

Di seguito, il dettaglio dell'attività patrimoniale.

Dettaglio Attività Patrimoniale	*31/12/2021*	*31/12/2020*	*Variazione*
PROVENTI	**5.188.362**	**4.738.600**	**449.762**
Contratti uso agrario	4.573.197	4.207.049	366.148
Conguaglio contratti uso agrario	64.629	295	64.334
Contratti usi diversi	105.907	77.316	28.591
Contratti uso ittico-venatorio	77.664	77.664	-
Concessioni e servitù temporanee	25.201	21.639	3.562
Servitù Perpetue	154.872	148.679	6.193
Rimborsi diversi	168.981	189.936	(20.954)
Ricavi Diversi	17.912	16.022	1.890
ONERI	**2.081.655**	**1.944.140**	**137.515**
Acquisti	**-**	**3.477**	**(3.477)**
Acquisti vari	-	3.477	(3.477)
Servizi	**586.574**	**470.110**	**116.464**
Acqua uso irriguo	158.052	172.287	(14.235)
Servizi di manutenzione	155.817	175.065	(19.249)
Servizi informatici	31.935	18.941	12.994
Servizi legali	28.370	21.839	6.531
Servizi tecnici	212.400	81.978	130.422
Oneri diversi di gestione	**86.121**	**147.310**	**(61.189)**
Contributi associativi	20.048	19.440	608
Assicurazione	61.846	23.040	38.806
Accantonamento rischi	4.109	104.109	(100.000)
Oneri diversi	119	721	(602)
Imposte patrimoniali IMU	**1.408.960**	**1.323.243**	**85.717**
Terreni agricoli	1.074.976	1.076.635	(1.659)
Fabbricati	132.823	46.701	86.122
Aree Fabbricabili	200.982	199.907	1.075
Ravvedimenti IMU	179	-	179

Contratti uso agrario. L'incremento è dovuto al conferimento del diritto d'usufrutto del secondo lotto di fabbricati comprendente 50 cascine (€ 214.043), al rinnovo di alcuni contratti agrari (€ 95.021) e all'incremento annuale del canone contrattualmente previsto (€ 51.917).

Conguaglio contratti uso agrario. Riguarda il rinnovo di contratti sottoscritti nell'esercizio con decorrenza nell'annata agraria 2019 o 2020.
Rimborsi diversi. Comprendono i rimborsi dai conduttori, in particolare per l'uso dell'acqua irrigua.
Servizi Tecnici. L'incremento è dovuto allo sviluppo dell'attività di campionamento e analisi dei suoli.
Assicurazione. L'incremento è dovuto al conferimento del diritto di usufrutto di 50 cascine.
IMU Fabbricati. L'incremento è dovuto al conferimento del diritto di usufrutto di 50 cascine.

PROVENTI STRAORDINARI

Proventi	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Altri ricavi e proventi	49.898	1.413	48.484
Totale	**49.898**	**1.413**	**48.484**

Altri ricavi e proventi. Riguardano il contributo di Regione Lombardia per corsi di formazione del personale dipendente (€ 27.000) e la cancellazione della rata IRAP 2020 ai sensi del Decreto Rilancio ex art. 24 D.L. 34/2020 (€ 12.494).

ATTIVITÀ DI SUPPORTO GENERALE

Si tratta dell'attività di direzione e di conduzione che garantisce l'operatività aziendale.

Oneri	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Acquisti	20.716	20.561	155
Servizi	233.965	170.713	63.252
Personale	1.328.394	1.232.233	96.161
Ammortamenti	7.750	10.929	(3.179)
Altri oneri	15.403	7.374	8.029
Totale	**1.606.228**	**1.441.810**	**164.418**

Di seguito, il dettaglio dell'attività di supporto generale.

Dettaglio Attività di Supporto Generale	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Acquisti	**20.716**	**20.561**	**155**
Attrezzature informatiche	5.297	10.703	(5.406)
Mobili e arredi	3.642	-	3.642
Materiali di consumo e cancelleria	5.733	5.062	672
Carburanti e lubrificanti	6.043	4.796	1.247

Servizi	**233.965**	**170.713**	**63.252**
Servizi amministrativi	21.841	21.359	482
Servizi informatici	20.201	16.754	3.447
Servizi di compliance	8.540	6.807	1.733
Servizi di comunicazione	27.128	25.619	1.509
Servizi risorse umane	74.546	38.444	36.102
Revisore Unico e Organismo di Vigilanza	19.032	19.746	(714)
Auto aziendali	11.155	6.357	4.798
Spazi attrezzati IRCCS	18.834	17.534	1.300
Altri servizi	32.688	18.093	14.595
Personale	**1.328.394**	**1.232.233**	**96.161**
Stipendi, premi, oneri e collaboratori	1.316.052	1.222.053	93.999
Buoni pasto	8.040	5.825	2.215
Sicurezza sul lavoro	4.302	4.355	(53)
Ammortamenti	**7.750**	**10.929**	**(3.179)**
Autovetture	7.750	10.929	(3.179)
Altri oneri	**15.403**	**7.374**	**8.029**
Oneri diversi	15.403	7.374	8.029

Servizi risorse umane. L'incremento è dovuto a uno sviluppo del programma di formazione finanziato con un contributo di Regione Lombardia, come riportato nei Proventi straordinari.
Stipendi, premi, oneri e collaboratori. L'incremento è dovuto a molteplici fattori, tra cui adeguamenti salariali, sostituzioni e integrazioni di personale.
Cariche Sociali. Le cariche di Presidente e di membro del Consiglio di Amministrazione sono svolte a titolo gratuito ai sensi dell'art. 10 dello Statuto.
Revisore Unico e Organismo di vigilanza. Il Revisore è nominato dal Fondatore che ne determina il compenso, pari a € 9.516 iva inclusa; l'Organismo di vigilanza è di tipo monocratico e percepisce un compenso di € 9.516 iva inclusa (D. Lgs 231/2001).

La Fondazione opera con personale assunto direttamente e, in parte, temporaneamente assegnato dal Policlinico. Nel seguente prospetto è rappresentato il dettaglio dell'organico al 31 dicembre, tenuto conto che nell'esercizio 2020 si è registrata una dimissione prima della fine dell'anno, la cui sostituzione è avvenuta nell'esercizio successivo.

Livello	31/12/2021	31/12/2020	Var.
Dirigente	1	1	-
Quadri	3	1	2
Impiegati	21	21	-
Totale	**25**	**23**	2

IMPOSTE D'ESERCIZIO

Imposte d'esercizio	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Irap	29.480	25.878	3.602
Ires	237.729	231.288	6.441
Totale	**267.209**	**257.166**	**10.043**

* * * * * *

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.

RENDICONTO FINANZIARIO

	Rendiconto Finanziario	31/12/2021	31/12/2020
A)	***Liquidità generata dalla gestione reddituale***	**1.916.851**	**1.648.555**
	Utile dell'esercizio	1.332.122	1.135.468
	Ammortamenti e accantonamenti dell'esercizio	16.374	16.589
	Accantonamento del trattamento fine rapporto	32.072	30.810
	Utilizzo fondo TFR	(4.879)	(132)
	Diminuzione / (Aumento) di crediti	257.140	(53.453)
	Diminuzione / (Aumento) ratei e risconti attivi	(13.667)	96.985
	Aumento / (Diminuzione) dei debiti	324.186	518.765
	Aumento / (Diminuzione) dei Ratei e risconti passivi	(26.497)	(60.477)
B)	***Impieghi***	**-**	**-**
	Incremento delle immobilizzazioni materiali	-	-
C)	***Fondi Erogati***	**-**	**-**
	Fondi erogati per attività istituzionale	-	-
D)	**(A-B-C) Liquidità generata (assorbita) nell'esercizio**	**1.916.851**	**1.684.555**
E)	**Saldo dei conti cassa e banche all'inizio dell'esercizio**	**5.399.892**	**3.715.337**
	Saldo dei conti cassa e banche alla fine dell'esercizio	**7.316.743**	**5.399.892**

RELAZIONE DI GESTIONE DEL DIRETTORE GENERALE

La presente relazione ha lo scopo di informare sulla natura, le prospettive e i fatti accaduti riguardanti l'attività della Fondazione entro la chiusura dell'esercizio.

RISULTATO DI MISSIONE

La Fondazione Patrimonio Ca' Granda è impegnata nel sostegno dei progetti di utilità sociale della Fondazione IRCCS Ca' Granda Ospedale Maggiore Policlinico, legati al settore della ricerca scientifica, dell'umanizzazione delle cure e dei beni culturali. Nel 2021, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato un contributo di € 700.000 euro al Policlinico che li ha assegnati ai seguenti 9 progetti:

Ambito	Progetto	Contributo
Ricerca scientifica	1. Single-cell serial dissection of neoplastic clones in multiple myeloma to pinpoint ontogenesis, MRD and relapse (prof. N. Bolli)	€ 100.000
	2. 3D modelling of neuromuscular unit to discover pathogenetic mechanisms and therapeutics for motor neuron diseases (prof.sa S. Corti)	€ 100.000
	3. Metabolomic profile in women with and without endometriosis: a case control study (prof. P. Vercellini)	€ 100.000
	4. Hemophilic arthropathy treatment with adipose-derived mesenchymal stem cells: ARTEMIDE study (prof. G. Caraffiello)	€ 76.000
	5. Chronic neuroinflammation in the pathogenesis of late-onset affective psychosis and behavioural variant frontotemporal dementia: an integrated neurobiological and neuroimaging approach (prof. P. Brambilla)	€ 24.000
Umanizzazione delle cure	1. Miglioramento del percorso di cura del bambino ipoacusico in ambito audiologico (dott. D. Zanetti)	€ 40.000
	2. Umanizzazione del luogo della nascita (prof. E. Ferrazzi)	€ 40.000
	3. Family room per la Terapia Intensiva Pediatrica (dott.sa G. Chidini)	€ 20.000
Beni Culturali	1. Restauro della Sala del capitolo d'estate (dott. Galimberti)	€ 200.000

RISULTATO ECONOMICO E FINANZIARIO

L'esercizio 2021 si conclude con un utile netto di € 1.332.122 (+17% rispetto al 2020) e una marginalità del 23,3% (+3,2 punti).

Risultato economico	31/12/2021	31/12/2020	Var.	Var.%
Proventi	5.726.795	5.648.379	78.416	1%
Oneri	-4.127.464	-4.255.745	128.281	-3%
Risultato prima delle imposte	**1.599.332**	**1.392.634**	**206.698**	**15%**
%Risultato prima delle imposte/Proventi	*27,9%*	*24,7%*	*3,2%*	
Imposte	-267.209	-257.166	-10.043	4%
Avanzo d'esercizio	**1.332.122**	**1.135.468**	**196.654**	**17%**
%Avanzo d'esercizio/Proventi	*23,3%*	*20,1%*	*3,2%*	

Nel 2021 i Proventi dell'Attività Patrimoniale, da cui deriva il 91 % dei ricavi totali, risultano pari a € 5.188.362, in crescita di € 449.762 (+9%), in particolare per effetto del secondo apporto di fabbricati comprendente 50 cascine e del rinnovo di alcuni contratti agrari. I fabbricati in attesa di conferimento, nel frattempo gestiti gratuitamente a beneficio del Policlinico ai sensi dell'obbligo previsto dall'atto di apporto gratuito dei terreni, hanno prodotto proventi per 690 mila euro circa e oneri stimati in 550 mila euro circa.

Il risultato finanziario 2021 è pari a € 7.316.743, tenuto conto che sono accantonati in attesa di erogazione € 2.100.000 di contributi al Policlinico; la liquidità generata è stata di € 1.916.851 (+12%).

Risultato finanziario	31/12/2021	31/12/2020	Var.	Var.%
Saldo inizio esercizio	5.399.892	3.715.337	1.684.555	31%
Liquidità generata nell'esercizio	1.916.851	1.684.555	232.296	12%
Saldo al termine dell'esercizio*	**7.316.743**	**5.399.892**	**1.916.851**	**26%**

**Il saldo di esercizio include 2.100.000 euro destinati ai progetti in corso del Policlinico in attesa di erogazione.*

INFORMAZIONI SULLA GESTIONE

L'esercizio 2021 rappresenta il secondo anno di attuazione del piano strategico - delineato negli *Indirizzi Generali dell'Attività* e declinato in un piano di risanamento e un piano di valorizzazione – il cui obiettivo è incrementare i diversi capitali aziendali disponibili (immobiliare, agricolo, ambientale, culturale, umano, reputazionale e finanziario) per garantire una duratura capacità di realizzare la missione della Fondazione.

Piano di risanamento

I principali risultati conseguiti dal piano di risanamento sono di seguito sintetizzati.

Conformità normativa fabbricati e terreni

L'attività di regolarizzazione normativa delle difformità dello stato di fatto risulta ormai quasi completata, fatta eccezione per la conformità edilizia che riguarda in particolare 62 procedure di condoni pendenti sin dal 1985.

Al termine del 2021, sono stati chiusi 37 condoni (60%); il processo è rallentato, in parte, dalla necessità di avviare nuove procedure di sanatoria per costruzioni rurali risultate prive dei titoli edilizi (11) e, in parte, perché il Comune di Bertonico non è in grado di rinvenire le pratiche inviate a suo tempo dall'ospedale (16). A ciò si è aggiunta in corso d'opera la necessità di demolire 116 manufatti realizzati senza autorizzazione e non sanabili.

Conformità normativa	Unità	Verifica	Regolarizzazione
Titolarità immobili	7.969	100%	98%
Conformità fiscale	7.969	100%	100%
Conformità catastale fabbricati	1.944	90%	100%
Conformità edilizia fabbricati	1.944	90%	70%

Fondi rustici e contratti agrari

L'azione di risanamento dei fondi rustici e relativi contratti agrari, da cui proviene il 92% dei proventi dell'attività patrimoniale, riguarda due principali criticità.

1) <u>Incremento dei canoni a valori di mercato</u>

   L'incremento dei canoni è condizionato dalla scadenza dei precedenti contratti.

   Al termine del 2021, risultano rinnovati il 68% dei contratti, pari al 58% degli ettari in usufrutto, con un incremento dei rispettivi canoni medi del 55% (da 29,7 a 45,9 €/p.m.). Restano da rinnovare contratti per il 42% dei terreni, da cui deriva un potenziale di crescita dei ricavi stimabile, sulla base degli attuali canoni, in circa 980.000 euro. A causa dell'eccezionale durata media dei "vecchi contratti" saranno però necessari 20 anni per raggiungere gradualmente tale

obiettivo con un ritmo medio di 2 rinnovi l'anno pari a un incremento di circa 49 mila euro totali.

Incremento canoni contratti agrari	N.	%N	Ettari	%Ettari	Canone medio €/p.m.	Durata media	Media annua scadenze 2022-2041
Nuovi Contratti	97	68%	4.804	58%	45,9	10	
Vecchi Contratti	46	32%	3.419	42%	29,7	22	2 contratti (+48.932 €)
Totale	**143**	**100%**	**8.145**	**100%**			

2) Mancate manutenzioni pregresse delle cascine in capo agli affittuari.

La ricognizione dello stato conservativo delle 94 cascine affittate – realizzata nel 2014 dal Policlinico - aveva rilevato danni per mancate manutenzioni pregresse in capo ali affittuari pari a circa € 30 milioni. La strategia di risanamento è determinata dalla situazione contrattuale.

a) Nuovi contratti che prevedono l'obbligo di esecuzione di un piano di manutenzione.

Al termine del 2021, le cascine interessate da un piano di manutenzione obbligatorio risultano 53 (56% del totale), di cui: 11 completati (€ 4,5 mil.); 33 in corso (€ 12 mil. di cui il 63% già realizzato) e 9 con decorrenza 2022 (€ 2,2 mil.).

Stato Avanzamento Piano di manutenzione	Contratti	Cascine	Opere da realizzare (€)	Da realizzare entro il 2021 (€)	Realizzate entro il 2021 (€)	%Realizzate entro il 2021 (€)
Concluso	10	11	4.451.462	4.451.462	4.451.462	100%
In corso	29	33	12.078.770	7.287.804	7.539.672	103%
Decorrenza 2022	8	9	2.224.510	-	-	
Totale	**47**	**53**	**18.754.742**	**11.739.266**	**11.991.134**	**102%**

b) "Vecchi" contratti in essere.

Riguardano 41 cascine pari al 44%% del totale. Tenuto conto che l'inadempienza è contestabile solo alla scadenza del contratto, l'attività si concentra in controlli periodici, salvo casi particolarmente gravi e immediatamente accertabili.

Case coloniche e contratti abitativi

Si tratta di 385 unità immobiliari costruite tra il 1936 e il 1955 nelle cascine per alloggiare i dipendenti delle aziende agricole e ora in prevalenza sfitte. Due le situazioni più urgenti da sanare.

1) Esecuzione mancate manutenzioni pregresse in capo alla Proprietà

La scarsa manutenzione ordinaria ha nel tempo causato un grave ammaloramento degli edifici che necessitano ora di interventi urgenti, in particolare, su coperture, infissi e impianti.

Al termine del 2021 risulta realizzato il rifacimento di tutte le coperture pericolanti (9.964 mq) e la bonifica di quelle in fibrocemento (2.015 mq). Inoltre, sono state concluse le attività tecniche e amministrative propedeutiche alla procedura di appalto inerenti gli impianti (65 case), tenuto conto delle agevolazioni fiscali previste dalla normativa vigente (cd. "ecobonus"). I relativi costi sono a carico della Proprietà.

2) Regolarizzazione degli inquilini

Gli inquilini risultano essere attualmente 70, di cui: 46 con contratto scaduto non rinnovabile fino a che non saranno realizzate le opere di manutenzione; 24 con contratto scaduto non rinnovabile ma inadempienti non avendo realizzato le opere di manutenzione previste a scomputo dal canone oppure essendo gravemente morosi.

Al termine del 2021, sono state concluse le attività tecniche e amministrative propedeutiche alle procedure di contestazione agli inquilini inadempienti (24) nonché alla richiesta di liberazione delle abitazioni occupate abusivamente (9).

Servitù e concessioni temporanee scadute

I terreni e i canali conferiti in usufrutto sono interessati da 261 servitù e concessioni temporanee nel frattempo scadute, alcune sin dal 1990; i relativi canoni uscenti sono in totale pari a € 672.175.

Al termine del 2021, sono state gestite 98 servitù e/o concessioni (38%) pari a un canone uscente di € 344.755 (51%): 70 sono risultate non rinnovabili; 28 sono state rinnovate con un incremento complessivo del canone del 119% (da € 209.773 a € 459.716).

Procedure di esproprio pendenti

I terreni in usufrutto sono stati interessati da 62 procedure di esproprio pendenti in alcuni casi sin dal 1998.

Al termine del 2021 risulta regolarizzato il 90% delle procedure, fino al frazionamento dei mappali interessati con relativa rinuncia al diritto di usufrutto.

Piano di valorizzazione

I principali risultati conseguiti dal piano di valorizzazione sono sintetizzati nel seguente prospetto.

Oasi Ca' Granda

Nel 2021 è stato possibile aprire l'Oasi Ca' Granda, sebbene con un anno di ritardo a causa dell'emergenza sanitaria dovuta al Covid 19. Il progetto, finanziato da Regione Lombardia, ha lo scopo di restituire ai cittadini un patrimonio di tutti, dove vivere esperienze immersive nella bellezza della natura e conoscere divertendosi la storia della Ca' Granda. Attraverso un'app e un sito dedicato www.oasicagranda.it è possibile accedere a: 10 itinerari a piedi e in bicicletta; 29 luoghi da vedere; 23 agriturismi dove mangiare; 13 botteghe dove fare la spesa e numerosi eventi promossi ogni fine settimana dai partner dell'Oasi Ca' Granda che in soli 3 mesi di attività sono stati 59.

L'Oasi Ca' Granda è stata promossa attraverso 48 puntate su Happy Hour di Telelombardia seguita in media da 18.000 telespettatori e 131 post sula pagina Facebook della Fondazione che hanno raggiunto 830.777 utenti con 50.392 interazioni (6%). La newsletter ha raccolto più di 1.750 iscritti. Oltre 50 testate giornalistiche hanno parlato dell'Oasi ca' Granda, tra cui: Il Sole 24 Ore; Corriere della Sera; La Repubblica, La Stampa, Il Giornale e ViviMilano.

Accademia Ca' Granda

Nel 2021 si è tenuta la prima edizione dei corsi dell'Accademia Ca' Granda che vuole rappresentare una risposta concreta agli imprenditori agricoli impegnati nel difficile processo di transizione economica e ambientale. Finanziata da Fondazione Cariplo, l'Accademia è guidata dal direttore scientifico prof. Giorgio Borreani che ha strutturato un programma di formazione su due percorsi paralleli, uno sulla Zootecnia da latte e uno sull'Agricoltura di Precisione. Le lezioni si sono svolte nella cornice dell'Abbazia di Mirasole, dove hanno partecipato 56 agricoltori che hanno seguito ciascuno 20 ore di formazione. Il questionario di valutazione dei corsi raccolto tra i partecipanti ha registrato un livello di gradimento molto alto (4,7 punti su 5) e alla domanda "Consiglieresti il corso ad un amico/collega" la risposta è stata univoca con il 100% di sì.

Qualità dei suoli Ca' Granda

Al termine del 2021 l'attività di campionamento e analisi della qualità dei terreni agricoli della Fondazione ha completato l'esame fisico, chimico e biologico dei terreni appartenenti a 61 fondi rustici composti da 1.103 campagne per una superficie complessiva di 3.612 ettari, la cui qualità è risultata generalmente di livello buono. Per quanto riguarda la fertilità del suolo, è risultato che il 75% degli ettari esaminati ha una buona dotazione di sostanza organica (30,4 g./kg s.s.), mentre la restante parte, pari a 900 ettari, è al di sotto del livello minimo.

Livello di sostanza organica	Ettari	%Ettari	Media Sostanza Organica (g./kg s.s
Sopra la soglia minima*	2.712	75%	30,4
Sotto la soglia minima*	900	25%	16,0
Totale complessivo	**3.612**	**100,00%**	**27,0**

**Il livello minimo di sostanza organica è 20 g/kg s.s., salvo i casi di terreni franco sabbiosi in cui è 15 g/kg s.s.*

Da un punto di vista della gestione agronomica risulta che il 30% delle aziende affittuarie ha il 100% dei terreni con una dotazione di sostanza organica al di sopra della soglia minima, mentre nessuna azienda ha terreni il 100% con una dotazione di sostanza organica inferiore alla soglia minima

%ha oltre livello minimo di SO	0-18%	19-39%	40-69%	70-99%	100%
Numero Aziende affittuarie	0	6	8	17	13
%Aziende affittuarie	0%	14%	18%	39%	30%

Relazione
del Revisore Unico al bilancio al 31.12.2021
della Fondazione Patrimonio 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 2021.
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 2021. 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 2021, 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 2021 n. 4 riunioni del Revisore Unico;

    - 04/03/2021
    - 02/06/2021
    - 31/08/2021
    - 29/11/2021

  - 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 2021, 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 2021, si riassume nei seguenti valori:

STATO PATRIMONIALE

Attivo	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
B) IMMOBILIZZAZIONI	**11.625**	**19.375**	**(7.750)**
II Immobilizzazioni materiali	11.625	19.375	(7.750)
C) ATTIVO CIRCOLANTE	**8.021.240**	**6.361.529**	**1.659.711**
II Crediti:	704.497	961.637	(257.140)
4 bis) Crediti Tributari	10.390	14.491	(4.101)
5) Verso altri	1.058.692	1.313.472	(254.780)
(fondo svalutazione crediti)	(364.586)	(366.326)	(1.740)
IV Disponibilità liquide:	**7.316.743**	**5.399.892**	1.916.851
1) Depositi bancari e postali	7.315.643	5.399.451	1.916.192
3) Denaro e valori in cassa	1.100	441	659
D) RATEI E RISCONTI	**533.193**	**519.526**	**13.667**
TOTALE ATTIVO	**8.566.058**	**6.900.430**	**1.665.628**

Passivo	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
A) PATRIMONIO NETTO	**4.812.733**	**3.480.611**	**1.332.122**
I Patrimonio libero	**2.660.733**	**2.028.611**	**632.122**
1) Risultato d'esercizio	1.332.122	1.135.468	196.654
2) Riserve utili esercizi precedenti	1.328.611	893.143	435.468
II Fondo di dotazione	52.000	52.000	-
III Patrimonio vincolato	**2.100.000**	**1.400.000**	**700.000**
1) Fondo attività istituzionali	2.100.000	1.400.000	700.000
B) FONDI PER RISCHI E ONERI	**38.972**	**30.348**	**8.624**
C) TFR	**162.030**	**134.837**	**27.193**
D) DEBITI	**2.744.899**	**2.420.713**	**324.186**
5) Acconti	29.634	337	29.297
7) Debiti verso fornitori	232.007	486.508	(254.501)
12) Debiti tributari	56.288	58.754	(2.466)
13) Debiti verso Istituti di previdenza e assistenza	60.001	57.209	2.792
14) Altri debiti	2.366.969	1.817.905	549.064
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI	**807.424**	**833.921**	**(26.497)**
TOTALE PASSIVO	**3.753.326**	**3.419.819**	**333.505**
TOTALE PASSIVO E NETTO	**8.566.058**	**6.900.430**	**1.665.629**

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

RENDICONTO GESTIONALE

Rendiconto Gestionale		31/12/2021	31/12/2020	Variazione
PROVENTI		**5.726.795**	**5.648.379**	**78.418**
1)	**Proventi e ricavi da attività tipiche**	**-**	**-**	**-**
	Utilizzo Fondo attività istituzionali	-	-	-
2)	**Proventi e ricavi da attività promozionali e di raccolta fondi**	**-**	**8.704**	**(8.704)**
	Altri ricavi e proventi	-	8.704	(8.704)
3)	**Proventi e ricavi da attività accessoria**	**239.878**	**163.247**	**76.631**
	Gestione commerciale	39.838	41.860	(2.022)
	Contributi su progetti di valorizzazione	200.040	121.387	78.653
3b)	**Proventi e ricavi da attività accessoria IRCCS**	**248.168**	**736.194**	**(488.026)**
	Gestione commerciale	248.167	736.194	(488.026)
4)	**Proventi e ricavi da attività patrimoniale e finanziaria**	**5.188.852**	**4.738.821**	**450.031**
	Da rapporti bancari	410	167	243
	Da patrimonio immobiliare	5.188.362	4.738.600	449.763
	Altri ricavi e proventi finanziari	80	54	26
5)	**Proventi e ricavi straordinari**	**49.898**	**1.413**	**(48.484)**
	Altri ricavi e proventi	49.898	1.413	(48.484)
ONERI		**4.127.464**	**4.255.745**	**128.281**
1)	**Oneri da attività tipiche**	**-**	**-**	**-**
	Erogazioni fondi per l'attività istituzionale	-	-	-
2)	**Oneri da attività promozionali e raccolta fondi**	**-**	**8.704**	**(8.704)**
	Attività ordinaria di promozione	-	8.704	(8.704)
3)	**Oneri da attività accessoria**	**191.414**	**124.897**	**66.517**
	Servizi	191.414	124.897	66.517
3B)	**Oneri da attività accessoria IRCCS**	**248.168**	**736.194**	**(488.026)**
	Servizi	248.168	736.194	(488.026)
4)	**Oneri da attività patrimoniale e finanziaria**	**2.081.655**	**1.944.140**	**137.515**
	Acquisti	-	3.477	(3.477)
	Servizi	586.574	470.110	116.464
	Oneri diversi di gestione	86.121	147.310	61.189
	Imposte patrimoniali IMU e TASI	1.408.960	1.323.243	85.717
5)	**Oneri da attività di supporto generale**	**1.606.228**	**1.441.810**	**164.418**
	Acquisti	20.716	20.561	155
	Servizi	233.965	170.713	63.252
	Personale	1.328.394	1.232.233	96.161
	Ammortamenti	7.750	10.929	(3.179)
	Altri oneri	15.403	7.374	8.029
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		**1.599.332**	**1.392.634**	**206.698**
7)	**Imposte sul reddito dell'esercizio**	**267.209**	**257.166**	**10.043**
	Irap	29.480	25.878	3.602
	Ires	237.729	231.288	6.441
AVANZO D'ESERCIZIO		**1.332.122**	**1.135.468**	**196.654**

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 31/12/2021 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 2021, così come presentata dal Direttore Generale e sottoposta alla Vostra approvazione.

Milano, 30 marzo 2021
Il Revisore Unico
Dr. Alberto Romano