

ASSOCIAZIONE MONTE TABOR

Sede in Via Olgettina, 46 -Milano
Iscriz. Prefettura – Uff. Riconosc.Giuridici
al n. 469 pag. 724 – Vol.II REA n.1502466
Codice Fiscale e P.IVA 03271350153

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2023

Egregi Associati,

la presente relazione, redatta in ottemperanza alle previsioni dell'articolo 2428 del Codice Civile per quanto applicabili ed afferenti ad un Ente associativo, intende fornire un quadro generale circa la situazione economico finanziaria ed integrare le informazioni di carattere strategico in coerenza con gli obbiettivi statutari.

Fatti di rilievo occorsi nel corso dell'esercizio

L'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 registra una pressoché integrale normalizzazione dei volumi di attività rispetto al periodo pre-Covid-19.

I volumi di attività nelle RSA sono cresciuti ed hanno raggiunto una quasi integrale saturazione della capacità ricettiva che si assesta a circa il 99%.

Al risultato positivo ha contribuito anche il riallineamento delle rette benché questo non abbia integralmente riassorbito la variazione inflattiva.

Con riferimento all'attività di progettazione della nuova struttura RSA si deve osservare che a seguito del parere negativo espresso dalla commissione paesaggistica del Comune è intervenuto il diniego del permesso a costruire. Ad oggi si è proceduto alla revisione del progetto che risulta essere in fase di presentazione.

Per quanto attiene alla convenzione in essere con il Comune di Cesano Maderno in merito alla RSA Don Meani, si ricorda che il contratto è scaduto nel mese di agosto 2021. Il Comune ha quindi formalizzato tre successive proroghe spostando il termine ultimo al 31 ottobre 2024 e ciò per permettere la formalizzazione degli atti di chiusura della concessione e la proposizione di una procedura di selezione del nuovo operatore. Come già detto nella precedente relazione, si deve qui ribadire che nonostante l'impegno profuso e la disponibilità dimostrata nei confronti del Comune si è ingenerato un pessimo rapporto fatto di continue capziose richieste ed inutili provocazioni.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

Associazione Monte Tabor opera, come noto, principalmente nell'ambito dell'assistenza agli anziani e, come prescritto dall'articolo 2428 C.C., si segnala che l'attività viene svolta in due distinte strutture:

- R.S.A. San Giuseppe sita in Milano Via Delle Ande n.11 con una capacità ricettiva di 120 posti letto.
- R.S.A. Don Emilio Meani sita in Via Cesare Cantù s.n. in comune di Cesano Maderno con una capacità ricettiva di 90 posti letto.

Le presenze nella RSA San Giuseppe nel 2023 sono state 43.112 contro le 41.956 del 2022 registrando un tasso di occupazione pari a circa il 98,4%; quelle nella RSA Don Emilio Meani sono state 32.585 contro le 31.644 del 2022 con un tasso di saturazione superiore al 99%.

I ricavi di tipo operativo legati alla gestione delle RSA, nel loro complesso, presentano un aumento di circa 329 mila euro.

Per quanto afferisce al liceo si deve osservare che l'aumento della numerosità degli studenti è proseguito anche nel 2023. Ai fini bilancistici si è ritenuto, anche in ragione delle mutate condizioni di fatturazione ed incasso, dimutare anche il metodo di rilevazione della competenza economica. Per quanto noto la prospettiva per l'anno 2024 definisce una ulteriore stabilizzazione dei volumi di attività.

Per quanto attiene al Tabor si deve ricordare che nel mese di ottobre 2020 è stata costituita la Società agricola Betania cui è stato conferito il compito di seguire tutte le attività agronomiche. La gestione sconta gli effetti dell'incuria con cui è stata operata la conduzione negli anni passati ed impone taluni interventi di tipo straordinario che progressivamente saranno posti in essere. Alcuni di questi (ad esempio le potature straordinarie degli ulivi od il ripristino dei vigneti) sono già state avviate e progressivamente saranno completate così come è stata completata l'attività di manutenzione straordinaria del pozzo idrico che nei prossimi decenni sarà in grado di garantire la corretta irrigazione dei terreni. Il bilancio della Società Betania al 31/12/2023 presenta una piccola perdita correlabile ai significativi interventi di tipo straordinario eseguiti in corso dell'esercizio.

Sono state avviate anche una serie di iniziative volte a valorizzare la gestione congressuale ed alla corretta definizione amministrativa di tali attività.

Andamento della gestione

L'esercizio chiuso al 31/12/2023 registra un avanzo di gestione pari ad euro 140.633.

Ciò conferma l'effettivo ritorno ad un sostanziale equilibrio economico finanziario dopo aver dovuto registrare gli effetti negativi derivanti dalla ben nota epidemia.

Gli interventi riorganizzativi posti in essere nei precedenti esercizi si sono progressivamente consolidati e nel corso dell'esercizio sono stati affinati e migliorati.

Va in questa sede ribadito quanto già espresso nella precedente relazione ovvero che nel corso di questi ultimi anni sono profondamente mutate le caratteristiche dei nuovi ospiti in ingresso. Ad oggi la parte prevalente dei nuovi ricoveri riguarda persone che vengono dimesse dalle strutture sanitarie e che per varie ragioni non possono essere adeguatamente seguite presso il loro domicilio.

Questa circostanza ha delle implicazioni rilevanti dal punto di vista operativo poiché impone la presenza di una maggiore componente di personale sanitario (medici ed infermieri).

Sul lato della monitoraggio dei costi diretti si deve registrare un efficace controllo.

Per aumentare il livello di flessibilità soprattutto in ambito infermieristico, fisioterapico e medico si è ritenuto di avvalersi di liberi professionisti che, seppure con costi unitari lievemente superiori, permettono una organizzazione delle attività più elastica ed idonea a sopperire agli eventi non ricorrenti.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Dopo la data di chiusura dell'esercizio non sono intervenuti fatti o circostanze di significativa entità tali da indurre un cambiamento delle valutazioni già espresse nei documenti di bilancio.

Evoluzione prevedibile della gestione

L'evoluzione dell'area dell'assistenza alle persone anziane certamente subirà nei prossimi anni un impulso e probabilmente anche un cambio di direzione in grande parte riconducibile alle mutate esigenze degli ospiti che sempre più si approssimano alle RSA in una situazione clinica tale per cui non è più oggettivamente possibile l'assistenza presso le residenze.

Ciò detto si può ritenere che per l'esercizio 2024 tenderà a riprodurre il positivo risultato registrato nel 2023 benché sia da considerare anche il fatto che con il mese di ottobre, probabilmente, cesserà la gestione della RSA Don Meani.

Al fine di dare effettivo corso ed impulso alle attività socio-sanitarie complementari alla gestione delle RSA nel corso del 2023 è stata avviata la realizzazione di due strutture ambulatoriali. La prima rivolta prioritariamente all'assistenza geriatrica mentre la seconda si rivolge ai bambini-ragazzi che abbisognano di assistenza neuro-psico motoria con ciò replicando, nel concreto, una delle primigenie iniziative del nostro Fondatore.

Va altresì ricordato che la gestione della RSA Don Meani è operata in ragione di una concessione con il Comune di Cesano la cui naturale scadenza è intervenuta nel mese di agosto 2021. Per quanto è dato sapere il Comune sta valutando ipotesi diverse per la futura gestione della RSA Don Meani ipotizzando anche la cessione dell'immobile ed una successiva gara per l'aggiudicazione della gestione. Pur sapendo che l'iniziativa del Comune è stata effettivamente avviata, non è, alla data di redazione di questo documento, possibile formulare una ipotesi definitiva circa i tempi di effettivo completamento della procedura amministrativa posta in essere. Allo stato si può unicamente affermare che ad AMT è stata imposta una proroga gestionale che si estende sino al 31 ottobre 2024.

Dobbiamo in questa sede ribadire quanto già indicato nella precedente relazione in ordine agli sforzi ed ai contributi infruttuosamente forniti al Comune per agevolare la futura gestione della RSA e più precisamente ribadire il fatto che la nostra Associazione, con comunicazione inoltrata nel mese di giugno 2020, ha formalmente manifestato il proprio interesse alla prosecuzione del rapporto richiedendo il rinnovo della convenzione così come contrattualmente previsto. Il Comune ha ritenuto non praticabile, per ragioni di natura giuridica, questa via. AMT, dopo avere raccolto dagli uffici competenti favorevole indicazione, ha quindi espresso formalmente la propria disponibilità ad acquistare l'immobile sede della RSA. Anche questa istanza è stata formalmente rifiutata anche se oggi pare sia una ipotesi di nuovo presa in considerazione. Si è così avviato un confronto, a tratti anche serrato, che ha condotto il Comune a formulare una istanza ad AMT affinché venisse presentata, entro il 30 aprile 2022, una proposta di partenariato pubblico privato. Questa è stata regolarmente presentata entro i termini. Il Comune disattendendo indicazioni già fornite ed assumendo determinazioni che a tratti si possono ritenere capziose, ha considerato non formalmente corretta la proposta richiedendo una innumerevole serie di integrazioni. Associazione Monte Tabor rilevando lo spirito non collaborativo dell'Ente e riscontrando l'eccessiva onerosità degli interventi richiesti ha ritenuto di non dare seguito alle istanze del Comune.

Il Comune ha quindi avviato una procedura di "confronto competitivo" atto ad individuare un potenziale nuovo gestore o, alternativamente, un acquirente dell'immobile. Allo stato si sono perfezionate le fasi prodromiche di tale procedura ma non si hanno indicazioni circa i tempi di completamento.

Una particolare attenzione va posta sul Tabor con ciò intendendo tutto il suo complesso ovvero il Centro Congressi e la struttura di San Felice oggi utilizzata a fini ambulatoriali. Le attività agronomiche e di conduzione della cantina sono invece state allocate nella nuova società agricola denominata Betania.

Principali dati economici

Nel prosieguo viene riprodotto un prospetto che riassume i principali indicatori economici suddivisi per singolo ambito di attività. Va osservato che ai diversi centri operativi sono ricondotti i costi direttamente attribuibili mentre quelle componenti aventi carattere generale o comunque trasversale sono state riepilogate nella sezione denominata "Struttura".

Categorie	Struttura	Rsa S.Giuseppe	Rsa Don Meani	Tabor	Liceo	Altra gestione	Poliambulatorio
Ricavi netti	79	5.248.169	3.877.960	40.453	529.490	357.098	0
Costi operativi	(321.107)	(2.458.785)	(1.811.149)	(87.829)	(121.207)	(22.430)	(5.569)
Valore Aggiunto	(321.029)	2.789.384	2.066.811	(47.376)	408.282	334.668	(5.569)
Costo del lavoro	(188.521)	(1.807.140)	(1.651.522)	(164)	(502.471)	0	(1.629)
Margine Operativo Lordo	(509.550)	982.244	415.289	(47.540)	(94.189)	334.668	(7.198)
Ammortamenti ed altri accantonamenti	(20.023)	(182.844)	(23.333)	(79.751)	(5.625)	(112.605)	(5.865)
Risultato Operativo	(529.573)	799.399	391.955	(127.292)	(99.814)	222.063	(13.062)
Altri costi	(141.422)	(46.830)	(24.985)	(13.037)	(47.668)	(98.933)	(2.185)
Proventi e oneri finanziari/ Rett. Att. Finanz.	0	0	0	0	0	0	0
Risultato Ordinario	(670.995)	752.569	366.970	(140.329)	(147.482)	123.130	(15.247)
Componenti straordinarie nette	(110.959)	49.004	(18.542)	2.960	6.671	(15.372)	0
Risultato prima delle imposte	(781.954)	801.573	348.428	(137.369)	(140.811)	107.758	(15.247)
Imposte sul reddito	(41.745)	0	0	0	0	0	0
Risultato netto a costi diretti	(823.699)	801.573	348.428	(137.369)	(140.811)	107.757	(15.248)
Risultato netto complessivo							140.633

Categorie	Struttura	Rsa S.Giuseppe	Rsa Don Meani	Tabor	Liceo	Altra gestione	Poliambulatorio
Ricavi netti	79	5.248.169	3.877.960	40.453	529.490	357.098	0
Costi operativi	(321.107)	(2.458.785)	(1.811.149)	(87.829)	(121.207)	(22.430)	(5.569)
Valore Aggiunto	(321.029)	2.789.384	2.066.811	(47.376)	408.282	334.668	(5.569)
Costo del lavoro	(188.521)	(1.807.140)	(1.651.522)	(164)	(502.471)	0	(1.629)
Margine Operativo Lordo	(509.550)	982.244	415.289	(47.540)	(94.189)	334.668	(7.198)
Ammortamenti ed altri accantonamenti	(20.023)	(182.844)	(23.333)	(79.751)	(5.625)	(112.605)	(5.865)
Risultato Operativo	(529.573)	799.399	391.955	(127.292)	(99.814)	222.063	(13.062)
Altri costi	(141.422)	(46.830)	(24.985)	(13.037)	(47.668)	(98.933)	(2.185)
Proventi e oneri finanziari/ Rett. Att. Finanz.	0	0	0	0	0	0	0
Risultato Ordinario	(670.995)	752.569	366.970	(140.329)	(147.482)	123.130	(15.247)
Componenti straordinarie nette	(110.959)	49.004	(18.542)	2.960	6.671	(15.372)	0
Risultato prima delle imposte	(781.954)	801.573	348.428	(137.369)	(140.811)	107.758	(15.247)
Imposte sul reddito	(41.745)	0	0	0	0	0	0
Risultato netto a costi diretti	(823.699)	801.573	348.428	(137.369)	(140.811)	107.757	(15.248)
Costi indiretti allocati		(430.005)	(317.738)	(3.314)	(43.383)	(29.259)	0
Risultato a costi pieni		371.568	30.691	(140.683)	(184.194)	78.498	(15.248)
Risultato netto complessivo							140.633

Si deve osservare che i risultati registrati con riferimento al Liceo sono, come già detto, connotati da almeno due elementi di natura straordinaria. Il primo afferisce al mutato criterio di determinazione della competenza economica poiché, come noto, la gestione scolastica ha una periodicità diversa rispetto a quella bilancistica ordinaria. Si può stimare che questo effetto sia ragguagliabile a circa 70 mila euro. Nel corso del 2023 si è altresì instaurato un articolato contenzioso con una dipendente che ha portato al suo licenziamento. Al fine di non adire alle vie legali si è, transattivamente, convenuto un indennizzo complessivamente pari a circa 40 mila euro.

Con riferimento al "Tabor" si deve osservare che la componente economica di gran lunga prevalente afferisce agli ammortamenti (che derivano da investimenti datati) e che non hanno valenza di tipo finanziario.

Principali dati finanziari

Per completezza espositiva viene di seguito riportato il prospetto della dinamica finanziaria

FLUSSI FINANZIARI	2023
Utile netto	140.633
Ammortamenti e svalutazioni	430.048
Svalutazioni debiti	0
Svalutazione partecipazioni	0
Oneri/Proventi finanziari	(81.933)
FLUSSO DEL CIRCOLANTE	488.747
Variazioni Attivo circolante	(1.861.747)
Variazioni Passivo circolante	(146.984)
FLUSSO DELLA GESTIONE	(1.519.984)
Investimenti materiali	(387.043)
Investimenti immateriali	(100.142)
Investimenti finanziari	0
INVESTIMENTI NETTI	(487.185)
TFR	0
Debiti finanziari a breve	0
Oneri/Proventi finanziari	81.933
Fondo dotazione e riserve	350
Altre variazioni patrimoniali	
FINANZIAMENTI NETTI	82.283
SALDO NETTO	(1.924.886)
VARIAZIONE LIQUIDITA'	1.924.886

Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati operati investimenti di tipo immateriale per circa 100 mila euro principalmente riferibili ai costi necessari per l'implementazione del sistema Ancelia utile per la monitoraggio in continuo degli ospiti mediante strumenti di domotica/intelligenza artificiale.

Gli investimenti di tipo materiale sono, in via del tutto prevalente, riferibili all'acquisto ed alla ristrutturazione di un immobile sito in via delle Ande 5 ove è stato realizzato un poliambulatorio geriatrico.

Gli altri investimenti, eccezion fatta per gli arredi relativi ai nuovi spazi, si possono classificare come normali interventi di adeguamento e sostituzione.

Il dettaglio viene di seguito riportato:

ANNO 2023		
Immobilizzazioni	Totale	
Immateriali	100.142	
Realizzazione nuovo sito WEV		8.658
Co-progettazione innovazione tec. TEIACARE		85.800
Certificazione ISO9001		3.538
Ristrutturazione immobile in locazione		
Insegna esterna Liceo		2.146
Fabbricati	310.932	
ristrutturazione Cascina Melghera		13.569
Acquisto Immobile Poliambulatorio Via dell Ande 5		297.363
Attrezzatura varia	15.549	
n.6 carrelli termici San Giuseppe		6.442
n.1 freezer a pozzetto San Giuseppe		769
n.1 barella doccia San Giuseppe		2.683
n.1 sollevatore elettrico c/bilancia San Giuseppe		1.187
Acquisto attrezzature elettromedicali Poliambulatorio		4.468
Automezzi	1.928	
Acquisto Trattorino Elettrico "Linde" P/Traino		1.928
Mobili e arredi	31.794	
Arredo San Giuseppe: n.6 cucinette, n.3 letto "Stella"		16.852
Arredo Liceo: n.3 cattedre, n.10 sedia savrapponibili		1.172
Tendaggi Illasi		9.841
Arredo Tabor: n.3 cappottine c/telaio		3.928
Macchine elettriche ed elettroniche	26.841	
Notebook HP255 San Giuseppe		1.171
n.2 Notebook "DELL" Latitude 7530 Cascina		3.477
Installazione sistema telefonico Innovaphone San Giuseppe		12.572
n.3 PC Fissi HP 600 San Giuseppe		1.318
Insatlazione Rack Aggiuntivo San Giuseppe		1.715
Apparecchiatura "Fisiocomputer" UNIK4 Poliambulatorio		5.490
n.1 PC Minitower Lenovo Poliambulatorio		1.098
Totale	487.185	

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'articolo 2428 C.C. comma 2 numero 1 si dà atto che nel corso dell'esercizio non si è

svolta attività di ricerca.

Rapporti con imprese, collegate e correlate

Associazione Monte Tabor detiene unicamente una partecipazione pari al 95% del capitale sociale della Società Agricola Betania S.r.l.

Azioni proprie e azioni - quote di società controllanti.

Associazione Monte Tabor per la sua stessa natura di Ente associativo non detiene e non potrà mai detenere quote proprie e non può essere controllato da soggetti terzi.

Rischi finanziari

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile si segnala che Associazione Monte Tabor ha posto in essere solamente operazioni finanziarie volte al temporaneo investimento della liquidità ed utilizzando strumenti finanziari a bassa volatilità e con rischio contenuto.

Documento programmatico sulla sicurezza

Si precisa che ai sensi ed in conformità al Dlg. 81/08 ed allegati il documento programmatico sulla sicurezza è stato regolarmente aggiornato.

Destinazione del risultato d'esercizio

Signori Associati,

il bilancio d'esercizio secondo le risultanze dello stato patrimoniale e del conto economico si è chiuso con un risultato positivo pari ad euro 287.788 che si propone di riportare a nuovo.

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

Milano, li 29 maggio 2024

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Dottoressa Gianna Zoppei