

COMUNITA'
EBRAICA DI
MILANO

Relazione sulla
gestione del
bilancio
consuntivo
2025



COMUNITA' EBRAICA DI MILANO
Sede in VIA SALLY MAYER N. 2 - 20146 MILANO

Bilancio consuntivo 2025

Relazione sulla gestione

Bilancio sociale

Signori Iscritti

Vi sottoponiamo il Bilancio consuntivo per l'esercizio 2025 che la Giunta ha approvato all'unanimità nella sua riunione del 30.06.2026 e che oggi viene portato al Vostro parere consultivo.

1. Attività volte al conseguimento degli scopi Sociali

Il presente Bilancio evidenzia un utile netto di esercizio per Euro 89.849 contro un utile dell'esercizio precedente di Euro 229.827. Tale utile è principalmente dovuto al raggiungimento della piena occupazione in casa di riposo e ai relativi contributi pubblici, ai contributi pubblici per la scuola, ad eredità e a plusvalenze dalla cessione di immobili nel corso dell'anno.

Nonostante alcuni segnali di tendenza positivi si stanno concretizzando, la situazione finanziaria della Comunità resta ancora delicata soprattutto con riferimento alla situazione debitoria e di cassa.

Da febbraio 2024 la Comunità ha ripreso il pagamento della rateazione all'Agenzia delle Entrate Riscossione per l'accertamento INPS 2016-2017, che era stato sospeso ad ottobre 2023 su autorizzazione dell'INPS. L'istituto previdenziale ha provveduto alla rideterminazione del debito, a conclusione dell'attività di ricognizione dell'esposizione debitoria per i periodi 02/2017-06/2017 avuto riguardo ai versamenti e alle compensazioni non precedentemente considerate, ed inoltre ha riconosciuto le sanzioni per omissione, in luogo delle sanzioni per evasione precedentemente addebitate. In data 26 febbraio 2026 la Comunità ha presentato domanda di adesione alla definizione agevolata (art. 1, commi da 82 a 101 della legge n. 199/2025 - c.d. "Rottamazione-quinquies") e ha ricevuto comunicazione di accettazione con un

ulteriore sgravio di sanzioni.

In merito ai due mutui accesi nel 2016, dopo aver usufruito delle moratorie bancarie di legge da febbraio 2020, a partire dal 1° luglio 2021 la Comunità sta rimborsando puntualmente la quota capitale e di interessi dei mutui.

In data 17 gennaio 2025 la Comunità ha sottoscritto un mutuo chirografario con Banca di Credito Cooperativo Milano (BCC) di euro 300 mila della durata di 60 mesi con un anno di preammortamento con la sola restituzione della quota interessi.

In data 18 febbraio 2025 la Comunità ha sottoscritto un mutuo ipotecario con Banca Intesa San Paolo di euro 1,6 milioni della durata di 24 mesi finalizzato a sopperire ad esigenze di liquidità della Comunità. Sono state iscritte ipoteche a garanzia del finanziamento sugli immobili di Milano, Via San Sisto, Via delle Primule e Via Cellini.

In data 19 maggio 2025 si è perfezionata la cessione dell'immobile di Milano Via Keplero con la conseguente estinzione parziale anticipata del mutuo acceso. Al 28 maggio 2025 il debito residuo in linea capitale ammontava ad euro 892 mila.

In data 29 luglio 2025 si è perfezionata la cessione dell'immobile di Milano, Viale Campania con la conseguente estinzione parziale anticipata del mutuo acceso. Al 29 agosto 2025 il debito residuo in linea capitale ammontava ad Euro 352.318.

In data 19 giugno 2025 è stato stipulato il preliminare di vendita per l'immobile di Santa Margherita, il cui rogito è poi avvenuto a marzo 2026 per un problema catastale che ne ha tardato il perfezionamento. Il mutuo ipotecario con Banca Intesa San Paolo è quindi stato estinto nel mese di marzo 2026.

In data 31 ottobre 2025 Banca Popolare di Milano ha concesso alla Comunità un finanziamento assistito da garanzia Confidi per Euro 350 mila della durata di 36 mesi.

A novembre 2025 la Comunità ha ricevuto in eredità un legato destinato alla RSA dal defunto sig. Giacomo Beniacar z.l. per un valore di euro 100 mila.

Durante l'esercizio 2025 si sono conclusi importanti lavori di messa a norma e di ristrutturazione straordinaria dell'Aula Magna e delle palestre della Scuola, grazie a contributi di generosi donatori e della Fondazione Scuola.

La Comunità rimane in una situazione finanziaria che richiede particolare attenzione, per poter onorare alle scadenze i pagamenti degli emolumenti dei circa 150

dipendenti, dei contributi previdenziali ed erariali, delle rate dei mutui e finanziamenti accesi e dei fornitori.

In particolare si precisa quanto segue:

- A.** Nel consuntivo 2025, è stato inserito tra le entrate l'importo relativo l'otto per mille per un ammontare pari a 642.320 Euro, erogazione superiore di circa 100.000 Euro rispetto al consuntivo 2024, anche se la previsione per i prossimi esercizi è in diminuzione a causa del sempre minor gettito complessivo ricevuto dall'UCEI;
- B.** Le eredità e lasciti hanno generato entrate pari a Euro 100 mila in linea con quanto già previsto a budget;
- C.** Le offerte hanno portato entrate pari ad Euro 526.489, inferiori rispetto a quanto incassato nel consuntivo 2024 (pari ad Euro 646 mila) e previsto nel budget (pari ad Euro 686 mila);
- D.** Il costo del lavoro è stato pari ad Euro 4.909.426, in linea con il costo del consuntivo 2024 (pari ad Euro 4.887.827).

Risanamento Finanziario

La ristrutturazione del debito, effettuata nel 2016, da breve termine a lungo termine, attraverso l'accensione di due mutui ipotecari della durata di 15 anni, ha consentito di ridurre i tassi di interesse medi dal precedente 6,5% a circa il 2%.

Il totale dei due mutui ipotecari (palazzina di via Eupili 8 e di Via Arzaga 1, sede della casa di Riposo) ammonta a Euro 6.291.812 al 31 dicembre 2025, contro Euro 12.500.000 al momento della loro accensione.

Nel corso dell'anno è stato necessario accendere conti anticipi presso BNL, BPM e Unicredit, oltre a nuovi conti anticipi e finanziamenti presso Banca Popolare di Sondrio (attuale BPER) e BCC per poter onorare i pagamenti di debiti previdenziali, erariali e dei fornitori. Questo ha comportato un significativo aggravio degli interessi passivi, tenuto conto della volatilità attuale dei tassi.

Stato dell'arte del caso giudiziario relativo a S. Lainati e coniuge S. Cheli

In data 30 novembre 2023 era stata pubblicata, da parte del Tribunale di La Spezia, la sentenza di primo grado con la quale la signora Cheli (ex moglie del defunto sig. Sergio Lainati) è stata condannata a pagare alla Comunità Ebraica di Milano l'importo di euro 1.378.462, oltre interessi legali calcolati dal momento della fruizione degli importi.

Controparte ha impugnato la sentenza e richiesto sospensiva. Alla prima udienza nel 2024 il Giudice non aveva concesso la sospensiva della sentenza di primo grado. A

fine marzo 2024 il legale della Comunità ha presentato comparsa in appello e sono proseguite trattative per definire la controversia in via stragiudiziale.

In data 5 agosto 2024 era stato raggiunto un accordo transattivo tra le parti.

A novembre 2025 la sig.ra Cheli ha trasferito alla Comunità la proprietà di tre immobili a la Spezia a definitivo titolo transattivo della controversia.

In generale

Tutte le azioni effettuate e risultati ottenuti in termini di risanamento del bilancio non avrebbero avuto un significato così importante se gli stessi fossero stati realizzati tagliando i nostri servizi/attività. Siamo tutti testimoni che non vi sono state carenze, né sul fronte dell'assistenza religiosa, socio-sanitaria ed educativa, né sul fronte culturale o in quello della comunicazione, come pure sul fronte scolastico dove gli investimenti per migliorare la qualità delle infrastrutture è continuata nel 2025, anche grazie all'indispensabile contributo della Fondazione Scuola.

A tutto ciò, si sono aggiunti importanti investimenti per la sicurezza dei nostri iscritti a causa del crescente antisemitismo per la guerra in Israele in seguito agli accadimenti del 7 ottobre.

L'impegno nel 2025, come già negli anni precedenti, è stato ancor di più quello di non lasciare nessuno indietro ed aiutare chiunque abbia avuto o abbia un bisogno sia sul fronte dei contributi che su quello delle rette scolastiche, oltre ovviamente che sul fronte del welfare.

Tuttavia, per arrivare a risultati stabili e sostenibili è necessario che ciascun iscritto faccia il proprio dovere, evitando di generare situazioni debitorie che appesantiscono ulteriormente la cassa della Comunità e la situazione debitoria verso gli Istituti di Credito. Purtroppo duole segnalare che vi sono ancora iscritti che non sentono in maniera fattiva la loro partecipazione alla Comunità e che quindi non versano il loro contributo di iscrizione e/o non erogano con regolarità il pagamento dei servizi di cui fruiscono. Tutto ciò deve essere superato attraverso una campagna adeguata di sensibilizzazione al fine di evitare inoltre di dover effettuare ulteriori accantonamenti al fondo svalutazione crediti nei bilanci futuri, operazione che crea un deficit di immagine sulla nostra credibilità oltre che peggiorare il risultato di esercizio.

Purtroppo, suo malgrado, il Consiglio si trova qualche volta costretto ad attivare una serie di azioni, compresa quella legale, per recuperare tutti crediti scaduti.

In sintesi

Il valore del patrimonio netto, che era sceso in negativo ad Euro (512.084) al 31 dicembre 2018, è positivo per Euro 2.072.125 al 31 dicembre 2025.

Aggiungiamo inoltre che tale valore del Patrimonio netto risente comunque senz'altro del fatto che gli immobili istituzionali della Comunità (Scuola, Via Guastalla, ecc.) sono iscritti a bilancio per importi assolutamente non coerenti con la loro reale ed attuale valorizzazione. A titolo esemplificativo basti citare che l'immobile scolastico è iscritto a Bilancio per Euro 513.059, ma ha una valutazione di perizia pari ad Euro 23.750.000.

Segnaliamo inoltre che il valore patrimoniale intrinseco degli immobili della Comunità ammonta a circa Euro 90 milioni, valore significativamente più elevato rispetto ai saldi contabili degli immobili iscritti in bilancio e pari a circa 11,4 milioni di Euro che, come detto sopra, riflettono i costi storici ridotti delle relative quote di ammortamento. Tale maggior valore risulta da perizie immobiliari predisposte nel 2015 da un Professionista terzo indipendente.

Continuità della Comunità Ebraica di Milano

Il bilancio al 31 dicembre 2025 della Comunità Ebraica di Milano è stato preparato nel presupposto che la Comunità operi e continui ad operare come entità in funzionamento, anche nell'arco temporale prospettico che supera la fine dell'esercizio 2025 e successivi. Gli eventi e le circostanze sulle quali è basata l'assunzione del presupposto della continuità operativa sono:

- l'incremento dell'attività di fund raising, sia privato che istituzionale;
- il contenimento dei costi di gestione creando sinergie ed economia di scala;
- la continuità nella gestione attiva della Casa di Riposo con flessibilità rispetto al tasso di occupazione;
- il rafforzamento delle procedure di sollecito e incasso delle rette scolastiche e dei contributi;
- il ricevimento di donazioni e la cessione di immobili commerciali;
- mantenimento, e all'occorrenza anche incremento, del supporto agli iscritti bisognosi attraverso il welfare comunitario, anche grazie a donazioni mirate.

Iscrizione al Registro Unico del Terzo Settore (RUNTS)

Comunichiamo che a marzo 2026 è stata presentata domanda di iscrizione di un ramo della CEM al registro Unico del Terzo Settore (RUNTS) grazie al supporto dello studio di consulenza fiscale della Comunità (Studio Pirola) alla luce delle novità normative introdotte dal Codice del Terzo Settore.

Il provvedimento di avvenuta iscrizione al RUNTS del Ramo ETS della Comunità nella sezione nella sezione “g - Altri enti del Terzo settore è pervenuto in data 12 maggio 2026, ma ha valore retroattivo da inizio anno.

Il Ramo ETS costituito ex-novo sarà tenuto agli obblighi di trasparenza previsti dal Codice del Terzo Settore a partire dal prossimo Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2026.

Risanamento economico

Il risanamento economico prosegue seguendo principalmente tre diverse direttrici:

- Migliorando il controllo e la gestione dei costi, riducendoli dove attuabile e procedendo ad esternalizzazione di alcuni servizi in cui si possono ottenere risparmi. È allo studio un progetto di Facility Management per l'esternalizzazione di alcuni servizi che non sono core business per la Comunità.
- Incrementando le entrate sia attraverso un contenuto incremento dei prezzi di alcuni nostri servizi, sia attraverso una costante attenzione alla saturazione delle nostre strutture (come la RSA) ed infine attraverso il rilancio della nostra scuola e lo sviluppo di alcune altre attività (certificazioni kasherut, spaccio alimentare, etc.).
- Coprendo i costi di nuovi progetti attraverso donazioni e finanziamenti da parte degli iscritti o di enti / istituzioni esterne, partecipazione a bandi pubblici e di Fondazioni private.

Analisi generale dei dati

Come è stato detto il risultato complessivo mostra un risultato positivo pari ad euro 89.849 (contro un utile di Euro 229.827 del 2024), dopo aver accantonato imposte per circa 43 mila Euro.

Il risultato di esercizio è il frutto dell'avanzo della gestione straordinaria per Euro 1.148 mila e del disavanzo della gestione ordinaria per Euro 1.058 mila, rispetto al disavanzo di euro 605 mila del consuntivo 2024.

L'analisi per settore consentirà di definire meglio la composizione del suddetto risultato.

Analisi per settore dei dati

Servizi Generali ed Amministrativi (Entrate = 2.801 mila Uscite = 2.114 mila saldo netto positivo = 687 mila Euro)

I servizi che fanno parte di questa area hanno acquisito un'organizzazione consolidata e professionale offrendo quindi un migliore supporto specialistico alle altre aree (ufficio relazioni con il pubblico e amministrativo, ufficio tecnico, ufficio affari generali e property management, ufficio del personale e ufficio acquisti).

La raccolta dei contributi dagli iscritti a partire dal consuntivo 2017 viene riportata a bilancio per competenza e non più per cassa. Questo ha richiesto la necessità di creare un apposito fondo svalutazione crediti che incide sul risultato complessivo della Comunità. Nel 2025 la raccolta dei contributi è pari ad Euro 1.074.456. Si tratta di un dato in lieve miglioramento rispetto al 2024.

Per quanto concerne la gestione straordinaria del settore, questa ha portato ad un risultato positivo netto per euro 635 mila, dovuto principalmente a eredità, plusvalenze immobili e donazioni.

Attività Culturali (Entrate = 219 mila Uscite = 213 mila saldo netto positivo = 6 mila Euro)

Fa parte delle attività culturali anche il Progetto Kesher che organizza seminari e conferenze rivolte a più target, animazione multi-età per le festività Ebraiche e viaggi culturali (ai quali partecipano mediamente 50 persone).

Nel maggio 2025 si è svolto un viaggio in Germania con una grande partecipazione ed interesse e a novembre 2025 è stato organizzato un viaggio a Cracovia e Auschwitz con circa 60 partecipanti.

Inoltre fanno sempre parte delle attività culturali i corsi di ebraico per adulti e la Giornata Europea della Cultura ebraica.

Le attività e i corsi sono stati erogati sia in presenza sia da remoto che, se da un lato riduce il momento aggregativo e di connessione sociale dall'altro consente la presenza anche di persone che non vivono a Milano o in Italia, allargando quindi la partecipazione ad un pubblico maggiore coinvolgendo anche le Comunità più piccole e gli italiani residenti all'Estero, in particolare in Israele.

Protezione Civile (Entrate = 379 mila Uscite = 423 mila saldo netto negativo = - 44 mila Euro)

L'attenzione sul settore della Protezione Civile è ritenuta da tutti i Consigli una priorità nell'interesse di tutti gli ebrei di Milano. Il settore riceve il supporto di una commissione tecnico-politica in modo da rafforzarlo e migliorarlo, grazie anche ad importanti contributi consulenziali ottenuti da Israele.

Anche quest'anno in conseguenza del crescente antisemitismo in Europa, si è reso necessario un rafforzamento del controllo e dei dispositivi di difesa passiva in tutti i luoghi comunitari o di aggregazione, con un aumento delle spese e degli investimenti. La Sicurezza è un'attività prioritaria della Comunità a cui non può essere negato ogni supporto ritenuto opportuno.

Inoltre la Comunità è da sempre attiva per garantire la sicurezza anche di luoghi non direttamente sotto il suo controllo, come le scuole Yosef Tehillot e del Merkos e le varie sinagoghe presenti sul territorio. A tal fine, grazie al supporto professionale della Fondazione Pillar, nel 2024 si è dato vita ad una Fondazione city wide, Fondazione Alon ETS, che si occupa della sicurezza di tutti i siti ebraici milanesi.

Infine un ringraziamento speciale va di tutto cuore ai nostri giovani e a tutti i volontari che con tanta dedizione dedicano tempo ed energie per proteggere i nostri siti ed i nostri eventi.

Comunicazione (Entrate = 57 mila Uscite = 285 mila saldo netto negativo = -228 mila Euro)

La Comunicazione verso l'esterno e con gli iscritti, con il Magazine/Bollettino mensile, la Newsletter settimanale ed il sito Mosaico è attività apprezzata e necessaria, su cui tuttavia la Comunità destina risorse superiori alle entrate ottenute. La congiuntura economica ha infatti ridotto notevolmente negli ultimi anni le entrate pubblicitarie. Rimane una situazione di grande difficoltà e un saldo negativo del settore.

A tutto ciò si sono aggiunti costi di consulenti esterni per migliorare la comunicazione istituzionale in un momento di grande esposizione della Comunità per gli accadimenti in Israele.

Servizi Religiosi (Entrate = 535 mila Uscite = 855 mila saldo netto negativo = - 320 mila Euro)

I servizi religiosi comprendono anche l'attività dello spaccio aziendale.

Le entrate dei servizi religiosi hanno risentito del decremento dell'attività delle visite guidate alla sinagoga centrale per scuole e gruppi di adulti, che è significativamente diminuita rispetto agli esercizi passati.

Nel corso del 2025 il comparto del controllo kasherut ha registrato una flessione dei ricavi del 18% attestandosi ad Euro 71.380, dopo l'aumento del 12% registrato nel 2024.

Scuola (Entrate = 4.302 mila Uscite = 4.933 mila saldo netto negativo = - 633 mila Euro)

Il consuntivo 2025 risente ancora della situazione di difficoltà economica che si è venuta a creare anche all'interno delle famiglie in Comunità, sono stati concessi circa 452.500 Euro di sussidi scuola in linea con quanto erogato nel 2024 e portate a perdita circa 20 mila euro di rette scolastiche arretrate.

Sul fronte dei ricavi quest'anno il comparto ha beneficiato di maggiori contributi pubblici (Euro 730 mila) rispetto all'anno precedente (Euro 565 mila) e a quanto previsto a budget (Euro 530 mila).

Nel 2025 sono stati maggiori rispetto al budget i costi per le prestazioni servizi scuola (personale ATA), le pulizie e le utenze, dovuti principalmente ad adeguamenti ISTA dei contratti.

Servizio Sociale (Entrate = 447 mila Uscite = 542 mila saldo netto negativo = - 95 mila Euro)

Nel 2025 il Servizio ha svolto la sua attività con un organico di tre persone (di cui due assistenti sociali) e con il supporto crescente di un buon numero di volontari, che ringraziamo. Il nostro servizio sociale non ha fatto mancare la sua vicinanza ad anziani e famiglie che sono state seguite nel corso di tutto l'anno in tutti gli aspetti e necessità.

Ha proseguito la sua attività di sostegno agli iscritti, usufruendo di entrate importanti da Claims Conference e da privati.

Si lavora sia sul fronte di sussidi economici e di assistenza domiciliare, sia di aiuto sociale e psicologico su tutti i segmenti, anche se con prevalenza di anziani.

Nel 2025 il Servizio Sociale ha seguito oltre 400 utenti di diverse tipologie erogando aiuti per oltre 408.000 Euro.

Vengono seguite:

- Persone che non ricevono sussidio economico, ma che necessitano di supporto psico-sociale e che vengono sostenute attraverso colloqui, visite domiciliari e/o telefonate;
- Persone che, dopo un'attenta progettualità condivisa, ricevono un sussidio economico;
- Vittime del Nazismo che vengono sostenute nella compilazione di richieste di indennizzo (e tutta la relativa documentazione);
- Vittime del Nazismo che ricevono un sussidio.

Sono stati mantenuti i programmi che coinvolgono persone sole o bisognose di socializzazione (Progetto Attivi da Casa), che era stato avviato nel 2022 grazie al prezioso apporto di volontari e di una donazione da parte di una fondazione ebraica internazionale.

Nel 2025 è proseguito il servizio JOB (Jewish Opportunities for Business), agenzia di intermediazione al lavoro senza scopo di lucro della CEM per aiutare giovani e meno giovani ad inserirsi o reinserirsi nel mondo del lavoro.

Casa di Riposo (Entrate = 5.933 mila Uscite = - 5.169 mila saldo netto positivo = 764 mila Euro)

Il risultato lordo di gestione del settore è positivo.

Nel 2025 la Casa di Riposo ha beneficiato di offerte per euro 104.000, grazie alle generose donazioni di molti iscritti e sostenitori.

I ricavi da rette e contributi Regione sono aumentati rispetto al budget di quasi 500.000 Euro, con il raggiungimento della piena occupazione dei posti letto.

Come noto è importante il contributo ricevuto dalla Regione Lombardia che è legato all'accreditamento della Residenza Anziani che è inserita di conseguenza nella rete regionale delle RSA.

Significativa e di sollievo anche la convenzione con il Comune di Milano attraverso cui si riesce, a fronte del possesso di adeguati requisiti, ad ottenere il sostegno economico per gli ospiti anziani non abbienti.

A fronte di livelli di assistenza tra i migliori della Lombardia, è importante il sostegno ricevuto da privati su progetti dedicati, Fondazioni e l'Associazione di Volontariato Federica Sharon Biazzi, quest'ultima da sempre vicina e disponibile alle necessità dei nostri ospiti.

Attività Giovanili (Entrate 21 mila = Uscite – 68 mila = saldo netto negativo = - 47 mila Euro)

Durante tutto l'anno 2025 sono stati organizzati diversi eventi (Shabbaton e Chaghim, serate a tema) per i giovani adulti over 18, grazie ad una shlichà israeliana inviata, e in gran parte finanziata, dall'Agenzia Ebraica con l'obiettivo di fornire un supporto temporaneo nell'organizzazione delle attività.

Sono stati mantenuti i contributi ai movimenti giovanili HaShomer Hatzair, Bnei Akiva, Gan Israel e Shorashim.

Dal 2026 con l'insediamento del nuovo Consiglio, l'Assessorato Giovani sta avviando importanti e innovativi progetti per i Giovani.

Conclusioni:

Invitiamo la Comunità a prendere visione del bilancio al 31 dicembre 2025, revisionato dalla società PricewaterhouseCoopers, sentito il collegio sindacale.

Il Presidente del Consiglio della Comunità

Alfonso Walker Meghnagi