



FONDAZIONE  
ISTITUTO DI  
SAN PONZIANO

***BILANCIO CONSUNTIVO***  
***ANNO 2010***

*Redatto dal consiglio di amministrazione del 29 aprile 2011*

# FONDAZIONE ISTITUTO DI SAN PONZIANO DI LUCCA

Sede in PIAZZA SAN PONZIANO N.5 - 55100 LUCCA (LU)

## Bilancio Consuntivo 2010

### Indice

- *Bilancio Cee al 31.12.2010*
- *Nota Integrativa al Bilancio*
  - *Premessa*
  - *Criteri di formazione e di valutazione*
  - *Attività*
  - *Passività*
  - *Conto economico*
- *Relazione sulla gestione*
  - *Condizioni operative e sviluppo dell'attività*
  - *Andamento della gestione*
  - *Investimenti ed azioni svolte*
  - *Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio*
- *Relazione del Revisore*
  - *Funzioni di controllo contabile*
  - *Funzioni di vigilanza*
  - *Analisi di bilancio*

# FONDAZIONE ISTITUTO DI SAN PONZIANO DI LUCCA

Sede in Lucca – Piazza San Ponziano, n. 5

Bilancio al 31/12/2010

<b>Stato patrimoniale attivo</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b> (di cui già richiamati )		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<i>I. Immateriali</i>		
7) Altre	2.050.628	2.042.470
	<hr/>	<hr/>
	2.050.628	2.042.470
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	18.525.000	18.525.000
4) Altri beni	801	951
	<hr/>	<hr/>
	18.525.801	18.525.951
<i>III. Finanziarie</i>		
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>20.576.429</b>	<b>20.568.421</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<i>I. Rimanenze</i>		
	<hr/>	<hr/>
<i>II. Crediti</i>		
1) Verso clienti		
	<hr/>	<hr/>
5) Verso altri		
- entro 12 mesi	7.737	2.683
- oltre 12 mesi		
	<hr/>	<hr/>
	7.737	2.683
	<hr/>	<hr/>
	7.737	2.683
<i>III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni</i>		
	<hr/>	<hr/>
<i>IV. Disponibilità liquide</i>		
1) Depositi bancari e postali	5.052	233.581
3) Denaro e valori in cassa	155	187
	<hr/>	<hr/>
	5.207	233.768
<b>Totale attivo circolante</b>	<b>12.944</b>	<b>236.451</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>		
- vari	3.113	3.113
	<hr/>	<hr/>
	3.113	3.113
<b>Totale attivo</b>	<b>20.592.486</b>	<b>20.807.985</b>

<b>Stato patrimoniale passivo</b>		<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
<b>A) Patrimonio netto</b>			
I.	Fondo di Dotazione	18.592.170	18.592.170
VII. Altre riserve			
	Riserva straordinaria o facoltativa	451.114	340.381
		451.115	340.382
IX.	Utile d'esercizio	105.720	110.733
<b>Totale patrimonio netto</b>		<b>19.149.005</b>	<b>19.043.285</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>			
<b>Totale fondi per rischi e oneri</b>			
<b>C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato</b>			
<b>D) Debiti</b>			
4)	Debiti verso banche		
	- entro 12 mesi	126.852	
	- oltre 12 mesi		285.570
		126.852	285.570
7)	Debiti verso fornitori		
	- entro 12 mesi	6.150	45.812
	- oltre 12 mesi		
		6.150	45.812
12)	Debiti tributari		
	- entro 12 mesi	2.966	1.280
	- oltre 12 mesi		
		2.966	1.280
14)	Altri debiti		
	- entro 12 mesi	124.525	124.525
	- oltre 12 mesi	1.182.988	1.307.513
		1.307.513	1.432.038
<b>Totale debiti</b>		<b>1.443.481</b>	<b>1.764.700</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>			
<b>Totale passivo</b>		<b>20.592.486</b>	<b>20.807.985</b>

<b>Conto economico</b>		<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
<b>A) Valore della produzione</b>			
1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	361.824	325.067
5)	Altri ricavi e proventi:		
	- vari	5.054	6.683
		5.054	6.683
<b>Totale valore della produzione</b>		<b>366.878</b>	<b>331.750</b>
<b>B) Costi della produzione</b>			
6)	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		476
7)	Per servizi	39.983	29.598
10)	Ammortamenti e svalutazioni		
a)	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	187.551	163.235
b)	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	150	150
		187.701	163.385
14)	Oneri diversi di gestione	18.853	17.146
<b>Totale costi della produzione</b>		<b>246.537</b>	<b>210.605</b>
<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>		<b>120.341</b>	<b>121.145</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>			
15)	Proventi da partecipazioni:		
16)	Altri proventi finanziari:		
b)	da titoli iscritti nelle immobilizzazioni		
c)	da titoli iscritti nell'attivo circolante		1.041
d)	proventi diversi dai precedenti:		
	- altri	2.339	3.862
		2.339	4.903
		2.339	4.903
17)	Interessi e altri oneri finanziari:		
	- altri	10.109	5.366
		10.109	5.366
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>		<b>(7.770)</b>	<b>(463)</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>			
<b>Totale rettifiche di valore di attività finanziarie</b>			
<b>E) Proventi e oneri straordinari</b>			
21)	Oneri:		
	- varie		4.774
			4.774

<b>Totale delle partite straordinarie</b>			<b>(4.774)</b>
	<b>Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)</b>	<b>112.571</b>	<b>115.908</b>
e	22) <i>Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite anticipate</i>		
	a) Imposte correnti	6.851	5.175
		6.851	5.175
	<b>23) Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>105.720</b>	<b>110.733</b>

Lucca, 29 aprile 2011

p. Il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente  
Dott. Paolo Vito Bardini

# FONDAZIONE ISTITUTO DI SAN PONZIANO DI LUCCA

Sede in Lucca – Piazza San Ponziano, n. 5

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2010

## Premessa

Il presente bilancio è relativo al periodo chiuso al 31 dicembre 2010. Esso è stato redatto seguendo le norme civilistiche in tema di bilancio previste dagli articoli 2423 e ss.

Come esposto nei precedenti Bilanci la nostra Fondazione l'art. 15 del nostro Statuto richiamando le norme in tema di Bilancio previste dall'art. 2423 del codice civile e seguenti ha di fatto resa necessaria l'adozione della contabilità ordinaria di tipo economico fin dalla trasformazione in Fondazione.

## Criteri di formazione

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto e "arrotondamenti da Euro" alla voce "proventi ed oneri straordinari" di Conto Economico.

Ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.

## Criteri di valutazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.c.)

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2010 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

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 compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti 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 società nei vari esercizi.

La valutazione tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio - consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

## **Deroghe**

(Rif. art. 2423, quarto comma, C.c.)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 del Codice Civile.

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti.

## **Immobilizzazioni**

### *Immateriali*

Negli ultimi tre anni la Fondazione Istituto di San Ponziano ha progettato ed in parte realizzato importanti opere di ristrutturazione e risanamento del complesso immobiliare denominato "San Ponziano" comprendente l'immobile adibito a Scuola Media "G. Carducci". Nell'esercizio 2008 sono state sostenute spese per lavori di ristrutturazione e risanamento per un importo complessivo di euro 148.191, per l'anno 2009 di euro 527.032 e nell'anno 2010 l'ammontare delle spese sostenute è di euro 195.709 per un totale di euro 870.933. Per le spese sostenute nell'anno 2008 trattandosi di interventi di ristrutturazione e risanamento con utilità pluriennale di medio-lungo periodo si è previsto un periodo di ammortamento di 10 anni in base alla loro residua possibilità di utilizzazione. Per i lavori realizzati nell'anno 2009 e nell'anno 2010 invece, essendo lavori strutturali di più ampio respiro si è ritenuto adeguato un periodo di ammortamento di 15 anni sempre in base alla loro residua possibilità di utilizzazione ed anche in considerazione della durata dell'impegno finanziario assunto con la sottoscrizione di un mutuo quindicennale. Si fa presente che l'impegno della Fondazione nell'opera di ristrutturazione si protrarrà anche per l'anno 2011 con ulteriori costi da sostenere.

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 viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Si ricorda che è in essere un contratto di locazione tra la nostra Fondazione e la Fondazione Lucchese Alta Formazione e Ricerca, stipulato in data 12 aprile 2010



con effetti dal 01 luglio 2009 e con scadenza il 30 giugno 2021 con il quale la Fondazione trattiene l'85% del canone previsto a scomputo delle spese sostenute per la ristrutturazione e il risanamento delle porzioni di immobili oggetto del contratto. Tale contratto ha sostituito quello precedente stipulato nell'anno 2004 assorbendone gli obblighi contrattuali e riadattandoli alla nuova realtà negoziale. Si è ritenuto opportuno già dal precedente bilancio inserire tra le immobilizzazioni immateriali il valore degli oneri di ristrutturazione relativi ai lavori effettuati dalla Fondazione Lucchese per l'Alta Formazione e la Ricerca sull'Immobile di nostra proprietà nell'ammontare del massimale previsto ed applicare l'ammortamento in base alla durata del contratto di locazione.

Per completezza dell'esposizione si riportano anche le quote di ammortamento utilizzate:

**Spese per lavori di ristrutturazione e risanamento F.L.A.F.R. 2004:** sono state ammortizzate in base alla durata del contratto in 12 anni così come rinnovato con il suddetto accordo del 12 aprile 2010.

**Spese per lavori di ristrutturazione e risanamento F.L.A.F.R. 2009:** sono state ammortizzate in base alla durata del contratto in 12 anni.

**Spese per lavori di ristrutturazione e risanamento dirette anno 2008:** sono state ammortizzate all'aliquota del 10% avendo stimato congruo un periodo di ammortamento di 10 anni in base alla loro residua possibilità di utilizzazione.

**Spese per lavori di ristrutturazione e risanamento dirette anno 2009 e anno 2010:** sono state ammortizzate all'aliquota del 6,67% avendo stimato congruo un periodo di ammortamento di 15 anni in base alla loro residua possibilità di utilizzazione, tenendo inoltre conto che sono spese che verranno finanziate con il contratto di mutuo quindicennale e che alla fine di tale periodo si prevede la necessità di altri interventi.

Si espone il dettaglio delle spese relative al restauro e risanamento del complesso immobiliare iscritte nelle immobilizzazioni immateriali:

	Spese per lavori di ristrutturazione e risanamento F.L.A.F.R. Anno 2004	Spese per lavori di ristrutturazione e risanamento F.L.A.F.R. Anno 2009	Spese per lavori di ristrutturazione e risanamento Dirette	Totali
Valore Bilancio 31/12/09	1.632.000	372.300	675.224	2.679.524
Capitalizzazione Spese 2010			195.709	195.709
<b>Valore Bilancio 2010</b>	<b>1.632.000</b>	<b>372.300</b>	<b>870.933</b>	<b>2.875.233</b>
Valore F.do Amm.to Bilancio 31/12/09	556.750	15.512	64.791	637.054
Quota Amm.to 2010	93.500	31.025	63.026	187.551
<b>Fondo Amm.to al 31/12/10</b>	<b>650.250</b>	<b>46.537</b>	<b>127.817</b>	<b>824.605</b>

### *Materiali*

La valutazione degli immobili rimane invariata rispetto agli esercizi precedenti ricordando che si basa sui valori stimati dal Perito Edile Celestino Marchini nell'anno 2006; si precisa che non è stato effettuato l'ammortamento in quanto trattasi di Immobili di interesse storico e che il valore iscritto in bilancio non

appare diminuire in funzione del tempo, quanto piuttosto accrescersi per effetto degli importanti interventi programmati ed in parte già attuati; altrettanto crescente nel tempo si rileva l'apporto ricavabile da tali beni misurato in termini di reddito da locazione.

I beni mobili possono essere suddivisi in due categorie:

- mobili e arredi: si tratta di beni di modesto valore riferibili all'allestimento dell'ufficio presso la sede il cui costo è ammortizzato al 12%;
- beni di valore culturale ed artistico: per questi beni, il cui valore appare certamente considerevole, la Fondazione ha incaricato il Prof. Macchia per la redazione di un inventario fisico dei beni ormai ultimato. L'inventario redatto deve però ancora essere sottoposto ad una stima da parte di esperti del settore, ma al momento della formazione del presente bilancio, in assenza di un'attendibile valutazione, si è reso necessario mantenere la valorizzazione inserita già nel precedente esercizio dell'importo simbolico di 1 euro.

## **Crediti**

Sono esposti al presumibile valore di realizzo.

E' stato inserito in Bilancio il credito di euro 7.737 nei confronti della Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca in base all'impegno della stessa di contribuire al sostenimento degli oneri finanziari relativi all'apertura di credito concessa dalla Cassa di Risparmio di Lucca per la realizzazione dei lavori di risanamento e recupero edilizio previsti. Il contributo della Fondazione Cassa di Risparmio ammonta al 50% degli oneri finanziari maturati nel IV trimestre 2009 e in tutto l'anno 2010. La richiesta di liquidazione del contributo è stata inoltrata alla Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca in data 10 marzo 2011 e l'incasso è avvenuto nel corrente mese di aprile.

## **Debiti**

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

Il debito residuo nei confronti di F.L.A.F.R. relativo alle spese di ristrutturazione sostenute nell'anno 2004 e nell'anno 2009 ammonta ad euro 1.370.512. Come già ricordato nel precedente paragrafo tale debito è pagato scomputando direttamente dal canone di locazione previsto da contratto l'ammontare della quota pari all'85% del canone. Tale debito si assorbe totalmente alla fine del contratto di locazione.

## **Ratei e risconti**

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

## Rimanenze magazzino

Non vi erano valori da iscrivere a tali titoli in bilancio.

## Fondi per rischi e oneri

Non vi erano valori da iscrivere a tali titoli in bilancio.

## Fondo TFR

Non vi erano valori da iscrivere a tali titoli in bilancio.

## Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza.

## Attività

### B) Immobilizzazioni

#### I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
2.050.628	2.042.470	8.158

#### Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Descrizione costi	Valore 31/12/2009	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2010
Altre	2.042.470	195.709		187.551	2.050.628
	<b>2.042.470</b>	<b>195.709</b>		<b>187.551</b>	<b>2.050.628</b>

#### Precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Il costo storico all'inizio dell'anno è così composto.

Descrizione costi	Costo storico	Fondo amm.to	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore netto
Altre	2.042.470				2.042.470
	<b>2.042.470</b>				<b>2.042.470</b>

#### II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
18.525.801	18.525.951	(150)

## Terreni e fabbricati

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Descrizione	Importo	
Costo storico	18.525.000	
<b>Saldo al 31/12/2009</b>	<b>18.525.000</b>	di cui terreni
Acquisizione dell'esercizio		
Rivalutazione monetaria		
Rivalutazione economica dell'esercizio		
Svalutazione dell'esercizio		
Cessioni dell'esercizio		
Interessi capitalizzati nell'esercizio		
Ammortamenti dell'esercizio		
<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>18.525.000</b>	di cui terreni

## Altri beni

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Descrizione	Importo
Costo storico	1.251
Ammortamenti esercizi precedenti	(300)
<b>Saldo al 31/12/2009</b>	<b>951</b>
Acquisizione dell'esercizio	
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	(150)
<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>801</b>

## C) Attivo circolante

### II. Crediti

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
7.737	2.683	5.054

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso altri	7.737			7.737
Arrotondamento				
	<b>7.737</b>			<b>7.737</b>

I crediti al 31/12/2010 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca	7.737
	<b>7.737</b>

#### IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
5.207	233.768	(228.561)

Descrizione	31/12/2010	31/12/2009
Depositi bancari e postali	5.052	233.581
Assegni		
Denaro e altri valori in cassa	155	187
Arrotondamento		
	<b>5.207</b>	<b>233.768</b>

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

#### D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
3.113	3.113	

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Non sussistono, al 31/12/2010, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
Assicurazione Fabbricati	2.311
Assicurazione Diverse	802
	<b>3.113</b>

#### Passività

#### A) Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
19.149.005	19.043.285	105.720

Descrizione	31/12/2009	Incrementi	Decrementi	31/12/2010
Fondo di Dotazione	18.592.170			18.592.170
Riserva straordinaria o facoltativa	340.381	110.733		451.114
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1			1
Utile (perdita) dell'esercizio	110.733	105.720	110.733	105.720
	<b>19.043.285</b>	<b>216.453</b>	<b>110.733</b>	<b>19.149.005</b>

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per altre ragioni
Fondo di dotazione	18.592.170	B			
Altre riserve	451.115	A, B	451.115		
<b>Totale</b>			<b>451.115</b>		
Quota non distribuibile			451.115		
<b>Residua quota distribuibile</b>					

(\*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci

## D) Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
1.443.481	1.764.700	(321.219)

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Debiti verso banche	126.852		126.852
Debiti verso fornitori	6.150		6.150
Debiti tributari	2.966		2.966
Altri debiti	124.525	1.182.988	1.307.513
	<b>260.493</b>	<b>1.182.988</b>	<b>1.443.481</b>

I debiti più rilevanti al 31/12/2010 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Cassa di Risparmio di Lucca, Pisa e Livorno (apertura di credito c/c)	126.852
Debiti F.L.A.F.R. per recupero spese di ristrutturazione	1.307.513
	<b>1.434.365</b>

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2010, pari a euro 126.852 è classificato come debito estinguibile entro l'anno, è previsto infatti dagli accordi con la Banca la stipula del contratto di Mutuo di euro 2.200.000 necessario alla copertura del conto anticipi e il sostenimento dei lavori di completamento del progetto di risanamento e ristrutturazione dell'immobile adibito a Suola Media Carducci.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale di tali debiti è stato rettificato, in occasione di resi o abbuoni (rettifiche di fatturazione), nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate.

Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per imposta IRES pari a Euro 1.676, al netto degli acconti versati nel corso dell'esercizio per Euro 5.715.

Non esistono variazioni significative nella consistenza della voce "Debiti tributari".

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2010 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Debiti per Area Geografica	V / fornitori	V / Altri	Totale
Italia	6.150	1.307.513	1.313.663
<b>Totale</b>	<b>6.150</b>	<b>1.307.513</b>	<b>1.313.663</b>

## Conto economico

### A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
366.878	331.750	35.128

Descrizione	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	361.824	325.067	36.757
Altri ricavi e proventi	5.054	6.683	(1.629)
	<b>366.878</b>	<b>331.750</b>	<b>35.128</b>

### B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
246.537	210.605	35.932

Descrizione	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci		476	(476)
Servizi	39.983	29.598	10.385
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	187.551	163.235	24.316
Ammortamento immobilizzazioni materiali	150	150	
Oneri diversi di gestione	18.853	17.146	1.707
	<b>246.537</b>	<b>210.605</b>	<b>35.932</b>

### C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
(7.770)	(463)	(7.307)

Descrizione	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Da titoli iscritti nell'attivo circolante		1.041	(1.041)
Proventi diversi dai precedenti	2.339	3.862	(1.523)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(10.109)	(5.366)	(4.743)
	<b>(7.770)</b>	<b>(463)</b>	<b>(7.307)</b>

### Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	2.339	2.339
	<b>2.339</b>	<b>2.339</b>

## Interessi e altri oneri finanziari

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.c.)

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari	10.109	10.109
	<b>10.109</b>	<b>10.109</b>

## Imposte sul reddito d'esercizio

	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
	6.851	5.175	1.676

  

	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
Imposte			
<b>Imposte correnti:</b>	6.851	5.175	1.676
IRES	6.851	5.175	1.676
	<b>6.851</b>	<b>5.175</b>	<b>1.676</b>

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

## Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenzia che la carica di componente del Consiglio di Amministrazione è gratuita ai sensi dell'art. 9 dello Statuto e si riporta il compenso del revisore unico della Fondazione (articolo 2427, primo comma, n. 16, C.c.). Si precisa che il revisore non percepisce altri compensi di natura diversa da quello della propria carica.

Qualifica	Compenso
Compenso Revisore compreso Iva e Cpa	3.370

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Lucca, 29 aprile 2011

p. Il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente  
Dott. Paolo Vito Bardini



# FONDAZIONE ISTITUTO DI SAN PONZIANO DI LUCCA

Sede in Lucca – Piazza San Ponziano, n. 5

## Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2010

l'esercizio chiuso al 31/12/2010 riporta un risultato positivo pari a Euro 105.720.

### Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La Fondazione Istituto di San Ponziano di Lucca, come sapete, persegue finalità di utilità sociale nei seguenti settori: a) istruzione; b) educazione; c) cultura.

In particolare, la Fondazione ha per scopo: l'istruzione e l'educazione della gioventù; la promozione, la conservazione e la valorizzazione di opere d'arte; la promozione e lo svolgimento di attività culturali.

Lo Statuto prevede che:

- la finalità di istruzione ed educazione della gioventù sia perseguita mediante l'utilizzo dei propri beni mobiliari e immobiliari e l'eventuale organizzazione e la gestione di scuole e di corsi di ogni ordine e grado, operanti in conformità con i rispettivi programmi ministeriali in materia di istruzione; tale attività è finalizzata alla promozione culturale, etica e spirituale della persona ed alla valorizzazione del ruolo educativo della famiglia. In tale prospettiva, le attività della Fondazione mirano a promuovere il diritto all'istruzione, anche mediante l'erogazione di sussidi e borse di studio, attraverso la promozione di iniziative educative, formative, di integrazione sociale e di solidarietà;

- la finalità di promozione e lo svolgimento di attività culturali potranno attuarsi con attività connesse e funzionali alla educazione ed alla istruzione, sia con attività culturali autonome, sia con la promozione e la valorizzazione dei beni storici e artistici e della storia civile e religiosa.

La Fondazione Istituto di San Ponziano esercita la sua attività principale nel settore delle attività culturali e dell'istruzione.

La finalità di promozione dell'istruzione è attuata indirettamente attraverso la gestione del Complesso immobiliare di proprietà della Fondazione destinato quasi totalmente all'esercizio di funzioni pubbliche o comunque di rilevanza sociale.

In particolare hanno sede nel complesso immobiliare le seguenti attività:

Scuola Media "G. Carducci"

Fondazione Lucchese per l'Alta Formazione e la Ricerca (sede Celsius e I.M.T.)

L'attività della Fondazione è invece direttamente coinvolta nella conservazione e valorizzazione dei Beni Artistici e Culturali.

Il complesso immobiliare classificato come immobile di interesse storico ed artistico esige continui interventi per la conservazione ed il ripristino del valore storico ed artistico.

Negli ultimi due anni tutti gli sforzi della Fondazione sono stati concentrati sui lavori di risanamento e restauro dell'immobile di proprietà adibito a Scuola Media "G. Carducci" con la funzione principale di risanamento e messa in sicurezza della struttura. L'obiettivo sarà raggiunto alla fine del prossimo anno.

L'attuale Consiglio di Amministrazione nell'espletamento del proprio incarico ha sin dall'inizio della propria nomina preso coscienza della necessità di un programma unitario di lavori di

intervento sul complesso immobiliare per evitare situazioni di pericolo e interventi tardivi caratterizzati dall'urgenza. Per realizzare tale obiettivo il Consiglio ha conferito l'incarico (dopo una regolare raccolta e confronto di preventivi) allo Studio Caturegli Lazzari di Lucca che ha presentato un progetto complessivo di lavori che avrebbe garantito non solo il risanamento e la ristrutturazione dell'immobile adibito a Scuola Media G. Carducci per la messa in sicurezza, ma anche un auspicabile ammodernamento della funzionalità della struttura.

L'aspetto finanziario dell'operazione ha trovato, dopo un complesso e costante lavoro di ricerca e studio del possibile flusso finanziario, una completa copertura garantita per il 50% dall'intervento della Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca e per l'altro 50% con fondi propri derivanti dalle locazioni.

Lo stato di usura dovuta ai mancati interventi di manutenzione preventivi degli anni precedenti ha però continuamente fatto emergere situazioni di pericolo che hanno comportato interventi spot di tamponamento di situazioni che potenzialmente potevano causare danni consistenti all'immobile e soprattutto agli utenti.

Anche nella realizzazione di tali interventi si è comunque cercato di rispettare il progetto iniziale e l'intervento strutturale programmato nel suo insieme ha già visto la realizzazione delle seguenti opere:

- **Rifacimento e messa in sicurezza del muro di recinzione di via B. Paoli (anno 2009)**
- **Rifacimento dei solai aule 1C-2D e completamento rifacimento del tetto lato est. (anno 2009)**
- **Lavori di consolidamento strutturale del solaio del primo piano dell'edificio detto "Ai Granai" (completato nell'anno 2010)**
- **Rifacimento bagni al piano terra (anno 2010)**
- **Rifacimento parte nord (area ex-palestra) (inizio lavori anno 2010)**
- **Rifacimento del tetto (porzione adiacente alla magnolia) (anno 2010)**

I continui interventi hanno però causato un consistente slittamento dei lavori riferibili al progetto iniziale nel suo complesso e l'obbligo da parte dei tecnici di continui adeguamenti e frammentazione al programma dei lavori. Nella sua stesura iniziale infatti i lavori avrebbero dovuto essere terminati entro l'anno 2011 con la stipula del contratto di mutuo entro agosto 2011.

Il Consiglio di amministrazione ha intenzione di chiedere alla Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca una proroga dei tempi di esecuzione dei lavori oltre la data stabilita originariamente al fine di confermare la garanzia della copertura finanziaria.

La Fondazione Istituto di San Ponziano sempre nell'intento della realizzazione degli scopi statutari nell'anno 2009 ha anche conferito l'incarico al Prof. Giovanni Macchia per la redazione di un testo, la cui pubblicazione è stata realizzata alla fine dell'anno 2010 dalla Casa Editrice Maria Pacini Fazzi con edizione di pregio. Il testo che raccoglie la storia anche recente dell'Istituto ed un inventario analitico dei beni mobili artistici di proprietà correlato da un'ampia raccolta fotografica sarà presentato al pubblico nei mesi prossimi.

## **Andamento della gestione**

### **Andamento economico**

Il Consiglio di Amministrazione nell'anno 2009 aveva già portato a termine la rinegoziazione dei contratti di locazione realizzando un doveroso adeguamento dei canoni al valore degli Immobili locati che ha assicurato per i prossimi esercizi il flusso finanziario necessario a sostenere gli oneri finanziari relativi ai finanziamenti accesi per il sostenimento delle spese relative alla realizzazione della ristrutturazione prevista sul proprio complesso immobiliare.

## Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della Fondazione confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2010	31/12/2009	Variazione
Ricavi netti	361.824	325.067	36.757
Costi esterni	58.836	47.220	11.616
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>302.988</b>	<b>277.847</b>	<b>25.141</b>
Costo del lavoro			
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>302.988</b>	<b>277.847</b>	<b>25.141</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	187.701	163.385	24.316
<b>Risultato Operativo</b>	<b>115.287</b>	<b>114.462</b>	<b>825</b>
Proventi diversi	5.054	6.683	(1.629)
Proventi e oneri finanziari	(7.770)	(463)	(7.307)
<b>Risultato Ordinario</b>	<b>112.571</b>	<b>120.682</b>	<b>(8.111)</b>
Componenti straordinarie nette		(4.774)	4.774
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>112.571</b>	<b>115.908</b>	<b>(3.337)</b>
Imposte sul reddito	6.851	5.175	1.676
<b>Risultato netto</b>	<b>105.720</b>	<b>110.733</b>	<b>(5.013)</b>

Il conto economico riclassificato della Fondazione confrontato con i dati del Preventivo 2010 è il seguente (in Euro):

Descrizione	Cons.2010	Prev.2010	Variazioni
Ricavi netti	361.824	366.800	- 4.976
Costi esterni	58.836	60.855	- 2.019
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>302.988</b>	<b>305.945</b>	<b>- 2.957</b>
Costo del lavoro			
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>302.988</b>	<b>305.945</b>	<b>- 2.957</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri acc.ti	187.701	228.007	- 40.306
<b>Risultato Operativo</b>	<b>115.287</b>	<b>77.938</b>	<b>37.349</b>
Proventi diversi	5.054	32.500	- 27.446
Proventi e oneri finanziari	- 7.770	- 63.000	55.230
<b>Avanzo Ordinario</b>	<b>112.571</b>	<b>47.438</b>	<b>65.133</b>
Componenti straordinarie nette			
<b>Avanzo prima delle imposte</b>	<b>112.571</b>	<b>47.438</b>	<b>65.133</b>
Imposte sul reddito	6.851	6.000	851
<b>Avanzo netto</b>	<b>105.720</b>	<b>41.438</b>	<b>64.282</b>

## Avanzo di esercizio

L'avanzo di esercizio risulta superiore a quello preventivato, in virtù dei minori costi esterni sostenuti. In particolare si passa ad esaminare le singole componenti.

## Ricavi

I Ricavi ottenuti dalle locazioni hanno sostanzialmente rispettato le previsioni.

## Costi

Si presenta il seguente prospetto analitico dei costi di esercizio.

DESCRIZIONE	Consuntivo 2010	Preventivo 2010	Variazioni
Spese Bancarie	453,84	400,00	53,84
Amm.To Mobili E Arredi	150,00	150,00	-
Imposte e Tasse	25.540,82	18.354,72	7.186,10
Spese Legali	2.036,50	1.000,00	1.036,50
Amm.To Spese Rest. e risanamento dirette	63.026,00	103.332,20	- 40.306,20
Amm.To Spese Rest. e Risan.to FLAFR 2004	93.500,00	93.500,00	-
Amm.To Spese Rest. e Risan.to FLAFR 2009	31.025,00	31.025,00	-
Assicurazione	2.445,00	3.600,00	- 1.155,00
Cancelleria e Stampati	-	600,00	- 600,00
Spese Postali	73,60	100,00	- 26,40
Interessi Passivi C/C	10.109,28	65.000,00	- 54.890,72
Compensi per L'amministrazione	3.744,00	7.000,00	- 3.256,00
Manutenzione	440,00	500,00	- 60,00
Canoni Adsl e Altre Spese Web	115,20	100,00	15,20
Manutenzione Ord.Fabbricati		1.000,00	- 1.000,00
Sorveglianza Notturna	295,71	100,00	195,71
Varie Ed Imprevisti	55,99	1.000,00	- 944,01
Smaltimento Rifiuti	107,18	200,00	- 92,82
Compenso Segreteria	8.985,60	9.000,00	- 14,40
Enel	7,69	600,00	- 222,31
Assicurazione Fabbricati	6.020,00	7.000,00	- 980,00
Compenso Revisore	3.369,60		3.369,60
Realizzazione Libri	11.626,00	10.000,00	1.626,00
Contributo Fondazione Conservatori Toscani		2.500,00	- 2.500,00
Spese Straordinarie Diverse	-	2.000,00	- 2.000,00
Pulizia Locali	-	400,00	- 400,00
Acqua	-	400,00	- 400,00
Fondo Riserva Imprevisti		1.000,00	- 1.000,00
<b>Totale</b>	<b>263.497,007</b>	<b>359.861,920</b>	<b>- 96.364,913</b>

Le variazioni più significative sono le seguenti

### **Imposte e Tasse**

Sono state contabilizzate le imposte di competenza in un'unica voce il cui dettaglio è il seguente:

Imposta ICI: euro 13.702 relativa all'imposta comunale sugli immobili;

Imposte e tasse: euro 4.987, relative all'imposta di registro sui contratti di locazione

Imposta Ires: euro 6.851, relativa all'imposta Ires di competenza.

L'aumento dell'imposizione è dovuto al riaccatastamento di alcune parti del complesso immobiliare per effetto dei lavori di risanamento e ristrutturazione eseguiti.

### **Ammortamento spese di restauro e risanamento**

Sono state rispettate le previsioni relative all'ammortamento delle spese di risanamento e restauro sostenute dalla F.L.A.F.R.. Per quanto riguarda gli ammortamenti relativi alle spese di risanamento e restauro direttamente sostenute dalla nostra Fondazione gli importi preventivati sono stati calcolati sulla previsione di realizzare l'intero progetto di intervento. Lo slittamento dei lavori di cui si è accennato in precedenza ha causato lo scostamento evidenziato nella tabella di oltre euro 40.000.

### **Interessi Passivi**

Nel Bilancio preventivo relativo all'anno 2010 sono stati previsti interessi passivi sull'apertura di credito pari ad euro 65.000 calcolati su uno scoperto finale al 31/12/2010 di euro 1.700.000. Lo slittamento dei lavori ha invece comportato la realizzazione di lavori di minore entità rispetto a

quelli programmati e lo scoperto del conto anticipi è stato utilizzato per l'importo di circa euro 300.000. Inoltre il Consiglio di Amministrazione avendo a disposizione somme proprie ha integrato lo scoperto per un importo di euro 180.000 in modo da attuare un risparmio di oneri finanziari nell'intento di perseguire una oculata gestione finanziaria.

### Compensi per l'amministrazione

Nel Bilancio preventivo relativo all'anno 2010 sono stati accorpati all'interno di questa voce sia il compenso per la tenuta della contabilità e predisposizione del Bilancio sia il compenso per il revisore contabile. Si è ritenuto opportuno scindere queste due voci la cui differenza pareggia (variazione compensi per l'amministrazione - 3.256,00 = variazione compenso Revisore 3.369,60).

### Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della Fondazione confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2010	31/12/2009	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	2.050.628	2.042.470	8.158
Immobilizzazioni materiali nette	18.525.801	18.525.951	(150)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie			
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>20.576.429</b>	<b>20.568.421</b>	<b>8.008</b>
Rimanenze di magazzino			
Crediti verso Clienti			
Altri crediti	7.737	2.683	5.054
Ratei e risconti attivi	3.113	3.113	
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>10.850</b>	<b>5.796</b>	<b>5.054</b>
Debiti verso fornitori	6.150	45.812	(39.662)
Acconti			
Debiti tributari e previdenziali	2.966	1.280	1.686
Altri debiti	124.525	124.525	
Ratei e risconti passivi			
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>133.641</b>	<b>171.617</b>	<b>(37.976)</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>(122.791)</b>	<b>(165.821)</b>	<b>43.030</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato			
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio e lungo termine	1.182.988	1.307.513	(124.525)
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>1.182.988</b>	<b>1.307.513</b>	<b>(124.525)</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>19.270.650</b>	<b>19.095.087</b>	<b>175.563</b>
Patrimonio netto	(19.149.005)	(19.043.285)	(105.720)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine		(285.570)	285.570
Posizione finanziaria netta a breve termine	(121.645)	233.768	(355.413)
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(19.270.650)</b>	<b>(19.095.087)</b>	<b>(175.563)</b>

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della Fondazione (ossia la sua capacità mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine).

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della Fondazione si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia (i) alle modalità di finanziamento degli impieghi a

medio/lungo termine che (ii) alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Margine primario di struttura	(1.427.424)	(1.525.136)	273.078
Quoziente primario di struttura	0,93	0,93	1,01
Margine secondario di struttura	(244.436)	67.947	273.078
Quoziente secondario di struttura	0,99	1,00	1,01

## Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2010, era la seguente (in Euro):

	31/12/2010	31/12/2009	Variazione
Depositi bancari	5.052	233.581	(228.529)
Denaro e altri valori in cassa	155	187	(32)
<b>Disponibilità liquide ed azioni proprie</b>	<b>5.207</b>	<b>233.768</b>	<b>(228.561)</b>
<b>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	126.852		126.852
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>	<b>126.852</b>		<b>126.852</b>
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>(121.645)</b>	<b>233.768</b>	<b>(355.413)</b>
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)		285.570	(285.570)
<b>Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine</b>		<b>(285.570)</b>	<b>285.570</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>(121.645)</b>	<b>(51.802)</b>	<b>(69.843)</b>

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Liquidità primaria	0,06	1,40	34,12
Liquidità secondaria	0,06	1,40	34,12
Indebitamento	0,08	0,09	0,00
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,99	1,00	1,01

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,06. L'indebitamento a breve supera in modo significativo le risorse disponibili. Tale indice è però condizionato dalla classificazione del debito v/banche entro 12 mesi rappresentato dall'apertura di credito che sarà estinta nell'anno 2011 e convertito in debito di medio/lungo termine con l'accensione di un mutuo ipotecario. La classificazione di tale debito tra i debiti scadenti oltre l'anno che avverrà con la stipula del mutuo nel corso dell'anno 2011 riporterà l'indice di liquidità a livelli buoni.

## Investimenti

- **Rifacimento bagni al piano terra:** I lavori sono stati assegnati alla ditta Giunta Sauro srl che ha già effettuato diversi lavori per la nostra Fondazione e conosce perfettamente l'ambiente della scuola e le difficoltà di intervento sull'immobile caratterizzato, come ogni immobile classificato di interesse storico ed artistico, dalla delicatezza artistica e dal rispetto della tradizione storica da coniugare con l'esigenza di sicurezza prevista per gli immobili destinati ad uso scolastico; la ditta è inoltre in possesso delle Certificazioni SOA e OG2 necessarie per compiere interventi su immobili di interesse storico ed artistico. L'assegnazione dei lavori tenendo conto dell'importo stimato è stata eseguita tramite la procedura di cottimo fiduciario. I lavori sono stati completati nell'anno 2010 con la realizzazione di n.3 servizi igienici di cui uno per diversamente abili.
- **Rifacimento parte nord (area ex-palestra):** In base alle segnalazioni da parte della Scuola i nostri tecnici hanno effettuato un sopralluogo evidenziando nell'area del piano terra una situazione di pericolosità. Tale segnalazione ha costretto la Fondazione a deliberare un intervento di urgenza per il risanamento dell'area individuata. Lo Studio Caturegli-Lazzari ha presentato il progetto prevedendo la realizzazione di n. 3 aule di cui una multimediale (specificatamente richiesta dalla Scuola). L'assegnazione dei lavori edili è avvenuta tramite gara ad evidenza pubblica come previsto dal D. lgs. N. 163 del 2006. L'appalto è stato aggiudicato alla Ditta Giunta Sauro srl; i lavori sono iniziati nel periodo natalizio. I lavori programmati prevedono anche la parte di impiantistica termica che è stata assegnata alla ditta Angelo Impianti con procedura di cottimo fiduciario (<40.000,00 euro) e per l'impiantistica elettrica l'assegnazione dell'incarico è stata concessa alla ditta Tecnoservice srl con procedura di cottimo fiduciario (<40.000,00 euro). Entrambe le ditte avevano già lavorato sull'immobile e sono da considerarsi ditte di fiducia della nostra Fondazione.
- **Rifacimento del tetto (porzione adiacente alla magnolia) per infiltrazioni di acqua piovana:** Durante il periodo invernale, a causa delle consistenti piogge si sono verificate delle infiltrazioni di acqua piovana dalla porzione di tetto non ancora risanata. La nostra Fondazione è dovuta, anche in questo caso, intervenire urgentemente per evitare pericoli. L'assegnazione dei lavori è stata affidata con somma urgenza alla ditta Giunta Sauro srl già presente nel cantiere. I lavori sono stati eseguiti nel periodo delle vacanze di Natale.

La copertura finanziaria dell'impegno assunto dalla Nostra Fondazione è stata ottenuta con la sottoscrizione in data 22 ottobre 2009 di un contratto di finanziamento con la Cassa di Risparmio di Lucca con le seguenti modalità:

**I fase:** apertura di credito di c/c per una durata massima di 24 mesi al tasso fisso del 5% ed un importo fino ad euro 2.200.000.

**II fase:** stipula di un mutuo ipotecario a 15 anni, tasso fisso del 5% rimborsabili in n.30 rate semestrali comprensive di quote di capitale ed interessi, con piano finanziario alla francese.

Il sostenimento dell'impegno finanziario sottoscritto è assicurato in parte dalle entrate correnti della Fondazione e in parte dal contributo che la Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca si è impegnata a fornire. In particolare l'intervento della Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca si concretizza con il rimborso del 50% degli oneri finanziari maturandi sullo scoperto di conto corrente nella prima fase e del rimborso del 50% della rata del Mutuo Ipotecario nella seconda fase.

## **Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

La Fondazione Lucchese per l'Alta Formazione e Ricerca ha chiesto alla nostra Fondazione la disponibilità dell'immobile per realizzare la sede degli uffici amministrativi propri e di altre Fondazioni. Nell'intento di realizzare gli scopi statutari la nostra Fondazione ha trattato il rilascio dell'immobile identificato come "Ai Granai" il cui contratto di locazione con il precedente conduttore Studio tecnico Meschi Snc era già scaduto e pertanto la nostra Fondazione percepiva una indennità di occupazione pari ad euro 2.800 mensile. L'immobile è stato rilasciato a novembre 2010 e la nostra Fondazione ha preso accordi con la F.L.A.F.R. per la stipula di un contratto di locazione prevista per i prossimi giorni alle seguenti condizioni:

- Durata del Contratto: La durata della locazione è fissata in anni 6 (sei) dal 1° gennaio 2011 al 31 dicembre 2016. La locazione è rinnovata automaticamente per sei anni alla prima scadenza e, successivamente, può essere rinnovata di sei anni in sei anni.
- Canone di locazione: Il canone annuo di locazione è determinato in euro 30.000,00 (trentamila/00) da corrispondere trimestralmente in quattro rate anticipate.
- Manutenzioni: Il Conduttore si impegna a realizzare, a norma di legge, gli interventi di ristrutturazione, manutenzione e conservazione, nonché gli impianti tecnologici necessari od opportuni per l'utilizzo dei beni locati. Gli interventi di ristrutturazione, manutenzione e conservazione e gli impianti tecnologici dovranno essere realizzati dal Conduttore a proprie cura e spese e con piena assunzione di responsabilità per quanto riguarda l'osservanza della normativa urbanistica ed edilizia.

Tale contratto permette la realizzazione dei lavori di adeguamento dei locali stimati in circa euro 350.000,00 totalmente a carico della F.L.A.F.R. e la destinazione ad un uso più consono agli scopi statutari dell'Ente.

## **Evoluzione prevedibile della gestione**

Il Consiglio di Amministrazione è in procinto di bandire la gara di appalto per la realizzazione dei lavori previsti per il risanamento delle coperture e il restauro del Chiostro piccolo che dovrebbero essere realizzati nei modi e nei tempi previsti dall'accordo iniziale con la Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca.

Al momento non risulta possibile il completamento dell'intero intervento di ristrutturazione previsto a causa dello slittamento dei lavori oltre i termini concordati con l'Istituto cofinanziatore Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca come accennato all'inizio della presente relazione. In particolare risultano ancora da effettuare oltre agli interventi edili le seguenti opere:

- Impianto Elettrico: rifacimento dell'impianto elettrico di tutto il piano terreno, con l'adeguamento normativo.
- Impianto Antincendio: installazione di sistemi di rilevamento incendi per tutto il complesso scolastico e la realizzazione dell'impianto antincendio esterno ed interno.
- Impianto Termico: sezionamento dell'impianto di riscaldamento generale e una nuova distribuzione per gli ambienti esistenti in fase di ristrutturazione e per quelli di nuova realizzazione, quali nuove aule e nuovi servizi igienici compreso il rifacimento della centrale termica, coibentazione, tubazione ecc..
- Impianto Idrosanitario: realizzazione di nuovi servizi igienici.
- Opere di Falegnameria: restauro dei portoni, finestre e porta finestre.
- Opere da Fabbro: realizzazione di corrimano per la nuova scala, realizzazione di controtelai per le portafinestra e realizzazione porta ingresso del cortile oltre alle altre opere di corredo.
- Opere di Restauro: Consolidamento dei riquadri in pietra delle finestre ed altri interventi similari.



Il Consiglio di amministrazione auspica di poter ottenere la copertura finanziaria di tali lavori mediante una proroga dell'accordo con la Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca e a tale scopo sta allacciando i necessari contatti.

### **Destinazione del risultato d'esercizio**

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato destinando l'avanzo di esercizio al Fondo di Riserva per poter essere utilizzato in futuro per gli scopi istituzionali della Fondazione.

Lucca, 29 aprile 2011

p. Il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente  
Dott. Paolo Vito Bardini