Registro Regionale Persone Giuridiche n. 2064 - 9/7/2004

Fondazione Housing Sociale

Sede in Via Manin 23, Milano
Fondo di Dotazione € 250.000

BILANCIO D'ESERCIZIO

dal 9/6/2004 al 31/12/2004

Approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 16 maggio 2005

Organi della Fondazione al 31 dicembre 2004

Consiglio di Amministrazione:	**Felice**	**SCALVINI**	**- PRESIDENTE**
	Fiorenzo	**CERATI**	**- CONSIGLIERE**
	Mariella	**ENOC**	**- CONSIGLIERE**
	Ubaldo	**LIVOLSI**	**- CONSIGLIERE**
	Gianni	**RISARI**	**- CONSIGLIERE**
Direttore:	**Sergio**	**URBANI**	
Collegio dei Revisori:	**Ferdinando**	**SUPERTI FURGA**	**- PRESIDENTE**
	Dario	**COLOMBO**	**- SINDACO EFFETTIVO**
	Alfonso	**ROMAGNOLI**	**- SINDACO EFFETTIVO**
	Fiorenza	**DALLA RIZZA**	**- SINDACO SUPPLENTE**
	Federico	**MANZONI**	**- SINDACO SUPPLENTE**

SOMMARIO

CONTENUTI **pag.**

1. RELAZIONE SULLA GESTIONE 4

1.1. Premessa 4

1.2. Attività svolte nell'esercizio 4

1.2.1. Costituzione della Fondazione 4

1.2.2. Insediamento del Consiglio di Amministrazione e del Collegio dei Revisori 5

1.2.3. Assetto organizzativo della Fondazione 5

1.2.4. Fondo immobiliare etico 5

1.3. Fatti successivi alla chiusura dell'esercizio 6

2. DATI ECONOMICI 7

2.1. Bilancio d'Esercizio 7

2.1.1. Stato Patrimoniale 7

2.1.2. Conto Economico 8

2.2. Prospetti Riclassificati e analisi dei Flussi di Cassa 9

3. NOTA INTEGRATIVA 11

3.1.1. Premessa 11

3.1.2. Criteri di valutazione 11

3.2. Commento alle principali voci dello Stato Patrimoniale 11

3.2.1. Commento alle principali voci dell'Attivo 11

3.2.2. Commento alle principali voci del Passivo 12

3.3. Commento alle principali voci del Conto Economico 12

3.3.1. Commento alle principali voci del Valore della Produzione 12

3.3.2. Commento alle principali voci di Costo e alle voci Finanziarie e Straordinarie 13

4. RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI 14

1. RELAZIONE SULLA GESTIONE

1.1. Premessa

Il 2004 è stato l'anno di costituzione della Fondazione Housing Sociale (la "Fondazione" o la "FHS"), un esercizio parziale dedicato alla definizione dell'assetto organizzativo dell'ente e all'avvio del Progetto di Housing Sociale, seguendo le indicazioni contenute nello studio di fattibilità realizzato dalla Fondazione Cariplo con l'assistenza del Politecnico di Milano[1].
Sulla base degli indirizzi formulati dal Consiglio di Amministrazione e dal Presidente della Fondazione, l'attività è stata quindi rivolta principalmente a due obiettivi:

- la definizione dell'assetto organizzativo della Fondazione;

- il lancio del Fondo immobiliare etico;

1.2. Attività svolte nell'esercizio

1.2.1. Costituzione della Fondazione

In data 7 giugno 2004 il Consiglio di amministrazione della Fondazione Cariplo ha deliberato la costituzione della FHS e l'attribuzione alla stessa di un fondo di dotazione pari a € 250.000. La delibera del Consiglio si è basata anche sui precedenti lavori del proprio Comitato Strategico Housing Sociale e sullo studio di fattibilità menzionato nella premessa. La Fondazione Housing Sociale è stata quindi costituita con atto del 9 giugno 2004, rep. n. 49559, racc. n. 4374, depositato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 6, in data 14 giugno 2004, ed è stata riconosciuta dalla Regione Lombardia in data 9 luglio 2004.
Lo statuto della Fondazione prevede che l'attività si sviluppi in stretta collaborazione e coordinamento con la Pubblica Amministrazione, promuovendo la crescita e il rafforzamento del Terzo Settore. Per meglio perseguire tali obiettivi, oltre che per coinvolgere altri soggetti stabilmente interessati a sostenere e a partecipare alle iniziative della Fondazione, lo Statuto prevede che:

[1] Studio di Fattibilità, predisposto con l'assistenza del Politecnico di Milano e della Reddy's Group, del 22 maggio 2003 e sua sintesi del 24 giugno 2003.

- la Regione Lombardia e l'ANCI Lombardia abbiano la facoltà di nominare un Consigliere di amministrazione ciascuna (art. 12, comma 1, lett. b) e c) dello statuto);

- i 5 Consiglieri iniziali possano cooptare altri 4 Consiglieri, per un totale di 9 (art. 12, comma 1, let. d) dello statuto).

1.2.2. Insediamento del Consiglio di Amministrazione e del Collegio dei Revisori

Il Consiglio di amministrazione si è insediato in forma plenaria, con i Consiglieri designati dalla Regione Lombardia e dall'A.N.C.I. Lombardia, il 27 settembre 2004 e si è riunito nel corso dell'esercizio per ulteriori tre volte (rif. pagina 2: membri del Consiglio). Nella medesima data di è insediato anche il Collegio dei Revisori (rif. pagina 2: membri del Collegio).

1.2.3. Assetto organizzativo della Fondazione

Con riguardo all'assetto organizzativo, nella sua fase di avvio la Fondazione si è dotata delle strutture minime di funzionamento, mantenendo un carattere snello e flessibile in attesa di definire il percorso del Progetto e il conseguente bisogno di risorse interne. A partire dalle 5 funzioni originariamente ipotizzate – marketing sociale, ricerche e studi di mercato, funzione immobiliare, finanza e controllo e attività di supporto – coordinate da un Direttore, il Presidente (rif. pagina 2) e il Consiglio di amministrazione hanno quindi proceduto a individuare un Direttore (rif. pagina 2), la collaborazione professionale di un'esperta di housing sociale (ricerche e studi di mercato) e dei consulenti legali e fiscali (attività di supporto). In parallelo è iniziato il processo di selezione di un'ulteriore risorsa di supporto per le attività di segretaria e di presidio del funzionamento amministrativo dell'ente.

1.2.4. Fondo immobiliare etico

Il Progetto di Housing Sociale si basa sul lancio di un fondo immobiliare etico (il "Fondo"), soggetto con robusta patrimonializzazione deputato a realizzare interventi immobiliari sociali. Nel corso dell'esercizio sono stati fatti importanti approfondimenti, tuttora in corso, relativi agli elementi che connotano l'"eticità" del fondo e all'organizzazione della gestione "sociale" degli alloggi, importando delle buone pratiche internazionali e fondendole con quelle degli operatori locali.
Acquisita consapevolezza che fra i temi di maggiore criticità per l'avvio del Progetto vi sono la disponibilità di terreni idonei e il raccordo con le amministrazioni pubbliche, e avendo incontrato un generale interesse da parte degli uffici regionali e degli enti locali, una parte significativa

dell'esercizio è stata dedicata al tentativo di costruire con essi dei rapporti di collaborazione e alla comunicazione degli obiettivi e dei contenuti sociali del Progetto.
Dal mese di dicembre si è iniziato a lavorare al regolamento del Fondo con Nextra, la società di gestione di fondi del Gruppo Banca Intesa.
Rimandando l'illustrazione del Fondo ai relativi documenti di dettaglio, si riporta in questa sede che per creare le migliori condizioni per il lancio del Fondo sono state svolte anche le seguenti attività:

- contatti con gli operatori del settore dell'housing sociale per istituire un gruppo di lavoro che studi il prototipo del Gestore Sociale, interfaccia tra il Fondo e gli inquilini degli alloggi;

- incontri con vari Comuni e soggetti privati finalizzati a individuare opportunità da sottoporre ai presidi del Fondo, non appena istituito;

- incontri con Finlombarda e con i competenti uffici della Regione Lombardia per valorizzare le sinergie tra Fondo e l'iniziativa regionale del Fondo di Fondi per l'housing sociale.

1.3. Fatti successivi alla chiusura dell'esercizio

Fra i principali fatti da segnalare successivi alla chiusura dell'esercizio vi sono:

- l'approvazione del regolamento del Fondo da parte del Consiglio di amministrazione di Nextra. Il regolamento è stato trasmesso alla Banca d'Italia e se ne attende l'autorizzazione;

- l'istituzione di un gruppo di lavoro per lo studio del prototipo del c.d. "Gestore Sociale" (vi partecipano Fondazione Abitare la Città, Fondazione S.Carlo e l'Associazione Casa Amica);

- l'assunzione di una risorsa di supporto per le attività di segretaria e di presidio del funzionamento amministrativo della Fondazione;

- il distacco da parte della Fondazione Cariplo del Direttore alla Fondazione, con assunzione del relativo costo da parte di questa ultima;

- la messa a disposizione da parte del Socio Fondatore di alcuni locali presso la propria sede. I locali sono stati parzialmente rinnovati per ospitare la sede della FHS.

2. DATI ECONOMICI

2.1. Bilancio d'Esercizio

Esercizio chiuso al 31 dicembre 2004. Forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis.

2.1.1. Stato Patrimoniale

Dati in Euro.

Attivo		*31.12.2004*
C)	Attivo circolante	
II) 5	Crediti verso altri	329.159
II	**Totale crediti verso altri**	**329.159**
IV)	Disponibilità liquide	13.028
IV	**Totale disponibilità liquide**	**13.028**
C	**Totale Attivo Circolante**	**342.187**
D)	Ratei e risconti	423
D	**Totale Ratei e Risconti**	**423**
	TOTALE ATTIVO	**342.610**

Passivo		*31.12.2004*
A)	Patrimonio Netto	
I)	Fondo di Dotazione	250.000
II)	Avanzo di Gestione	59.810
A	**Totale Patrimonio Netto**	**309.810**
D)	Debiti	
I)	Debiti diversi	
	a) esigibili entro esercizio successivo	23
I	Totale Debiti diversi	23
II)	Debiti tributari	
	a) esigibili entro esercizio successivo	1.818
II	Totale Debiti tributari	1.818
D	**Totale Debiti**	**1.841**
E)	Ratei e risconti	30.959
E	**Totale Ratei e Risconti**	**30.959**
	TOTALE PASSIVO E NETTO	**342.610**

2.1.2. Conto Economico

Dati in Euro

Conto Economico		*2004*
A)	Valore della Produzione	100.000
A	**Totale Valore della Produzione**	**100.000**
B)	Costi di Produzione	
7)	per consulenze	36.856
9)	per il personale	2.995
10)	ammortamenti e svalutazioni	
14)	oneri diversi di gestione	2.747
B	**Totale Costi di Produzione**	**42.598**
A - B	**Differenza tra Valore e Costi Produzione**	**57.402**
C)	Proventi e Oneri Finanziari	
17)	Interessi ed altri oneri finanziari	
	a) interessi attivi	2.588
	b) interessi passivi	
C	**Totale Proventi e Oneri Finanziari**	**2.588**
E)	Proventi e Oneri Straordinari	(59)
E	**Totale e Proventi e Oneri Straordinari**	**(59)**
	Risultato Prima delle Imposte	**59.930**
22)	Imposte e tasse	(120)
23)	**Avanzo (disavanzo) di gestione**	**59.810**

2.2. Prospetti Riclassificati e analisi dei Flussi di Cassa

Dati in migliaia di Euro

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO - ATTIVO	**2004**
(€/000)	**anno**
Immobilizzazioni nette	-
Crediti	-
Altre attività	0,4
Totale attivo	**0,4**

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO - PASSIVO	**2004**
(€/000)	**anno**
Fondo di dotazione	250,0
Avanzo (Disavanzo) di gestione	59,8
Fondo patrimoniale	**309,8**
Debiti tributari	1,8
Altre passività	31,0
Altre Passività	**32,8**
Scoperto di c/c (Liquidità)	(13,03)
Debiti	
Altre passività	
(Crediti finanziari per P/T)	(329,2)
Posizione finanziaria netta	**(342,2)**
Totale passivo e netto	**0,4**

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	**2004**
(€/000)	**anno**
Ricavi da servizi	-
Contribuzioni [1]	100,0
Capitalizzazioni di costi	-
Valore della Produzione	**100,0**
Costi per consulenze	(30,9)
Costi per attività di formazione e seminari	-
Costo del lavoro	(3,0)
Costi ICT, locazione, mobilio, altri servizi	-
Altri costi operativi	(8,7)
Costi operativi	(42,6)
Margine Operativo Lordo	**57,4**
Ammortamenti	-
Margine Operativo Netto	**57,4**
Proventi (Oneri) finanziari	2,6
Proventi (Oneri) straordinari	(0,1)
Avanzo (Disavanzo) Ante Imposte	**59,9**
Imposte	(0,1)
Avanzo (Disavanzo) Netto	**59,8**
[1] di cui da Fondazione Cariplo	100,0
di cui da Fondazione Cariplo (%)	100%

ANALISI DEI FLUSSI DI CASSA	**2004**
(€/000)	**anno**
MOL ante donazioni / contributi	(42,6)
Imposte	(0,1)
Proventi (Oneri) straordinari	(0,1)
Variazione CCN	32,4
Investimenti / capitalizzazioni	-
Fusso di cassa operativo	**(10,4)**
Proventi (Oneri) finanziari	2,6
Fusso di cassa generato (fabbisogno)	**(7,8)**
Contributi in c/esercizio	100,0
Contributi in c/capitale	250,0
Variazione posizione finanziaria netta	**342,2**

3. NOTA INTEGRATIVA

3.1.1. Premessa

La presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio d'esercizio.

3.1.2. Criteri di valutazione

Le voci esposte nel bilancio sono state valutate seguendo i principi previsti dall'art. 2423 bis del Codice Civile. Tutte le poste indicate corrispondono ai valori desunti dalla contabilità.
Per quanto riguarda in modo specifico le valutazioni, si espongono i criteri adottati per le poste più significative in osservanza dell'art. 2426 del Codice Civile.

Crediti: sono iscritti in bilancio al costo di acquisto in quanto trattasi di operazioni in titoli di Pronti c/termine.

Debiti: sono iscritti in bilancio al valore nominale.

3.2. Commento alle principali voci dello Stato Patrimoniale

Essendo la Fondazione stata costituita nel corso dell'esercizio 2004 non è possibile indicare variazioni rispetto all'esercizio precedente.

3.2.1. Commento alle principali voci dell'Attivo

Crediti verso altri
Crediti verso Banca Intesa per operazioni di "Pronti contro termine".

Disponibilità Liquide
Saldo del conto corrente acceso presso la sede di Banca Intesa in Milano Via Verdi,8.

Ratei e Risconti

	31.12.2004
Ratei attivi	€ 314,67
Risconti attivi	€ 108,00
Totale Ratei e Risconti attivi	**€ 422,67**

3.2.2. Commento alle principali voci del Passivo

Patrimonio netto

Si illustrano di seguito le voci che compongono il Patrimonio Netto:

- *Fondo patrimoniale*: al 31.12.2004 risulta pari a € 250.000,00;
- *Avanzo di gestione*: l'importo in bilancio di € 59.930,32 costituisce l'avanzo di gestione dell'esercizio.

Debiti

	31.12.2004
Debiti diversi vs altri (entro eserc. successivo)	€ 23,00
Debiti vs istituti previdenziali (entro eserc. success.)	€ 478,32
Debiti tributari (entro eserc. successivo)	€ 1.339,24
Totale Debiti	**€ 1.840,56**

Altre passività

	31.12.2004
Ratei passivi	€ 30.959,14
Totale Ratei e Risconti	**€ 30.959,14**

Per un importo pari ad € 30.900,00 riguarda la rilevazione del costo di competenza per l'esercizio relativamente alle spese legali da riconoscere allo studio Camozzi e Bonissoni.

3.3. Commento alle principali voci del Conto Economico

Le quantificazioni di ricavi e costi sono riportate come risultanti dal bilancio.

3.3.1. Commento alle principali voci del Valore della Produzione

Contribuzioni

A bilancio risulta la voce pari a € 100.000,00 quale contributo riconosciuto dalla Fondazione Cariplo per sostenere le spese di avvio e gestione della costituenda Fondazione Housing Sociale.

3.3.2. Commento alle principali voci di Costo e alle voci Finanziarie e Straordinarie

Costo della Produzione

	2004
Costi per consulenze legali	€ 30.900,00
Spese notarili	€ 5.956,42
Costo del lavoro	€ 2.995,36
Cancelleria e stampati	€ 2.508,00
Altre spese	€ 19,00
Ritenute fiscali e altri oneri c/c	€ 219,68
Totale costo della produzione	**€ 42.598,46**

Nel costo del lavoro non compare il compenso del Direttore, il cui costo per il primo anno di attività è stato interamente sostenuto dalla Fondazione Cariplo.

Si precisa che la voce "spese notarili" corrisponde a un costo sostenuto per la costituzione della Fondazione. Si è ritenuto di non procedere a capitalizzazioni e di farlo partecipare per intero al bilancio d'esercizio.

Proventi e Oneri Finanziari

A bilancio risulta la voce per complessivi € 2.587,92 così ripartita:

Interessi attivi operazioni P/T	€ 2.107,56
Interessi attivi su depositi di conto corrente	€ 480,36
Totale Proventi e Oneri Finanziari	**€ 2.587,92**

Imposte e tasse

Si è proceduto ad accantonare l'IRAP sul costo dei collaboratori con aliquota pari al 4,25%.

Altri dati e notizie

Per quanto attiene infine i compensi agli amministratori si precisa che non è stato corrisposto alcun compenso ai componenti del Consiglio di Amministrazione.

- o O o -

Si conclude la nota integrativa con l'approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2004 e si delibera in ordine alla destinazione dell'avanzo di gestione come segue:

- riporto a nuovo dell'intero avanzo di gestione.

4. RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI AL BILANCIO CHIUSO AL 31.12.2004

Il Collegio dei Revisori ha esaminato la bozza del Bilancio dell'Esercizio chiuso il 31 dicembre 2004 redatto in forma abbreviata *ex art. 2435 bis* del Codice Civile.

Lo Stato Patrimoniale si compendia nelle seguenti voci:

Totale Attivo	**€ 342.610**
Passivo	€ 32.800
Patrimonio Netto	€ 309.810
Totale Passivo e Netto	**€ 342.610**

Il Conto Economico evidenzia un avanzo di gestione di € 58.810.

Il Bilancio dell'Esercizio riflette la limitata attività della Fondazione che ha avuto inizio nel giugno 2004.

Il Collegio sulla base delle verifiche effettuate, attesta che il bilancio rappresenta in modo chiaro, veritiero e corretto la situazione patrimoniale della Fondazione nonché il risultato d'esercizio.

Il collegio ricorda che il Consiglio di Amministrazione deve deliberare la destinazione dell'avanzo di gestione ai sensi dell'art.13 dello Statuto della Fondazione.

Milano, 16. 5. 05

- Prof. Ferdinando Superti Furga – Presidente del Collegio dei Revisori
- Rag. Dario Colombo – Sindaco effettivo
- Dott. Alfonso Romagnoli – Sindaco effettivo