

CASA FAMIGLIA CENTRO EBRAICO PITIGLIANI
NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO
PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2019

INDICE

1. INFORMAZIONI GENERALI SULL'ENTE
2. PRINCIPI ADOTTATI PER LA REDAZIONE DEL BILANCIO
3. CRITERI APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DELLE VOCI DEL BILANCIO D'ESERCIZIO
4. ANALISI DELLE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO DELLO STATO PATRIMONIALE
5. COSTI E RICAVI PER AREA DI PROGETTO
6. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE E PROVENTI DA ENTI PUBBLICI
7. EVENTI SUCCESSIVI AL BILANCIO

CASA FAMIGLIA CENTRO EBRAICO PITIGLIANI
NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO
PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2019

1. INFORMAZIONI GENERALI SULL'ENTE

La Casa Famiglia Centro Ebraico Pitigliani (d'ora in poi l'Ente o anche "Pitigliani") nasce nel 1902 come Orfanatrofio Israelitico, e poi negli anni 80 diventa Casa Famiglia e modifica la sua denominazione diventando quella attuale. Si occupa di educazione non formale per bambini dai 2 ai 16 anni, di attività sociali e culturali per un pubblico adulto e per gruppi di persone della quarta età con una varietà di attività.

Il Pitigliani è un ente civilmente riconosciuto in base alla Legge N. 101 del 1989 e svolge la propria attività sotto il controllo dell'UCEI.

Dal 2005 è Centro di Formazione riconosciuto del Ministero dell'Istruzione, Università e Ricerca. Inoltre è autorizzato alla formazione con il Metodo Feuerstein per lo sviluppo e il potenziamento delle attività cognitive. È anche sede riconosciuta per le attività di tirocinio di numerose università romane in materie attinenti alla Educazione e alla Psicologia, per stages di volontariato e per tirocinio di studenti delle scuole superiori e di studenti afferenti al consorzio IES di università degli USA.

L'ente dispone di numerosi locali di tipo istituzionale ed altri concessi in locazione, i cui proventi sono destinati a finanziare le attività socio educative dell'ente stesso.

Per l'esercizio 2019 le principali attività svolte sono descritte nella relazione di missione a cui si rinvia.

2. PRINCIPI ADOTTATI PER LA REDAZIONE DEL BILANCIO

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre di ogni anno viene redatto in conformità con i Principi Contabili per gli enti no profit emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed esperti contabili, dall'Agenzia per il Terzo settore e dall'OIC – Organismo Italiano di contabilità. Essendo soggetto alla forma di bilancio abbreviato previsto dall'art. 2435 bis, il bilancio presentato è composto da:

- Stato Patrimoniale
- Rendiconto Gestionale
- Nota Integrativa

- Relazione di missione

I prospetti sono presentati in forma comparativa rettificando i dati dell'esercizio precedente in caso di effetti di applicazione retroattiva dei nuovi principi contabili in modo da favorire una comparazione corretta; nella nota integrativa sono commentate le principali variazioni intervenute. Nell'esercizio 2019 non sono intervenute rettifiche di dati dell'esercizio precedente derivanti da modifiche nei principi contabili.

Per l'analisi dei proventi e degli oneri per area di destinazione funzionale vedi relazione di missione.

3. **CRITERI ADOTTATI NELLA VALUTAZIONE DELLE VOCI DEL BILANCIO D'ESERCIZIO**

Il presente bilancio è stato predisposto in conformità con i Principi contabili nazionali applicabili in Italia. La valutazione delle voci del bilancio è stata fatta secondo prudenza. Si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data di incasso o di pagamento e dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la sua chiusura.

Se da un esercizio all'altro fossero modificati i criteri di classificazione delle voci, al fine di una loro migliore rappresentazione, si è provveduto a riesporre la corrispondente voce dell'esercizio precedente per consentirne la comparazione.

Si ricorda inoltre che l'art 2423 – *Redazione del bilancio* - al comma 4 fa presente che non occorre rispettare gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza abbia effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta, mentre rimangono fermi gli obblighi in tema di regolare tenuta delle scritture contabili.

I dati inclusi sono espressi in migliaia di Euro (K€)

ATTIVO (STATO PATRIMONIALE)

B) Immobilizzazioni

I – Immobilizzazioni immateriali

Sono iscritte al costo storico d'acquisizione e sono relative alle spese di manutenzione straordinaria degli immobili. Il valore delle immobilizzazioni immateriali viene svalutato in caso di perdite durevoli di valore e ripristinato, se vengono meno i presupposti delle rettifiche effettuate.

Date le finalità dell'ente non sono previsti ammortamenti.

II – Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo d'acquisto, inclusivo degli oneri accessori. Dato che gli immobili sono inerenti alla attività istituzionale inclusi quelli dati in affitto, in quanto i relativi proventi sono funzionali per il proseguimento dell'attività socio educativa dell'ente, non sono soggetti ad ammortamento.

Il valore delle immobilizzazioni materiali viene svalutato in caso di perdite durevoli di valore e ripristinato, qualora vengano meno i presupposti delle rettifiche effettuate.

Nell'esercizio precedente il valore degli immobili fu adeguato ai valori delle rendite catastali come determinato dalla classificazione dei dati catastali per parametrare il valore degli immobili ad una situazione più aggiornata dei valori. Questa situazione determinò in passato un importo di K€ 3.272 incluso nel patrimonio netto come una riserva da rivalutazione non disponibile.

III – Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni in azioni e titoli, se esistenti, vengono iscritte al valore di acquisto e successivamente adeguate al valore di mercato e ridotte per perdite durevoli di valore, se rilevanti. *C) Attivo circolante*

I – Rimanenze

Nella voce rimanenze sono anche classificati gli eventuali immobili la cui destinazione è stata modificata per possibili cessioni future e reinvestimento in attività istituzionali.

II – Crediti

I crediti sono iscritti al costo ammortizzato e in linea con OIC15 per i crediti a breve termine i crediti per locazione sono stati valutati al presunto valore di realizzo al netto del fondo svalutazione canoni di locazione che rappresenta il rischio di inesigibilità dei crediti stessi.

Per ciascuna voce dei crediti sono separatamente indicati gli importi esigibili oltre l'esercizio originariamente pattuiti come tali.

IV - Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono iscritte al valore nominale, per i depositi bancari superiori a k€ 100 sono iscritti al presunto valore di realizzo

D - Ratei e risconti attivi

Sono calcolati secondo il principio della competenza temporale e del rispetto del principio della correlazione dei costi e dei ricavi

PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

A) Patrimonio netto

II – Patrimonio vincolato

Accoglie il valore dei fondi vincolati dai donatori per specifiche esigenze che per volontà degli organi deliberativi dell'ente. Si differenziano rispetto alla natura del vincolo e della loro destinazione. In quanto alla natura del vincolo si distinguono in:

- *Fondi vincolati destinati da terzi:* accolgono il valore dei fondi pervenuti da terzi con specifica indicazione del loro utilizzo
- *Fondi vincolati per decisione degli organi istituzionali:* accolgono il valore delle risorse destinate dagli organi istituzionali dell'ente a fini istituzionali per reinvestimenti da effettuare

Come da norme statutarie il reinvestimento deve avvenire in immobilizzazioni finanziarie o materiali.

III - Patrimonio libero

Accoglie il valore dei fondi disponibili dell'ente costituiti sia dal risultato dell'esercizio che dal risultato di esercizi precedenti.

B) Fondi per rischi ed oneri

Il Fondo recepisce gli accantonamenti necessari per eventuali contenziosi o cause in essere la cui rischiosità è considerata probabile, in caso la rischiosità fosse valutata come possibile, la situazione è descritta solo in nota integrativa.

C)Trattamento di fine rapporto

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti alla chiusura dell'esercizio in conformità alla legge e ai contratti di lavoro vigenti ed è esposto al netto di eventuali anticipi erogati.

D) Debiti

I debiti sono iscritti al costo ammortizzato nel caso corrispondente al valore nominale ritenuto rappresentativo del valore di estinzione.

I debiti verso fornitori accolgono, se applicabile, il valore delle fatture da ricevere per servizi resi e ordini consegnati non fatturati alla data dell'esercizio.

I debiti tributari accolgono i debiti a saldo per imposte dell'esercizio, rappresentate dall'IRES su immobili di proprietà, dell'IRAP e dell'IMU /TASI, imposte di registro e imposte sostitutive sugli interessi, se applicabili.

I debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale accolgono il valore degli oneri sociali relativi al personale dipendente, ai borsisti, ai collaboratori. Accolgono inoltre i debiti verso il servizio di Tesoreria per quote di TFR maturate e non versate di tutti i dipendenti che hanno scelto di versare il TFR all'INPS e i debiti verso la previdenza complementare, ove applicabile.

Gli altri debiti accolgono i debiti residui non rientranti nelle categorie precedenti.

D - Ratei e risconti attivi

Sono calcolati secondo il principio della competenza temporale e del rispetto del principio della correlazione dei costi e dei ricavi

ONERI

Gli oneri comprendono i costi sostenuti nel periodo di riferimento per lo svolgimento delle proprie attività. Sono registrati osservando il principio della competenza economica e sono rappresentati per natura nel conto economico e per destinazione secondo la loro area di gestione. Non sono previsti compensi per lo svolgimento delle attività degli amministratori che operano a titolo gratuito, salvo il rimborso delle spese effettive sostenute. In caso di oneri o proventi non ricorrenti sono inclusi nelle voci di riferimento della natura dell'onere e del provento.

PROVENTI

Sono costituiti dai proventi da attività istituzionali, dai proventi finanziari e patrimoniali. Sono rappresentati per natura nel conto economico e per destinazione secondo la loro area di gestione. Sono registrati al momento dell'incasso del provento per attività istituzionali e da raccolta fondi.

I proventi finanziari sono relativi a interessi bancari o su titoli registrati secondo il principio di competenza economica, mentre quelli patrimoniali derivano dai relativi contratti di locazione necessari per lo svolgimento delle attività istituzionali. Sono registrati per competenza economica.

4. ANALISI DELLE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO DELLO STATO PATRIMONIALE

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E IMMATERIALI

Non si sono verificati movimenti nelle immobilizzazioni materiali e immateriali nel corso dell'esercizio.

ATTIVO CIRCOLANTE - CREDITI

La composizione dei crediti espressa in k€ è la seguente:

Crediti	31 12 2019	31 12 2018	Variazione + (-)
Verso locatari	179	228	49
Meno: Fondo svalutazione crediti verso locatari	-93	-69	-24
Totale netto crediti verso locatari	86	159	-73
Crediti verso altri	241	216	25
Meno: Fondo svalutazione crediti verso altri	-144	-132	-12
Totale crediti verso altri	97	84	13
Totale	183	243	-60

Crediti verso conduttori

L'incassabilità dei canoni ha spesso rappresentato un rilevante problema per l'ente, ma i notevoli sforzi fatti dall'Amministrazione nel 2019 lo hanno significativamente ridotto a 55 giorni rispetto ai 75 dell'esercizio precedente. Tale situazione sarà scarsamente ripetibile in futuro a seguito degli effetti del corona virus sul turismo.

Al 31 12 2019 la composizione per anzianità dei crediti verso conduttori include situazioni di sofferenza anteriori al 2018 per € 71 opportunamente accantonati al fondo svalutazione conduttori e durante l'anno sono stati affidati al legale alcune cause per crediti da recuperare.

Al 31 12 2019 il fondo svalutazione conduttori di k€ 93 è considerato congruo per far fronte ai rischi di inesigibilità relativi.

Il movimento del fondo svalutazione crediti locatori nel 2019 è stato il seguente:

Saldo d'apertura	k€ 69
Accantonamento dell'esercizio	k€ 25
Storni dell'esercizio	k€ (1)
Saldo al 31 12 2019	k€ 93

Crediti verso altri

La composizione dei crediti verso altri di k€ 241 prevede un importo di k€ 180, svalutato per € 144 da riscuotere dalla Comunità di Roma per eredità Sessa Sonnino ed Efrati.

Nell'esercizio 2019 sono proseguiti i contatti con l'ente per risolvere la situazione ferma da oltre dieci anni, ma attualmente non si è raggiunto un accordo comune. Nel tempo l'originario usufrutto derivante dall'eredità veniva poi trasformato in un contributo della Comunità di Roma che a tutt'oggi non risulta incassato. Per motivi prudenziali, dopo tanto tempo in sospeso, considerando i contatti in corso per definire con la CER la questione, si è ritenuto prudenziale svalutare il credito per un importo di K€ 144.000 nel bilancio al 31 12 2019, pur accantonando annualmente gli interessi attivi ritenuti dovuti su tale credito.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE

L'analisi dei dati al 31 dicembre in k€ è la seguente:

	31 12 2019	31 12 2018
Depositi bancari e postali	2	20
Denaro e valori in cassa	3	3
Totale	5	23

Nel corso dell'esercizio 2019 la situazione finanziaria si è mantenuta in territorio positivo ma dopo il significativo pagamento delle imposte del mese di novembre e dicembre 2019 è risultata in scoperto bancario per € 11.000.

Nell'esercizio 2020 a seguito degli effetti economici del corona virus e delle locazioni a conduttori B& B si ritiene che peggiorerà. Si ricorda che l'ente ha una linea di credito di k€ 150 con la banca a revoca.

PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

PATRIMONIO NETTO

I movimenti nelle voci di patrimonio netto espressi in migliaia di euro (k€) sono stati i seguenti:

	31 12 2019			31 12 2018	
	1 1 19	Movimenti	31 12 19	1 1 18	Movimenti
Fondo di dotazione	€ 17.341		€ 17.341	€ 17.341	
Fondi vincolati per decisione organi	€ 88		€ 88	€ 95	€ (7)
Riserve di rivalutazione per immobilizzazioni materiali e titoli	€ 3.267		€ 3.267	€ 3273	€ (7)
Perdite esercizi precedenti	€ (311)	€ (19)	€ (330)	€ (231)	€ (80)
Giroconto risultato esercizio precedente	€ (19)	€ 19	€ 0	€ (80)	€ 80
Perdita esercizio in corso	€ 0	€ (70)	€ (70)		€ (19)
TOTALE	€ 20.367	€ (70)	€ 20.296	€ 20.298	€ (19)

La riserva da rivalutazione di k€ 3.267 non è disponibile.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il movimento del Trattamento di fine rapporto in migliaia di euro è stato il seguente:

	31 12 2019	31 12 2018	Variazione
Saldo d'apertura	40	32	8
Quota dell'esercizio	10	11	(1)
Pagamenti dell'esercizio	-6	-3	(3)
Saldo finale	44	40	4

Il personale dipendente al 31 dicembre 2019 è costituito da 19 persone (2018 – 22) di cui 3 a tempo determinato (2018 – 2).

DEBITI

La composizione dei debiti è la seguente:

Dati in k/E di euro

	31 12 2019	31 12 2018	Variazione
Debiti verso istituti di credito	12	0	12
Acconti e depositi cauzionali	172	208	(36)
Debiti verso fornitori	70	60	10
Debiti verso istituti previdenziali	32	32	-
Debiti tributari	26	10	16
Altri debiti	70	111	(41)
	382	421	(39)

La riduzione è dovuta ad un calo dei depositi cauzionali per un loro utilizzo a copertura di crediti inesigibili dai locatori.

5. ANALISI DELLE VOCI PRINCIPALI DEL CONTO ECONOMICO

PROVENTI PATRIMONIALI

I proventi patrimoniali derivano sostanzialmente da canoni di locazioni degli immobili e sono aumentati da k€ 1.109 del 2018 a k€ 1.175 (+ 6 %), mentre i proventi non ricorrenti si sono ridotti da K€ 51 del 2018 a k€ 26.

L'attuale situazione economica del paese e della città di Roma rende difficile prevedere l'importo dei canoni percepibili nell'esercizio 2020 per cui il Consiglio di Amministrazione ritiene di rivedere il budget 2020 approvato a

novembre 2019 in base alle mutate condizioni economiche. I beni patrimoniali dell'ente erano quasi tutti locati a fine esercizio.

SERVIZI

	31 12 2019	31 12 2018	Variazione
Consulenze, postali e servizi vari	203	145	58
Spese di manutenzione, utenze e pulizie	170	136	34
Spese condominiali ordinarie	-	1	(1)
Spese condominiali straordinarie	4	2	2
TOTALE	377	284	93

L'incremento delle spese per le consulenze sono riconducibili:

- a) al finanziamento del progetto Netina che prevede l'attività di supporto psicologico sociale da parte di professionisti (psicologi e assistenti sociali) alle famiglie aderenti al progetto;
- b) alla realizzazione dei corsi Feuerstein
- c) alle consulenze legali correlate alla gestione degli immobili
- d) alla manutenzione della sede di Via Arco de' Tolomei e degli altri immobili, necessaria per la conservazione del patrimonio immobiliare.

ONERI PER SERVIZI E PER IL PERSONALE

Oneri per servizi e per il personale sono stati i seguenti:

Dati in k/Euro

	31 12 2019	31 12 2018	Variazione
Stipendi	431	464	(33)
Oneri contributivi	103	95	8
Acc. Ferie non godute	10	-	10
Altri compensi di lavoro autonomo	90	93	(3)
Accantonamento TFR	10	11	(1)
TOTALE	644	663	19

Al 31 dicembre 2019 gli oneri del personale rappresentano il 41% dei costi totali rispetto al 45 % dell'esercizio precedente. A fine esercizio la Direttrice ha concluso il proprio compito ed è prevedibile una riduzione dei costi del personale nel prossimo esercizio.

ACCANTONAMENTI AI FONDI

	31 12 2019	31 12 2018	Variazione
Acc. Al fondo rischi locazioni	25.000	50.000	(25.000)
Acc al fondo rischi per oneri tributari	40.000	-	40.000
Acc. Interessi attivi eredità Sonnino Efrati	12.000	12.000	-
TOTALE	77.000	62.000	15.000

In data 16 dicembre 2019 l'ente ha ricevuto un avviso di accertamento d'ufficio n 4486 prot. N. QB/2019/1025946 del 27 novembre 2019 per omessa dichiarazione IMU/UIC/TASI per l'anno 2014 con il quale veniva richiesta una somma comprensiva di interessi e spese di notifica di € 9.634,57 e n. 10239 prot.n. QB/2019/1026055 del 27 11 19 notificato il 16 12 19 per omessa dichiarazione IMU per l'anno 2014 con il quale veniva richiesta la somma comprensiva di interessi pari a € 87.275,68.

Il ricorso con istanza di mediazione tributaria e istanza di sospensione avverso i provvedimenti illustrati precedentemente è stato notificato a mezzo Pec in data 12 2 2020 assumendo l'illegittimità della richiesta per difetto di motivazione degli atti tributari, rilevando la mancata allegazione o indicazione degli avvisi che avrebbero rideterminato la rendita degli immobili quale base imponibile delle imposte, il mancato riconoscimento dell'esenzione di imposta per gli immobili aventi destinazione istituzionale, l'errato calcolo delle sanzioni del 100 % anziché del 30 %. La proposta di mediazione sarà discussa, salvo proroghe, entro il 12 5 2020.

Si ritengono elevate le possibilità di ottenere l'annullamento degli avvisi di accertamento, ciò nonostante il Consiglio, per motivi prudenziali e in accordo con il consulente fiscale, ha accantonato un importo di € 40.000 nel bilancio chiuso al 31 12 2019.

ONERI NON RICORRENTI

Nel bilancio chiuso al 31 12 2018 gli oneri non ricorrenti per k€ 17, 3 (2017 – k€ 0) riguardano competenze per una causa legale pregressa.

ONERI FISCALI

La composizione degli oneri fiscali è la seguente:

Dati in k€

	31 12 2019	31 12 2018	Variazione
Imposte sul reddito			
IRES	137	129	8
IRAP	26	26	-
Imposte indirette			

IMU/TASI	201	203	(2)
Imposte di registro per contratti di locazione	26	25	1
TOTALE	390	383	7

L'ente è soggetto a notevoli importi per imposte (circa il 33 %del totale dei proventi) per IRES, IRAP sul costo del personale e IMU /TASI sulle immobilizzazioni materiali e imposte di registro per contratti di locazione.

6. **COSTI E RICAVI PER AREA DI PROGETTO**

Gli allegati al bilancio con i dati dei costi e ricavi per area sono inclusi nella relazione di missione.

7. **OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE (UCEI) E ENTI PUBBLICI**

Per quanto riguarda le relazioni con le parti correlate si segnala che nel 2019 l'ente ha ottenuto un contributo dall'UCEI (ente vigilante) totale di k€ 5 (2018 - € 14.400) e ha ricevuto da Regione Lazio un contributo di k€ 30 (2018 – 0) e un contributo 5 per mille di k€ 10,6 nell'esercizio 2019 (2018 – k€ 0)

8. **EVENTI SUCCESSIVI ALLA DATA DEL BILANCIO**

L'epidemia Covid 19 (c.d. Coronavirus) che ha colpito l'Italia a partire da fine gennaio 2020 dimostrando un ritmo di diffusione molto rapido ha portato all'emissione di alcuni provvedimenti da parte del Ministero della Salute e della Comunità Ebraica di Roma che hanno richiesto l'annullamento di eventi e manifestazioni previste nel primo trimestre 2020.

Allo stato attuale non si può escludere che altre manifestazioni organizzate dall'ente possano essere annullate o posposte in altra data con relativi impatti di natura economica e finanziaria a causa del venir meno di ricavi. Si ricorda inoltre che gran parte degli immobili sono affittati a operatori del settore turistico che risentono in maniera significativa degli effetti delle misure prese con conseguenze negative sul turismo e di conseguenza ritardano, soprassedono o richiedono riduzioni ai canoni previsti.

Il consiglio di Amministrazione, dopo l'approvazione del suddetto bilancio, provvederà ad una revisione del bilancio preventivo 2020 una volta che il quadro economico e i suoi effetti fossero meglio definibili in termini monetari.

Si ricorda inoltre che anche i contributi per i progetti degli enti subiranno rallentamenti, ritardi o annullamenti.