

FONDAZIONE DIESSE

Genova – Via San Marino 109

RELAZIONE DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

BILANCIO CONSUNTIVO 2014

Il bilancio che sottoponiamo ad approvazione costituito dallo STATO PATRIMONIALE, CONTO ECONOMICO e NOTA INTEGRATIVA, è stato redatto secondo le indicazioni “Documento di presentazione di un sistema rappresentativo dei risultati di sintesi delle aziende no “PROFIT” della Commissione AZIENDE no “PROFIT” dell’Ordine dei Dottori Commercialisti. Esso è composto dallo STATO PATRIMONIALE , dal RENDICONTO della GESTIONE e dalla NOTA INTEGRATIVA.

In assenza di specifiche norme legislative per la redazione del Bilancio di Esercizio della Fondazione sono stati adottati i criteri di valutazione e classificazione previsti dagli art. 2443 e seguenti del Codice Civile.

In base alle risultanze in esso contenute, malgrado effetti negativi della crisi economica che nel corso dell’anno 2014 ha continuato a colpire il nostro paese e di conseguenza la proprietà immobiliare, analizzando i documenti consegnati che riportano in modo dettagliato la situazione patrimoniale e quella economica della Fondazione, la situazione si presenta in sostanziale equilibrio, risulti discreta sotto il profilo patrimoniale e economico con difficoltà sul profilo finanziario.

Con l’impegno di tutti i dirigenti sia del C.I. sia del C.d.A., che ringrazio vivamente per il lavoro svolto nell’ambito degli obiettivi individuati, per il risanamento e la salvaguardia del patrimonio, abbiamo realizzato alcuni interventi volti alla valorizzazione di alcune unità immobiliari.

Tra gli interventi di carattere straordinario già individuati nelle analisi di bilancio 2013, ricordiamo l’intervento di risanamento ambientale dovuto ad una forte presenza di amianto in due nostri manufatti, riguardante l’immobile di Via Cialdini 7 dove sono in corso lavori per il rifacimento del cornicione, l’intervento nella sua interezza globale demolizione, smaltimento amianto, anche grazie all’azione “diplomantica” svolta dalla nostra consigliera d’amministrazione Letizia Grosso, è stato sostenuto in toto dal nostro locatario che ha risposto anche in modo positivo alla richiesta di aumento del canone di locazione.

Nei primi giorni dell’anno 2015, sono terminati i lavori iniziati nel 2014 relativi all’adeguamento alle normative vigenti che regolano la presenza di servizi igienici nei pubblici locali, nell’immobile di Viale Narizano a Cornigliano (sede dell’ARCI Rizzolio) interamente curato e sostenuto finanziariamente dal nostro locatario, che ha risposto anche in modo positivo alla richiesta di aumento del canone di locazione.

Altro grande intervento di manutenzione straordinaria, rifacimento tetto e facciata sostenuto interamente dal nostro locatario, è l’intervento effettuato nell’immobile di Via Don Luigi Sturzo nel Comune di S. Olcese.

Nel corso del 2014 alcune difficoltà finanziarie sono state create non solo dai gravami fiscali, ma anche dalle difficoltà a locare i nostri immobili lasciati liberi dal conduttore, ricordo l’immobile di Cogoleto per la parte commerciale, l’immobile adibito ad uso ufficio di Via Pola in Val Varena e recentemente l’immobile sito in Via Ovada località Crovi, locato a circolo ARCI, ed infine l’immobile di Sussisa.

Come ricordato abbiamo cercato di fare fronte finanziariamente con nostre risorse e con accordi concertati con i nostri conduttori, a tutti i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria programmati o deliberati con urgenza dalle assemblee di condominio.

Questi interventi hanno concorso nel 2014 a creare difficoltà finanziarie che hanno pesato non poco sul programma di lavori che avevamo predisposto per il 2014.

In questi giorni sono partiti i lavori ordinari e straordinari dell'immobile di Via Zella, si tratta del rifacimento di un tetto e del ripristino di un muro e del pilastro che sostiene il cancello del giardino, crollato durante la recente alluvione.

Contemporaneamente prendono il via i lavori di ripristino del tetto e di parte del terrazzo dell'immobile di Via Tortona dove dopo alcuni incontri con il locatore abbiamo ottenuto l'aumento del canone d'affitto nella misura da noi proposta.

Sono stati avviati e quasi ultimati i lavori straordinari per tetto e facciata dell'immobile di Via Quinto 74r.

Con la collaborazione della consigliera Letizia Grosso abbiamo avuto incontri con il conduttore dell'immobile sito a Capreno, ottenendo risposte positive alla proposta di adeguamento del canone di locazione, malgrado recentemente abbia dovuto fare fronte a spese per il rifacimento dei cornicioni del tetto.

Malgrado questi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ricordati, le richieste di manutenzione avanzate sono ancora molte, come Viale Narizano a Cornigliano causa tetto con difficoltà di tenuta e Via Parenti a Cogoletto per riparazione persiane.

Questa necessità di lavori manutentivi, degli immobili di proprietà della FONDAZIONE DIESSE deve essere perseguita attraverso una gestione attenta delle risorse al fine di garantire l'obiettivo di una equilibrata gestione economico finanziaria della Fondazione, ricordando l'intenzione nostra di rivedere come abbiamo dichiarato nella riunione del 22/7/2014 con i responsabili del PD Provinciale i contratti di locazione che di volta in volta vengono a scadere.

L'incontro ricordato avvenuto con i dirigenti del PD in quanto rappresentanti dei nostri conduttori, auspicato nella discussione del bilancio consuntivo 2013, è bene ricordare ha dato risultati positivi, tra i quali, la disponibilità di liberare eventuali immobili da loro poco utilizzati, iniziando dall'immobile di Via S. Erasmo a Sori che la Fondazione, con delibera assunta in data 9 dicembre 2014 ha alienato, riducendo lo scoperto bancario accumulato.

Nel corso del 2014, oltre alla dismessa locazione dell'immobile di Sori, abbiamo avuto la dismissione dell'immobile di Via del Lagaccio, che abbiamo provveduto a mettere sul mercato, affidando l'incarico ad un professionista del settore, che, viste le difficoltà del mercato della compra vendita immobiliare ha elaborato una proposta di trasformazione da locali per uffici in cantine, constatato che nella zona sia forte la richiesta di locali da adibire a cantine.

Sempre nel corso dell'anno con la consigliera Letizia Grosso abbiamo più volte incontrato i conduttori dell'immobile di Cogoletto, dove, per questioni legali rimane ancora chiusa la parte commerciale, con i quali abbiamo discusso una possibile trasformazione dell'immobile in grado di valorizzarlo al massimo. A questo proposito con l'Architetto Mauro Marsullo abbiamo elaborato una proposta che potrebbe renderlo appetibile al mercato.

Nel corso del 2015 occorrerà, alla luce delle recenti normative, verificare la corrispondenza catastale delle nostre unità immobiliari, alla base delle voci di spesa relative agli oneri fiscali, tributari etc., onde determinare canoni ponderati finalizzati a non arrecare pregiudizio all'integrità patrimoniale della Fondazione, canoni capaci di sostenere i costi delle singole unità, ma tali da sostenere risorse sia pur limitate alla manutenzione ordinaria delle stesse.

Occorre completare il piano di alienazione di immobili deliberati nella riunione del C.d.A. che ha discusso il bilancio consuntivo 2013, che prevedeva l'alienazione di una quota di patrimonio immobiliare pari a € 150.000,00 necessari, oltre a ridurre lo scoperto di banca, ad attivare maggiormente le attività politico-culturali adeguate ai fini statutari della Fondazione e fronteggiare eventuali opere di manutenzione straordinaria.

In proposito, avendo visitato e ascoltato i conduttori di quasi la totalità del nostro patrimonio immobiliare, credo che dovremo fare fronte a lavori manutentivi abbastanza consistenti.

Ed è con questa mia modesta previsione di lavori straordinari che sono a proporvi per quanto riguarda l'immobile di Corso Torino 46/1, che avevano ipotizzato di destinare a sede della Fondazione, sede, che per motivi vari non siamo ancora riusciti a realizzare nel concreto, sia possibile, eventualmente, a fronte di un'ottima offerta essere alienato, cercando contemporaneamente, nuove soluzioni in merito alla sede della Fondazione.

Oltre l'immobile ricordato, viste anche le difficoltà create dalla recente alluvione all'immobile di Covi in Via Ovada, difficoltà sommate al fatto che i Vigili del Fuoco, in una abbastanza recente ispezione, avevano rilevato anomalie in merito alla canna fumaria, avanzerei la proposta di metterlo sul mercato.

Altro immobile che, dopo la visita ricordata, propongo di alienare, per le difficoltà ad ottenere adeguata remunerazione, è quello di Via Vallecrosia.

In merito all'attività istituzionale della Fondazione ritengo vada evidenziato l'ottimo lavoro del Comitato di Indirizzo che ha elaborato iniziative di grande valore culturale capaci di dare corpo e spessore alle linee programmatiche dal C.I. , tese a contribuire al recupero, alla valorizzazione, alla diffusione e alla presentazione della storia, dei valori e della cultura della sinistra riformista del nostro Paese.

Con questo intento sono state promosse le iniziative riportate nella relazione sull'attività della Fondazione presentata dal Presidente del Consiglio d'Indirizzo Ubaldo Benvenuti che alleghiamo.

Genova, 2 aprile 2015

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Renato Penzo