

COMUNITA'  
EBRAICA DI  
MILANO

Relazione sulla  
gestione del  
bilancio  
consuntivo  
2024

Stampato e distribuito dalla Comunità Ebraica di Milano - Via Broletto, 1 - 20121 Milano - Tel. 02/574911 - Fax 02/574912

## **COMUNITA' EBRAICA DI MILANO**

Sede in VIA SALLY MAYER N. 2 - 20146 MILANO

### **Bilancio consuntivo 2024**

#### **Relazione sulla gestione**

##### **Bilancio sociale**

Signori Iscritti

Vi sottoponiamo il Bilancio consuntivo per l'esercizio 2024 che la Giunta ha approvato all'unanimità nella sua riunione del 8.07.2025 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 229.827 contro un utile dell'esercizio precedente di Euro 909.544. Tale utile è principalmente dovuto al raggiungimento della piena occupazione in casa di riposo e ai relativi contributi pubblici, ad eredità e sopravvenienze attive previdenziali accertate nel corso dell'anno.

Non si deve però abbassare la guardia, in quanto, se è vero che alcuni segnali di tendenza positivi si sono concretizzati, è altrettanto vero che 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. Al momento sono in corso ulteriori accertamenti tra i consulenti della

Comunità e i funzionari INPS per un ulteriore abbattimento del debito.

Nel corso del 2024 la Comunità ha ricevuto un'eredità dalla sig.ra Levi Elvia z.l. che ha nominato la Comunità unico erede, oltre ad un appartamento a Santa Margherita Ligure dalla defunta sig.ra Modiano, ed è risultata beneficiaria, insieme ad altri enti ebraici, di una polizza vita del defunto sig. Guido Levi z.l., che è stata liquidata nei primi mesi del 2025 per un valore di euro 108.113.

In data 10 luglio 2024 CEM ha sottoscritto un fondo di dotazione di euro 15.000 nella Fondazione Alon ETS (su complessivi euro 30.000), insieme agli altri soci Noam, Merkos e Yosef Tehillot. Fondazione Alon ETS è fondazione city wide che dovrà occuparsi della sicurezza di tutti i siti ebraici milanesi, frutto di un progetto studiato durante tutto il 2023 grazie al supporto professionale della Fondazione Pillar.

Durante l'esercizio 2024 sono inoltre stati effettuati importanti lavori di messa a norma e di ristrutturazione straordinaria dell'Aula Magna, delle palestre, degli uffici comunitari e delle infrastrutture della RSA grazie a contributi di generosi donatori. Nel corso dell'anno è stato inoltre implementato il progetto di relamping della RSA, degli uffici e nelle altre sedi, con la sostituzione di lampade a basso consumo. Il progetto viene completamente finanziato attraverso i risparmi previsti in bolletta.

Tra ottobre e dicembre 2024 i fondi raccolti a favore del minore Eitan Moshe Biran con le varie raccolte promosse dalla Comunità per complessivi euro 85 mila sono stati investiti in una polizza assicurativa risparmio e previdenza con beneficiario il minore autorizzata dal Giudice Titolare.

A gennaio 2023 la Comunità, assistita da un legale di fiducia, aveva presentato ricorsi al Giudice del lavoro nell'interesse dei propri lavoratori, che avevano a suo tempo presentato domanda di riscatto del TFR "INPDAP/INADEL" per il periodo compreso tra la data di assunzione e la data del 31 maggio 2016 senza ottenerne la liquidazione. A seguito delle sentenze favorevoli ai lavoratori, le somme sono state accreditate direttamente alla Comunità da parte dell'INPS.

La Comunità ha quindi liquidato tutti i TFR maturati dai dipendenti a maggio 2016.

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. Al 30 giugno 2024 è stato estinto il finanziamento chirografario contratto nel 2020 con BPM.

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.



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 2024, è stato inserito tra le entrate l'importo relativo l'otto per mille per un ammontare pari 542.106 Euro, erogazione questa inferiore di circa 80.000 Euro rispetto al consuntivo 2023 e di 180.000 Euro rispetto al consuntivo 2022, a causa del sempre minor gettito complessivo ricevuto dall'UCEI;
- B. Le eredità e lasciti hanno generato entrate pari a Euro 556.419 contro quanto previsto a budget, cioè 347.945 Euro, in quanto è stato ricevuto in eredità un appartamento a Santa Margherita Ligure, oltre all'eredità Elvia Levi già prevista a budget;
- C. Le offerte hanno portato entrate pari ad Euro 645.989, superiori di circa 227.000 Euro a quanto previsto nel budget (pari ad Euro 419.000);
- D. Il costo del lavoro è stato pari ad Euro 4.887.827, inferiore a quanto stimato a budget, ossia Euro 4.951.229.

**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 mutui ipotecari (palazzina di via Eupili 8 e di Via Arzaga 1, sede della casa di Riposo) ammonta a Euro 7.123.838 al 31 dicembre 2024, contro Euro 12.500.000 al momento della loro accensione.

Nel corso dell'anno è stato necessario accendere i conti anticipi presso BNL, BPM e Unicredit, oltre a nuovi conti anticipi e finanziamenti presso Banca Popolare di Sondrio 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**

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 ha concesso la sospensiva della sentenza di primo grado. A fine marzo 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 è stato raggiunto un accordo transattivo tra le parti. La sig.ra Cheli trasferirà alla Comunità la proprietà di tre immobili a la Spezia entro fine 2025 e nel 2024 ha già corrisposto l'importo di euro 100.000 a rifusione dell'imposta di registro sulla sentenza di primo grado e delle spese legali.

## **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 della didattica e quella delle infrastrutture è continuata nel 2024, anche grazie all'indispensabile contributo della Fondazione Scuola.

L'impegno nel 2024, 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 ad Euro (512.084) al 31 dicembre 2018, è pari ad Euro 1.921.534 al 31 dicembre 2024.

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 2024 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 2024 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.

## **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 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.

## **Analisi generale dei dati**

Come è stato detto il risultato complessivo mostra un risultato positivo pari ad euro 229.827 (contro un utile di Euro 909.544 del 2023), dopo aver accantonato imposte per circa 42 mila Euro.

Il risultato di esercizio è il frutto dell'avanzo della gestione straordinaria per Euro 835 mila e del disavanzo della gestione ordinaria per Euro 558 mila, rispetto al disavanzo di euro 605 mila del consuntivo 2023. Le gestione ordinaria conferma un trend in miglioramento dal 2022 in poi.

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

## **Analisi per settore dei dati**

**Servizi Generali ed Amministrativi** (Entrate = 2.555 mila Uscite = 2.053 mila saldo netto positivo = 502 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 tecnico, ufficio affari generali e property management, ufficio del personale, ufficio acquisti, ufficio relazioni con il pubblico e amministrativo).

Tra giugno e agosto 2024 sono stati ristrutturati e rinnovati gli uffici comunitari, grazie a generose donazioni di privati.

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 2024 la raccolta dei contributi, al netto degli sgravi, è pari ad Euro 1.037.852. Si tratta di un dato in lieve peggioramento rispetto al 2023.

Per quanto concerne la gestione straordinaria del settore, questa ha portato ad un risultato positivo netto per euro 546 mila, dovuto principalmente a eredità e donazioni.

**Attività Culturali** (Entrate = 163 mila Uscite = 162 mila saldo netto positivo = 1 mila Euro)

Fa parte delle attività culturali anche il Progetto Keshet 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 2024 è stato fatto il viaggio in Provenza, che era stato rimandato a causa dell'allarme sicurezza successivo ai tragici eventi del 7 ottobre. A novembre 2024 è stato organizzato un viaggio nella Toscana ebraica con circa 25 partecipanti.

Inoltre, a maggio 2025 si è svolto un viaggio in Germania con una grande partecipazione ed interesse ed è in programma un viaggio a Cracovia e Auschwitz per novembre.

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 = 273 mila Uscite = 421 mila saldo netto negativo = - 148 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.

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 si è dato vita ad una Fondazione city wide, Fondazione Alon ETS, si occupa della sicurezza di tutti i siti ebraici milanesi. I soci che hanno dato vita a tale Fondazione sono la Comunità, Noam, Merkos e Yosef Tehillot.

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 = 73 mila Uscite = 274 mila saldo netto negativo = -201 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 i costi straordinari di consulenti esterni per migliorare la comunicazione istituzionale in un momento di grande esposizione della Comunità per gli accadimenti in Israele.

Nel 2023 è stato inaugurato il Portale CEM, che costituisce una centralizzazione della comunicazione comunitaria.

**Servizi Religiosi** (Entrate = 593 mila Uscite = 884 mila saldo netto negativo = - 291 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 2024 il comparto del controllo kasherut ha registrato un ulteriore aumento dei ricavi del 12% attestandosi ad Euro 87.962, dopo l'aumento del 35% registrato nel 2023.

**Scuola** (Entrate = 4.281 mila Uscite = 4.754 mila saldo netto negativo = - 473 mila Euro)

Il consuntivo 2024 risente ancora della situazione di difficoltà economica che si è venuta a creare anche all'interno delle famiglie in Comunità, sono stati concessi circa 445.000 Euro di sussidi scuola in linea con quanto erogato nel 2023.

Sul fronte dei ricavi quest'anno il comparto ha beneficiato di maggiori offerte rispetto a quanto previsto a budget, grazie alle generose donazioni per la ristrutturazione di aula magna e palestre.

Nel 2024 sono stati maggiori rispetto al budget i costi per le prestazioni servizi scuola (personale ATA), le pulizie e soprattutto la mensa.

**Servizio Sociale** (Entrate = 481 mila Uscite = 526 mila saldo netto negativo = - 45 mila Euro)

Nel 2024 il Servizio ha svolto la sua attività con un organico di tre persone (2 full time equivalent) 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 2024 il Servizio Sociale ha seguito oltre 400 utenti di diverse tipologie erogando aiuti per oltre 415.000 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 2024 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 = 5.646 mila Uscite = - 4.719 mila saldo netto positivo = 926 mila Euro)

Il risultato lordo di gestione del settore è positivo.

Nel 2024 la Casa di Riposo ha inoltre beneficiato di maggiori offerte per euro 127.000 rispetto a quanto previsto a budget, grazie alla generosa donazione di una famiglia per sostenere gli elevati costi di manutenzione dell'immobile.

I ricavi da rette e contributi Regione sono aumentati rispetto al budget di circa 172.000 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 8 mila = Uscite - 49 mila = saldo netto negativo = - 41 mila Euro)

Durante tutto l'anno sono stati organizzati molti eventi (Shabbatonim e Hagghim, serate a tema, seminari, conferenze, ecc.) 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 professionale nell'organizzazione delle attività e che funge da coordinamento nazionale con le altre Comunità italiane attraverso l'UGEI e l'UCEI.

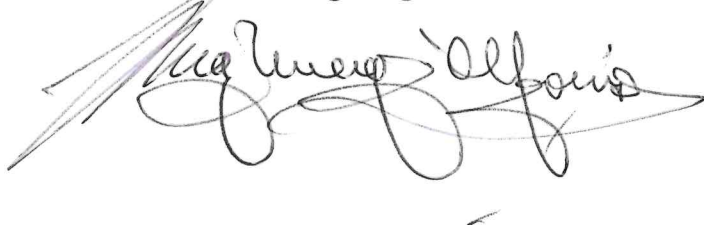
Sono stati mantenuti i contributi ai movimenti giovanili Ha Shomer Hatzair, Bnei Akiva e Gan Israel.

## **Conclusioni:**

Invitiamo la Comunità a prendere visione del bilancio al 31 dicembre 2024, revisionato dalla società PricewaterhouseCoopers, sentito il collegio sindacale.

Il Presidente del Consiglio della Comunità

Alfonso Walker Meghnagi

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alfonso Walker Meghnagi', with a large, sweeping flourish extending to the right.