FONDAZIONE "Angelo Passerini Casa di Riposo Valsabbina"

Sede Legale Via Angelo Passerini, 8– 25078 Vestone (BS)

C.F. 87000610177

Relazione di controllo sul bilancio del Revisore contabile

Esercizio 2025

(art. 20-bis, c. 5, D.lgs 29.09.1973, n° 600, art. 15 dello Statuto)

Il sottoscritto, Dr Marco Nocivelli, Dottore commercialista, iscritto all'Albo di Brescia al n° 893, Revisore legale, in osservanza degli adempimenti previsti dall'art. 20-bis del DPR 600/73 e dell'art. 15 dello Statuto, fornisce la seguente relazione sul bilancio della Fondazione "Angelo Passerini Casa di Riposo Valsabbina" chiuso al 31.12.2025, come approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 30 aprile 2026, in qualità di Revisore dei conti in carica.

PREMESSA

Il sottoscritto Revisore attesta che nel corso del 2025 presso gli uffici della Fondazione, ha svolto, alla presenza del personale amministrativo, quattro verifiche contabili, a conclusione delle quali non sono emerse particolari irregolarità contabili, amministrative o tributarie.

La Fondazione è un ente con personalità giuridica di diritto privato disciplinata dagli artt. 14 e ss. del Codice Civile. La Fondazione nasce come Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza (I.P.A.B.) regolamentata dalla legge n. 6972 del 1890 (Legge Crispi) ed è iscritta al Registro delle persone giuridiche private di Regione Lombardia, n. 1942 del 27.02.2004.

L'Ente, ai sensi del Decreto legislativo del 3 luglio 2017, n. 117 (Codice del Terzo settore) rientra tra quelli ricompresi nel c.d. "Terzo Settore", seppur non ancora iscritto nel Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS). La richiesta di iscrizione è stata trasmessa dal Notaio incaricato nel mese di marzo entro il termine di legge (31 marzo 2026).

In quanto Ente del terzo settore, il bilancio è redatto, nello schema previsto dal Decreto Ministeriale 05.03.2020, composto da stato patrimoniale, rendiconto gestionale e relazione di missione.

Sono stati osservati i principi contabili di cui al documento OIC (Organismo Italiano di Contabilità) n. 35 adottato con riferimento ai bilanci degli enti del terzo settore.

CONTENUTO DEL BILANCIO

Con riferimento alla contabilità, questa è tenuta mediante il libro giornale (e le scritture ausiliarie) e il libro degli inventari. Sono così assolti gli obblighi di rilevazione cronologica e sistematica, secondo il criterio della competenza economica e sono espressi compiutamente e analiticamente le operazioni poste in essere in ogni periodo di gestione (comma 1 del citato art. 20-bis). Alle suddette scritture si aggiungono i registri obbligatori IVA.

Non si è resa necessaria un'articolazione dei conti "per destinazione" di centri di costo e di ricavo volta alla lettura distinta dei risultati gestionali delle "attività direttamente connesse". Infatti, la Fondazione ha svolto soltanto attività istituzionali, cioè statutariamente previste e che corrispondono agli strumenti per perseguire le proprie finalità assistenziali:

"*La fondazione persegue esclusivamente finalità di solidarietà sociale ed ha lo scopo di offrire servizi e prestazioni sociali, assistenziali e sanitari prioritariamente a favore di persone svantaggiate, in quanto portatrici di disabilità fisiche e/o psichiche o anziane, in conformità alla tradizione dell'ente."* (art. 4 Statuto).

CRITERI DI VALUTAZIONE 2423-*bis*

Aspetti generali

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra costi che dovevano essere riconosciuti e ricavi da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della fondazione nei vari esercizi.

Osservazioni e commenti sulle poste di bilancio più significative:

a) Immobilizzazioni materiali

Quelle acquisite antecedentemente al 1° gennaio 2004 sono iscritte al valore di perizia redatta in ottemperanza degli obblighi di trasformazione (da IPAB, ente pubblico, a fondazione, organismo di diritto privato) e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento calcolati sul costo

storico delle immobilizzazioni.

Riguardo alla voce “Fabbricati” si precisa quanto segue. L’importo complessivo, al lordo del fondo ammortamento, è pari a € 21.526.699,93.

Il bilancio è redatto nel presupposto della continuità aziendale.

Con riferimento agli ammortamenti dell’esercizio, tenuto conto che per gli esercizi dal 2020 al 2023 non è stata esercitata la deroga all’art. 2426, c. 1, n. 2), del codice civile, di cui, da ultimo, l’articolo 3, c. 8, del DL 198/2022, si rileva che gli stessi, essendo stati regolarmente iscritti in bilancio nel predetto periodo con i criteri statuiti dai principi contabili nazionali, non sono stati oggetto di rideterminazione nel presente bilancio.

Nel valore di iscrizione in bilancio dei beni mobili, iscritti al costo storico, si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli eventuali sconti.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che gli amministratori hanno ritenuto correttamente rappresentato dalle aliquote fiscali previste dal D.M. 31/12/1988, fatta eccezione dell’immobile per il quale si è ritenuta congrua l’aliquota del 1,50%. I coefficienti utilizzati, pertanto, sono:

- Fabbricati istituzionali 1,50%
- Costruzioni leggere 10%
- Impianti specifici 20%
- Impianti generici 20%
- Attrezzatura specifica 12,50%
- Attrezzatura generica 25%

- Attrezzatura per reparto/biancheria 40%
- Mobili e arredamenti 10%
- Macchine d'ufficio ordinarie 12%
- Macchine d'ufficio elettroniche 20%
- Autovetture, motoveicoli e simili 25%
- Autoveicoli da trasporto 20%

L'incremento dei fabbricati istituzionali è rappresentato dai lavori sulla struttura RSA finanziata dal c.d. superbonus 110% ex art. 119 del DL 34/20 specificamente previsto per le onlus che gestiscono servizi sociosanitari assistenziali, la cui contropartita è allocata tra i risconti passivi.

b) Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito accantonamento a fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione il rischio, in particolare per quanto concerne i canoni di locazione maturati sulle unità immobiliari abitative.

c) Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale, di cui i saldi dei mutui in essere esprimono il residuo capitale da rimborsare.

d) Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio. Il rilevante importo iscritto in bilancio, euro

15.191.358,31, attiene agli interventi sull'immobile di proprietà finanziati dal contributo pubblico ex art. 119 del DL 34/20 (c.d. superbonus) beneficiato attraverso lo sconto in fattura ex art. 121, in contropartita dell'incremento di valore di valore dell'immobile stesso risultante dalle fatture emesse dal *general contractor,* al netto dell'ammortamento di competenza 2025.

d) Rimanenze

Sono state valutate al costo di acquisizione delle ultime fatture e pur sempre con la necessaria prudenza.

e) Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

f) Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza e rappresentano l'imposizione IRES sul patrimonio immobiliare, tassabile come reddito fondiario anche se strumentale all'attività istituzionale, irrilevante come reddito d'impresa ai sensi dell'art. 150 del DPR 917/86, stante il fatto che la Fondazione è una onlus.

Si sottolinea, inoltre, l'esenzione totale IRAP, sempre in virtù della qualifica di ONLUS, ai sensi dell'art. 1, c. 7 e 8, Legge Regione Lombardia n. 27/01, confermata dall'art. 77, L.R. 10/03.

g) Ricavi

I ricavi derivanti da prestazioni di servizi sono riconosciuti in base alla competenza temporale, così come i contributi regionali, strettamente correlati ai servizi resi agli anziani.

h) Costi

I costi sono iscritti, nel rispetto del principio della competenza temporale, al lordo dell'IVA pagata per rivalsa in quanto la Fondazione non ha diritto alla detrazione dell'imposta per effetto dell'opzione ex art. 36-bis del DPR 633/72.

ATTIVITA' SVOLTA DAL REVISORE

Il sottoscritto Revisore ha svolto l'attività di revisione durante tutto il 2025. L'attività è formalizzata nei verbali redatti in occasione dell'acquisizione telematica periodica della documentazione finalizzata al controllo della contabilità, della correttezza amministrativa e della puntuale esecuzione degli adempimenti di legge. Durante l'esercizio non sono emerse irregolarità sostanziali.

L'esame della contabilità e del bilancio è stato condotto secondo gli statuiti principi per la revisione contabile. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per

accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile.

Il procedimento di revisione effettuato comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probatori a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dai redattori del bilancio.

Mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili amministrativi e dall'esame della documentazione trasmessa, il sottoscritto Revisore ha valutato l'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché l'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione. A tale riguardo non ci sono osservazioni particolari da riferire.

Sull'impostazione generale data al bilancio, sulla generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura, non ci sono osservazioni particolari da riferire.

Il bilancio evidenzia un una perdita d'esercizio di Euro 100.546 e si riassume nei seguenti valori:

STATO PATRIMONIALE	**2025**	**2024**
Attività		
Immobilizzazioni immateriali	3.324	203
Immobilizzazioni materiali	22.937.524	14.421.418
Immobilizzazioni finanziarie	48.721	48.722
Rimanenze	39.304	59.784
Crediti	1.456.430	1.441.052
Attività finanziarie	-	-
Disponibilità liquide	1.284.582	921.612
Ratei e risconti attivi	124.068	21.218
Totale attività	**25.893.953**	**16.914.009**

Passività		
Patrimonio netto	4.897.851	4.998.397
Fondi per rischi e oneri	49.368	99.368
Fondo TFR	1.063.596	1.047.870
Debiti	4.691.780	3.914.598
Ratei e risconti passivi	15.191.358	6.853.775
Totale passività	**25.893.953**	**16.914.008**

Il rendiconto gestionale presenta i seguenti valori:

REDICONTO GESTIONALE	**2025**	**2024**
Valore della produzione	5.794.795	5.513.940
Costi della produzione	5.778.597	5.483.782
Differenza	***16.198***	***30.158***
Altri proventi finanziari	2.757	2.941
Oneri finanziari	109.781	152.640
Risultato prima delle imposte	(90.826)	(119.541)
Imposte sul reddito	9.720	9.720
Utile\Perdita d'esercizio	***(100.546)***	***(129.261)***

L'esercizio 2025, pertanto, si chiude con un risultato economico negativo, ma inferiore rispetto al 2024 e con una gestione operativa, al netto delle componenti straordinarie, in equilibrio. Incide negativamente sul risultato complessivo la gestione finanziaria negativa per effetto degli oneri finanziari, sebbene in riduzione, sull'indebitamento bancario.

Successivamente alla chiusura dell'esercizio non si sono rilevati fatti di rilievo tali da imporre specifiche appostazioni di bilancio o modifiche ai criteri di valutazione coerenti con la prospettiva della continuità aziendale.

RACCOMANDAZIONI

Il revisore, in considerazione della nuova perdita d'esercizio, raccomanda il

monitoraggio costante, attraverso bilanci trimestrali, della dinamica dei costi al fine di adottare le opportune misure di contenimento, tra le quali, l'aumento delle rette. Si tenga opportunamente conto del fatto che con l'iscrizione al RUNTS, fatta salva l'irrilevanza IRES della attività esercitata, in quanto non considerata commerciale ai sensi dell'art. 79, c. 3, lett. b-bis), del D.lgs 117/17, dall'esercizio 2026 non sarà più fruibile la riduzione al 50% dell'IRES prevista dall'art. 6 del DPR 601/73, con un impatto negativo stimabile in circa 10.000 euro.

Il Revisore raccomanda la pubblicazione sul sito istituzionale, entro il mese di giugno 2026, in ottemperanza all'art. 1, c. 125, della L.124/17, dell'elenco di contributi, sovvenzioni, incarichi retribuiti e vantaggi economici in generale, di importo superiore ad euro 10.000.

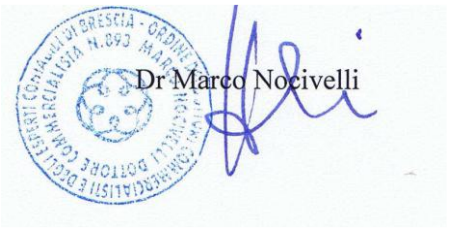
Il Revisore raccomanda l'osservanza del D.P.C.M. 23 luglio 2020 concernente il riparto del 5 per mille e il relativo obbligo generale di redazione e conservazione di un apposito rendiconto e della relativa relazione illustrativa, dal quale risulti, in modo chiaro, trasparente e dettagliato, la destinazione e l'utilizzo delle somme percepite, preso atto che l'attribuzione ad essa spettante è inferiore ad euro 20.000.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Revisore contabile giudica, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 20-bis del DPR 600/73 e dell'art. 17 dello Statuto, che il bilancio chiuso al 31.12.2025 nel suo complesso è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico.

Si osserva che i criteri di valutazione adottati, indicati nella Relazione di Missione, sono stati determinati nella prospettiva di continuità dell'attività, garantita dalla solidità patrimoniale. In proposito non risultano,

alla data della stesura della presente relazione, incertezze significative sulla continuità aziendale tali da doverne dare informativa in bilancio.

Vestone, 05.05.2026

Il revisore dei conti