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 1/1/2005 al 31/12/2005

Per approvazione del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 10 aprile 2006

Organi della Fondazione al 31 dicembre 2005

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. Principali attività svolte nel corso dell'esercizio 5

1.2.1. Lancio del Fondo immobiliare etico 5

1.2.2. Sottoscrizione del Fondo immobiliare etico 6

1.2.3. Protocollo di intesa con il Comune di Milano 7

1.2.4. Identificazione e sviluppo di ulteriori opportunità di investimento 8

1.2.5. Progettualità per la gestione sociale degli alloggi 8

1.2.6. Attività di consulenza 9

1.2.7. Quaderni della Fondazione 10

1.2.8. Formazione e convegni 10

1.2.9. Assetto organizzativo dell'ente 11

1.3. Andamento economico 11

1.4. Il 2006 e le prospettive future 12

2. DATI ECONOMICI 13

2.1. Bilancio d'Esercizio 13

2.1.1. Stato Patrimoniale 13

2.1.2. Conto Economico 15

2.2. Prospetti Riclassificati 16

3. NOTA INTEGRATIVA 18

3.1.1. Premessa 18

3.1.2. Criteri di valutazione 18

3.2. Commento alle principali voci dello Stato Patrimoniale 18

3.2.1. Commento alle principali voci dell'Attivo 18

3.2.2. Commento alle principali voci del Passivo 19

3.3. Commento alle principali voci del Conto Economico 20

3.3.1. Commento alle principali voci del Valore della Produzione 20

3.3.2. Commento alle principali voci di Costo e alle voci Finanziarie e Straordinarie 20

4. RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE 23

1. RELAZIONE SULLA GESTIONE

1.1. Premessa

Il 2005 è stato il primo anno di piena operatività della Fondazione, un esercizio denso di avvenimenti che hanno confermato la validità della formula del Progetto Housing Sociale[1] fornendo importanti indicazioni per la messa a punto dell'assetto organizzativo dell'ente.

La presente relazione sulla gestione fornisce un quadro dettagliato delle attività svolte, che hanno avuto come temi principali:

- il lancio del Fondo immobiliare etico "Abitare Sociale 1";

- l'identificazione di opportunità di investimento per il Fondo;

ma che si sono anche concretizzate in numerose altre attività, finalizzate ad approfondire e diffondere i contenuti del progetto e le competenze in generale maturate dalla Fondazione nel settore dell'housing sociale.

A meno di due anni dalla costituzione, la Fondazione viene percepita come un soggetto che ha completato la fase di avvio, ben posizionata rispetto ai fattori critici per lo sviluppo del progetto, impegnata nella promozione delle iniziative del Fondo Abitare Sociale 1 e nella sperimentazione di altre forme di progettualità sociale e immobiliare nel settore dell'housing sociale.

Il costante aumento della rilevanza e della visibilità dell'housing sociale, per effetto dell'evoluzione dei bisogni e della maggiore attenzione delle politiche nazionali e locali, anticipa per i prossimi mesi un forte interesse per l'attività della Fondazione e per il suo contributo in termini di innovazione finanziaria, sociale e immobiliare.

[1] in modo coerente con lo Studio di Fattibilità realizzato dalla Fondazione Cariplo con l'assistenza del Politecnico di Milano (giugno 2003).

1.2. Principali attività svolte nel corso dell'esercizio

1.2.1. Lancio del Fondo immobiliare etico

Il 22 luglio 2005 la Banca d'Italia ha autorizzato il Regolamento di gestione del Fondo immobiliare etico "Abitare Sociale 1". La Fondazione ha in questo modo raggiunto il primo risultato – collaborando con Nextra Investment Management[2] alla strutturazione dei contenuti del Fondo – di avviare la raccolta delle risorse finanziarie necessarie alla realizzazione del Progetto Housing Sociale.

Il Fondo Abitare Sociale 1 ("FAS1") è un fondo pioniere con riferimento ad almeno tre profili:

- quello della finanza etica, intesa come forma d'investimento che offre ritorni inferiori al livello di mercato consentendo di realizzare progetti a basso rendimento ma dai forti contenuti sociali;

- quello della *partnership* pubblico – privato, dove il fondo si candida come veicolo per integrare risorse pubbliche e private attraverso una *governance* attenta ai rispettivi vincoli e obiettivi;

- quello dei modelli gestionali *non profit*, ovvero dell'attenzione per la dimensione sociale e solidale, cercando in tal modo di superare i limiti che incontrerebbe una progettazione esclusivamente economica e finanziaria rispetto all'obiettivo di creare nuove comunità e nuovi servizi.

Nella tabella seguente sono illustrate le principali caratteristiche del Fondo.

Principali caratteristiche del Fondo Abitare Sociale 1

Dimensione	€ 50 milioni
Leva Finanziaria	50% (per un investimento complessivo pari a € 100 milioni)
Rendimento obiettivo	2% oltre l'inflazione (con vincolo al rendimento massimo pari al 4% oltre l'inflazione)
Banca Depositaria	Banca Popolare di Milano
Promotore del Progetto	Fondazione Housing Sociale
Durata	20 anni
Periodo di richiamo degli impegni	5 anni
Periodo di collocamento	18 mesi a partire dall'autorizzazione del Regolamento da parte della Banca d'Italia, con possibilità di *Pre-Closing* al raggiungimento di € 15 milioni di sottoscrizioni e di anticipare la Chiusura Definitiva nel caso di raccolta di € 50 milioni
Principi Etici	1) specializzazione in interventi di housing sociale ("Abitare Sociale") rivolti in via preferenziale a studenti, anziani, famiglie monoreddito, immigrati e altri soggetti in condizione di debolezza o di svantaggio sociale e/o economico. Promozione di interventi che permettano la locazione a canoni inferiori al livello di mercato. Mobilitazione delle risorse gestionali del settore *non profit* e

[2] Dopo la cessione della maggioranza del capitale di Nextra Investment Management da Banca Intesa a Credit Agricole, avvenuta nei primi mesi del 2006, Nextra ha mutato la sue denominazione in CAAM Credit Agricole Asset Management SGR.

	ricerca del massimo coordinamento con l'Amministrazione pubblica; 2) obiettivo di rendimento calmierato e vincolo di rendimento (si veda sopra); 3) devoluzione del 22% della commissione di gestione alla Fondazione Housing Sociale a titolo di contributo a sostegno delle iniziative dalla stessa assunte nel settore
Strategia d'investimento	Conforme ai Principi Etici salvo diversificazione fino a un massimo di 1/3 degli impieghi in investimenti comunque conformi a principi di eticità (diversi da quelli previsti per l'Abitare Sociale)
Area geografica di intervento	Regione Lombardia
Categorie di quote	Quote di Categoria A, ordinarie, e di Categoria B, assegnate su richiesta solo a fronte di apporti, con rendimento annuo privilegiato (anche in sede di rimborso) pari all'1,0%
Limitazioni alla sottoscrizione	fondo riservato agli investitori qualificati come definiti dall'art. 1, lett. H del D.M. Tesoro n. 228/1999
Organismi a supporto della Società di Gestione	*Advisory Committee* nominato dall'Assemblea dei Partecipanti (a sua volta supportato dallo *Stakeholders Committee*)
Costi di costituzione	addebitabili al Fondo in misura non superiore al 0,30% per cento del patrimonio iniziale
Costi operativi	a carico del Fondo
Commissioni di gestione	0,45% del valore complessivo netto del Fondo, soggette a un minimo di € 60.000 (il 22% di tale importo devoluto alla Fondazione Housing Sociale)
Commissioni di successo	maturate dalla SGR in caso di rendimento del Fondo superiore al 4,0% annuo oltre all'inflazione e soggetta a un massimo dello 0,50% per anno
Commissioni della Banca Depositaria	pari al 0,03% percento del valore complessivo netto del Fondo
Commissioni d'ingresso	applicabile solo a coloro che sottoscrivono in data successiva alla delibera di *Pre-Closing* in misura pari all'1%; accreditata a favore del Fondo
Commissioni di *development*	remunerazione della SGR per la gestione dei progetti di sviluppo immobiliare, se non delegata, pari allo 0,5% dell'incremento del valore dei beni

1.2.2. Sottoscrizione del Fondo immobiliare etico

Ottenuta il 22 luglio l'autorizzazione da parte della Banca d'Italia, sono stati contattati gli investitori qualificati incontrati durante la fase di *pre-marketing* del Fondo e, assieme con la società di gestione, è stato presentato il prodotto nella sua versione definitiva proponendo l'investimento. Si sono immediatamente evidenziate due distinte categorie di investitori:

- investitori in grado di completare in pochi mesi il processo di adesione al Fondo, ad esempio perché il Fondo risultata particolarmente coerente con i loro obiettivi e la loro missione;

- investitori non in grado di accelerare il processo di adesione al Fondo, che avrebbero avuto bisogno di più tempo, in alcuni casi dell'intero periodo di sottoscrizione, per formulare le proprie valutazioni.

Tenuto conto dei tempi tecnici di avvio del Fondo e dell'eventualità di dover effettuare una pre-chiusura del Fondo per cogliere delle opportunità di mercato, è stata quindi dedicata maggiore attenzione agli investitori del primo gruppo, rimandando l'adesione degli investitori del secondo gruppo al periodo compreso tra la pre-chiusura e la chiusura definitiva (da effettuare in ogni caso entro la fine del 2006).

Gli investitori del primo gruppo che hanno aderito al Fondo Abitare Sociale 1 – alcuni nei primi mesi del 2006 – sono Fondazione Cariplo, Regione Lombardia, Banca Popolare di Milano, Banca Intesa, Pirelli Real Estate e Telecom Italia, per complessivi 45 milioni di Euro.

1.2.3. Protocollo di intesa con il Comune di Milano

Una parte molto significativa dell'attività della Fondazione è stata dedicata all'identificazione e allo sviluppo delle opportunità di investimento da sottoporre al Fondo. A questo proposito, con la consapevolezza che i margini di redditività di un progetto di housing sociale non sono in generale compatibili con l'acquisto di terreni a condizioni di mercato[3], sono state tentate due strade:

- seguire da vicino gli sviluppi delle politiche pubbliche, soprattutto Regionali e Comunali (in primis del Comune di Milano), relative all'utilizzo delle c.d. aree a standard per gli interventi di edilizia sociale;

- verificare la disponibilità di enti religiosi o *non profit* (soprattutto ex-Ipab) a trasferire terreni al Fondo, in modo condizionato alla realizzazione di progetti di housing sociale dei quali essi condividessero i contenuti.

I risultati più interessanti, legati anche allo sviluppo di nuove politiche da parte della Regione Lombardia, sono venuti dal rapporto con il Comune di Milano. Da un lato la Regione – nell'ambito delle proprie politiche per la casa – ha reso possibile l'utilizzo delle aree a standard sopra menzionate attraverso la c.d. Legge Borghini (febbraio 2005), e ha sottoscritto l'Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale con il Comune di Milano – lo strumento amministrativo previsto dalla legge per l'utilizzo di tali aree –, dall'altro il Comune ha accolto l'invito della Fondazione Cariplo e della Fondazione Housing Sociale e, il 20 dicembre, ha sottoscritto un 'Protocollo di intesa' che prefigura l'assegnazione al Progetto Housing Sociale di terreni per realizzare l'equivalente di circa 600 alloggi. L'assegnazione, in particolare, è prevista avvenire al termine dei lavori di un gruppo integrato Comune – fondazioni che avrà la responsabilità di studiare e mettere a punto dei progetti coerenti con gli obiettivi sia del Comune che del Progetto (la cui coerenza e compatibilità è stata preliminarmente vagliata).

[3] Fatta eccezione per il caso in cui si disponga di cospicui finanziamenti a fondo perduto, circostanza che non si applica al Progetto, o che si neutralizzi il valore del terreno con meccanismi che lo rendono 'pagabile' solo alla scadenza del fondo. Per questo scopo sono state studiate le Quote B che, tuttavia, introducono vari elementi di complicazione oltre a rendere temporaneo il beneficio sociale generato del progetto.

Trattandosi di rapporti tra soggetti pubblici e privati, va inoltre segnalato che quanto avvenuto è il risultato di un percorso di valutazione che ha confermato il carattere di sperimentalità e di unicità del Progetto Housing Sociale, creando i presupposti per seguire la strada del protocollo d'intesa.

1.2.4. Identificazione e sviluppo di ulteriori opportunità di investimento

In ordine temporale i primi risultati sono venuti dalla collaborazione con il Comune di Crema, con il quale è stato avviato un percorso di lavoro ed è ragionevole prevedere che in tempi brevi potrà essere attivato un partenariato per lo sviluppo di uno dei lotti sin qui considerati.

Sono stati inoltre tenuti incontri con numerosi altri comuni lombardi. Tali incontri hanno consentito un'importante attività di comunicazione e di divulgazione dei contenuti del progetto anche nei casi in cui l'interesse dei comuni, o le loro possibilità di intervento, non sono sembrati compatibili con i requisiti richiesti dal Progetto. In almeno un caso si ipotizza che possano nascere concrete opportunità per il Fondo.

Per quanto riguarda gli enti religiosi o *non profit*, si è evidenziato che per tali soggetti la disponibilità di terreni è spesso una delle principali fonti di sostentamento delle rispettive missioni religiose e sociali. A differenza dei comuni, che gestendo il territorio dispongono di varie leve urbanistiche, per gli enti 'privati' la cessione di un'area a costi calmierati rappresenta un onere di dimensione pari al beneficio che essi intendono trasferire, rendendo questo percorso meno promettente di quello intrapreso con le amministrazioni comunali. Avendo comunque proceduto a contatti con enti religiosi e *non profit*, sono state identificate delle opportunità che, laddove perseguite, potrebbero essere tra le prime a passare alla fase attuativa grazie anche alla maggiore semplicità tecnica di interlocuzione tra soggetti privati.

1.2.5. Progettualità per la gestione sociale degli alloggi

Il tema della gestione sociale, intesa come gestione non solo degli immobili ma anche – e soprattutto – delle comunità dei nuovi residenti, sta riscontrando molto interesse nel settore. È opinione ampiamente diffusa che, sia con riferimento agli interventi di edilizia sociale dei privati sia a quelli realizzati secondo i tradizionali schemi pubblici, la qualità della gestione e la capacità di attivare i meccanismi virtuosi e di controllo sociale di una comunità siano elementi in grado di determinare il successo o l'insuccesso di un'iniziativa.

Con riferimento al Progetto Housing Sociale, questi temi sono oggetto di lavoro sia della Fondazione che di un Gruppo di Lavoro appositamente istituito con esponenti del mondo cooperativo, delle associazioni e delle fondazioni attive nell'housing sociale. Il Gruppo di Lavoro, con l'assistenza di consulenti legali e fiscali, sta studiando modalità innovative per l'auto-organizzazione degli inquilini degli alloggi, utilizzando forme giuridiche *non profit*, cercando tra l'altro di importare nel contesto italiano alcune buone pratiche di altri paesi europei. Il Gruppo di Lavoro dopo una fase di avvio, grazie anche al rafforzamento dell'organico della Fondazione, sarà presto in grado di finalizzare la propria attività con una tempistica coerente con lo sviluppo del Fondo e dei suoi progetti immobiliari.

1.2.6. Attività di consulenza

Il processo di accumulazione all'interno della Fondazione di *know how* nell'housing sociale, ha consentito di attivare una vera e propria attività di consulenza principalmente rivolta a:

- soggetti del Terzo Settore (fondazioni, cooperative, associazioni e altri) ed enti religiosi;

- pubblica amministrazione.

Come nel caso della stipula del menzionato protocollo di intesa con il Comune di Milano, il posizionamento della Fondazione come potenziale consulente per la promozione e lo sviluppo di progetti di housing sociale presenta oggi caratteristiche di unicità.

Nel corso dell'anno sono stati acquisiti due incarichi da parte di Enti Pubblici:

- il primo riguardante l'assistenza per la predisposizione di uno schema di piano finanziario e l'analisi di progetti predisposti secondo tale schema;

- il secondo per uno studio di fattibilità su come il fondo comune d'investimento possa essere utilizzato come veicolo per realizzare progetti di edilizia sociale.

In entrambi i casi i servizi resi dalla Fondazione riflettono a pieno la missione di sostegno e promozione del settore dell'housing sociale, con l'offerta di tariffe professionali che sostanzialmente consentono di coprire i costi operativi sostenuti e con un forte impatto in termini di sviluppo di nuovi progetti socio - abitativi. Entrambi gli incarichi sono in corso di esecuzione e, a differenza dalle altre attività svolte dalla Fondazione, costituiscono svolgimento di attività commerciale.

Di particolare interesse è infine anche il Gruppo di Lavoro attivato con la Fondazione Abitare la Città – costituita da vari consorzi di cooperative di abitazione e sociali – con l'obiettivo di studiare strumenti di garanzia per il settore dell'housing sociale da proporre all'autorità regionale.

1.2.7. Quaderni della Fondazione

I quaderni, pubblicazioni snelle di circa 60 pagine con una tiratura media di 500 copie, si sono affermati come strumento di approfondimento tematico e di collaborazione della Fondazione con altri protagonisti del settore, fra i quali il Politecnico di Milano (nello specifico il D.I.A.P., diretto dal Prof. Balducci, che ha anche curato lo studio di fattibilità del Progetto Housing Sociale), Innosense, Società Umanitaria e Fondazione Oltre. Dopo i primi due quaderni ('Housing Sociale in Lombardia: Problemi e Soluzioni' e 'Di fronte alla questione abitativa: atti del convegno del 24 gennaio 2005') nati occasionalmente su impulso del Prefetto di Milano, il terzo quaderno ('Il centenario delle case operaie dell'Umanitaria: un modello di riferimento per l'housing sociale') ha segnato un punto di svolta, giocando un ruolo molto più diretto rispetto all'attività della Fondazione con riferimento alla riflessione sulla 'gestione sociale' degli alloggi.

Nel 2005 sono stati messi in cantiere altri tre quaderni, e per uno di essi è stato istituito un apposito Gruppo di ricerca che dovrebbe completarne i contenuti nella prima metà del 2006.

1.2.8. Formazione e convegni

Essendo il *know how* un elemento centrale per il successo del Progetto, e probabilmente per la stessa durabilità della Fondazione, si è ritenuto di importanza strategica investire nelle risorse umane e nella comunicazione attraverso la partecipazione del Presidente, del Direttore e dei collaboratori a convegni, corsi e seminari. Si menzionano in particolare la partecipazione a un seminario a Londra sulle *partnership* pubblico – privato (le c.d. PPP) per la realizzazione di progetti di Housing Sociale, la presentazione del Progetto Housing Sociale a Budapest, in occasione dell'assemblea annuale dell'associazione europea delle fondazioni, la partecipazione ad Arco di Trento a un importante convegno sull'Impresa Sociale, i contatti avviati con il CECHODAS (organizzazione europea degli operatori dell'housing sociale) a Bruxelles in occasione della settimana europea dell'housing sociale, nonché la presenza a circa una decina di altri importanti eventi come EXPO Italia Real Estate (fiera immobiliare di Milano) o Urban Promo (fiera dell'urbanistica a Venezia).

Per quanto riguarda l'attività di formazione, è stata inoltre attivata una collaborazione con il Master in Urban design curato dalla Domus Academy di Milano, che si è concretizzata con la presentazione del Progetto durante i corsi e con la collaborazione con uno studente, e con il Master in Non Profit e Cooperative dell'Università Bocconi, che ha avuto per oggetto lo *stage* di uno studente presso la Fondazione.

1.2.9. Assetto organizzativo dell'ente

L'innalzamento qualitativo e quantitativo del livello di attività dell'ente ha comportato la necessità di incrementare l'organico e di dare un'organizzazione più compiuta all'attività. Dalle due risorse di inizio anno, il *team* di lavoro è cresciuto fino ai sette componenti presenti alla chiusura dell'esercizio.

Oltre al Direttore e al Presidente, che presidiano i vari fronti di attività della Fondazione, una responsabile dell'amministrazione e del funzionamento dell'ufficio si occupa di tutte le attività di supporto. Altri quattro collaboratori completano l'organico, coprendo competenze che vanno da conoscenze specifiche nel settore dell'housing sociale, alla finanza, al project management, alle tematiche sociali, urbanistiche e architettoniche.

A tutto il team va l'apprezzamento e il ringraziamento del Consiglio di amministrazione per il lavoro svolto con professionalità, dedizione ed entusiasmo.

1.3. Andamento economico

La Fondazione ha iniziato a operare grazie al contributo che il Socio Fondatore – la Fondazione Cariplo – ha annualmente accordato a copertura dei costi operativi. L'esame dei dati economici riportati nelle pagine seguenti mostra che i contributi hanno non solo consentito l'integrale copertura dei costi ma anche determinato degli avanzi annuali che, per coerenza con le finalità degli stanziamenti, non sono stati utilizzati per incrementare il patrimonio ma interamente riportati a nuovo per contribuire alle gestioni future.

Il lancio del Fondo immobiliare etico e le attività di consulenza prestate dalla Fondazione hanno permesso di acquisire anche altre fonti di entrata, con un'incidenza solo marginale nel 2005 ma previste in sensibile aumento nel 2006, evidenziando un percorso di progressiva riduzione della dipendenza dal sostegno del Socio Fondatore.

1.4. Il 2006 e le prospettive future

Anche nel 2006 gran parte dell'attività della Fondazione sarà dedicata allo studio delle iniziative del Fondo Abitare Sociale 1, al suo funzionamento e alla comunicazione dei contenuti del Progetto.

Aumenterà il peso anche di altre due aree di attività:

- lo sviluppo di competenze di settore attraverso studi, ricerche, pubblicazioni ecc.;

- l'attività di consulenza a soggetti *non profit* e pubblici.

Per individuare precisi obiettivi e strutturare in modo coerente la Fondazione, è infine in corso di elaborazione un Piano strategico per il periodo 2006 – 2008.

2. DATI ECONOMICI

2.1. Bilancio d'Esercizio

Esercizio chiuso al 31 dicembre 2005. Forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis.

2.1.1. Stato Patrimoniale

Dati in Euro.

Attivo		*31.12.2005*	*31.12.2004*
B)	Immobilizzazioni		
I)	Immobilizzazioni immateriali	2.345	-
I	Totale delle immobilizzazioni immateriali	2.345	-
II)	Immobilizzazioni materiali	15.540	-
II	Totale delle immobilizzazioni materiali	15.540	-
III)	Immobilizzazioni finanziarie	-	-
III	Totale delle immobilizzazioni finanziarie	-	-
B	**Totale Immobilizzazioni**	**17.885**	**-**
II)	Crediti (attivo circolante)		
	a) esigibili entro esercizio successivo	6.000	-
	b) esigibili oltre esercizio successivo	-	-
II	**Totale crediti (attivo circolante)**	**6.000**	**-**
II) 5	Crediti verso altri	499.277	329.159
II	**Totale crediti verso altri**	**499.277**	**329.159**
IV)	Disponibilità liquide	93.830	13.028
IV	**Totale disponibilità liquide**	**93.830**	**13.028**
C	**Totale Attivo Circolante**	**599.108**	**342.187**
D)	Ratei e risconti	100	423
D	**Totale Ratei e Risconti**	**100**	**423**
	TOTALE ATTIVO	**617.092**	**342.610**

Dati in Euro.

Passivo		*31.12.2005*	*31.12.2004*
A)	Patrimonio Netto		
I)	Fondo di Dotazione	250.000	250.000
II)	Avanzo di Gestione portati a nuovo	59.810	-
III)	Avanzo di Gestione dell'esercizio	58.411	59.810
A	**Totale Patrimonio Netto**	**368.221**	**309.810**
B)	Fondo Assistenza Integrativa EST	40	-
B)	Fondo Accantonamento INAIL	137	-
B)	Fondi per rischi e oneri	-	120
B	**Totale Fondi per Rischi e Oneri**	**177**	**120**
C)	Trattamento di Fine Rapporto	1.675	-
C	**Totale Trattamento di Fine Rapporto**	**1.675**	**-**
D)	Debiti		
I)	Debiti diversi		
	a) esigibili entro esercizio successivo	199.687	23
	b) esigibili oltre esercizio successivo	-	-
I	Totale Debiti diversi	199.687	23
II)	Debiti tributari		
	a) esigibili entro esercizio successivo	7.202	1.698
	b) esigibili oltre esercizio successivo	-	-
II	Totale Debiti tributari	7.202	1.698
D	**Totale Debiti**	**206.889**	**1.721**
E)	Ratei e risconti	40.131	30.959
E	**Totale Ratei e Risconti**	**40.131**	**30.959**
	TOTALE PASSIVO E NETTO	**617.092**	**342.610**

2.1.2. Conto Economico

Dati in Euro.

	Conto Economico	*31.12.2005*	*31.12.2004*
A)	Valore della Produzione	505.000	100.000
A	**Totale Valore della Produzione**	**505.000**	**100.000**
B)	Costi di Produzione		
7)	per consulenze	195.549	36.856
9)	per il personale	200.286	2.995
10)	ammortamenti e svalutazioni	7.448	-
14)	oneri diversi di gestione	42.347	2.747
B	**Totale Costi di Produzione**	**445.630**	**42.598**
A - B	**Differenza tra Valore e Costi Produzione**	**59.371**	**57.402**
C)	Proventi e Oneri Finanziari		
17)	Interessi ed altri oneri finanziari		
	a) interessi attivi	5.651	2.588
C	**Totale Proventi e Oneri Finanziari**	**5.651**	**2.588**
E)	Proventi e Oneri Straordinari	(3.544)	(59)
E	**Totale e Proventi e Oneri Straordinari**	**(3.544)**	**(59)**
	Risultato Prima delle Imposte	**61.478**	**59.930**
22)	Imposte e tasse	(3.067)	(120)
23)	**Avanzo (disavanzo) di gestione**	**58.411**	**59.810**

2.2. Prospetti Riclassificati

Dati in migliaia di Euro.

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO *(€/000)*	**2005C anno**	**2004C anno**
Immobilizzazioni nette	17,9	-
Crediti comm.li / ratei e risconti attivi	6,0	-
Altre attività	0,1	0,4
Totale attivo	**24,0**	**0,4**
Fondo di dotazione	250,0	250,0
Avanzo (Disavanzo) periodi precedenti	59,8	-
Avanzo (Disavanzo) di periodo	58,4	59,8
Fondo patrimoniale	**368,2**	**309,8**
Fondi per rischi e oneri	1,9	0,1
Debiti tributari	7,2	1,7
Altre passività	239,8	31,0
Altre Passività	**248,9**	**32,8**
Scoperto di c/c (Liquidità)	(93,8)	(13,0)
(Crediti finanziari per P/T)	(499,3)	(329,2)
Posizione finanziaria netta	**(593,1)**	**(342,2)**
Totale passivo e netto	**24,0**	**0,4**

Dati in migliaia di Euro.

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	**2005C**	**2004C**
(€/000)	**anno**	**anno**
Ricavi da servizi	5,0	-
Contribuzioni [1]	500,0	100,0
Valore della Produzione	**505,0**	**100,0**
Costi per consulenze	(192,0)	(30,9)
Costo del lavoro	(200,3)	(3,0)
Costi ICT, locazione, mobilio, altri servizi	(1,2)	-
Altri costi operativi	(44,7)	(8,7)
Costi operativi	(438,2)	(42,6)
Margine Operativo Lordo	**66,8**	**57,4**
Ammortamenti	(7,4)	-
Margine Operativo Netto	**59,4**	**57,4**
Proventi (Oneri) finanziari	5,7	2,6
Proventi (Oneri) straordinari	(3,5)	(0,1)
Avanzo (Disavanzo) Ante Imposte	**61,5**	**59,9**
Imposte	(3,1)	(0,1)
Avanzo (Disavanzo) Netto	**58,4**	**59,8**

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

Il bilancio chiuso al 31.12.2005 è steso a confronto con quello relativo all'esercizio precedente; si ricorda tuttavia che i dati relativi al bilancio 31.12.2004 si riferiscono a un esercizio durato solo sei mesi in quanto la Fondazione è stata costituita il 9 giugno 2004.

3.2.1. Commento alle principali voci dell'Attivo

Immobilizzazioni

La voce immobilizzazioni include:

- le immobilizzazioni immateriali, ovvero software e migliorie su beni di terzi, dove i principali investimenti hanno riguardato la dotazione dei software gestionali e operativi per svolgere l'attività della Fondazione e le spese di sistemazione e ristrutturazione della sede. Si noti che, in esito alla decisione di trasferire la sede della Fondazione, le migliorie su beni di terzi sono state interamente ammortizzate nell'esercizio;

	31.12.2004	*Investimenti*	*Ammortamenti*	*31.12.2005*
Software	-	2.758	(414)	2.345
Migliorie su beni di terzi	-	5.014	(5.014)	-
Immobilizzazioni immateriali	**-**	**7.773**	**(5.428)**	**2.345**

- le immobilizzazioni materiali, ovvero arredi ufficio, attrezzature ufficio e computer, dove i principali investimenti hanno riguardato l'acquisto di mobili e di attrezzatura informatiche per l'ufficio;

Immobilizzazioni materiali	***31.12.2004***	***Investimenti***	***Ammortamenti***	***31.12.2005***
Arredi ufficio				
Valore lordo	-	7.059	-	7.059
Fondo ammortamento	-	-	(525)	(525)
Saldo	**-**	**7.059**	**(525)**	**6.534**
Attrezzature ufficio				
Valore lordo	-	5.743	-	5.743
Fondo ammortamento	-	-	(737)	(737)
Saldo	**-**	**5.743**	**(737)**	**5.006**
Computer				
Valore lordo	-	4.758	-	4.758
Fondo ammortamento	-	-	(758)	(758)
Saldo	**-**	**4.758**	**(758)**	**4.000**
Immobilizzazioni materiali				
Valore lordo	-	17.560	-	17.560
Fondo ammortamento	-	-	(2.020)	(2.020)
Totale Immobilizzazioni materiali	**-**	**17.560**	**(2.020)**	**15.540**

Crediti verso altri

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

Crediti verso altri	***31.12.2005***	***31.12.2004***
(Euro)		
Titoli Deposito Amministrato	499.277	329.159
Totale crediti verso altri	**499.277**	**329.159**

Disponibilità Liquide

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

Ratei e Risconti Attivi

Ratei e risconti attivi	***31.12.2005***	***31.12.2004***
(Euro)		
Rateo competenze c/c		315
Risconto spese e commissioni c/c		108
Risconto canone assistenza Sinedita	100	-
Totale ratei e risconti	**100**	**423**

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 31.12.2005 risulta pari a € 250.000,00;
- *Avanzo di gestione periodi precedenti*: si riferisce all'avanzo di gestione dell'esercizio precedente;

- *Avanzo di gestione*: l'importo in bilancio di costituisce l'avanzo di gestione dell'esercizio 2005.

Debiti

La voce debiti include i debiti diversi, principalmente attinente alle fatture da ricevere per consulenze legali, e i debiti tributari.

Debiti diversi	***31.12.2005***	***31.12.2004***
(Euro)		
Fornitori	5.159	23
Carta di Credito VISA	679	-
Debiti per personale (distacco e altri)	61.850	-
Fatture da ricevere (consulenze legali)	132.000	-
Totale debiti diversi	**199.687**	**23**

Debiti tributari	***31.12.2005***	***31.12.2004***
(Euro)		
IVA da versare	774	-
Debiti IRES da versare	182	
Debiti IRAP da versare	2.885	
Debiti per contributi personale da versare	3.360	791
Debiti per rit.acc.autonomi	-	906
Totale debiti tributari	**7.202**	**1.698**

Altre passività

Ratei e risconti passivi	***31.12.2005***	***31.12.2004***
(Euro)		
Risconto oneri su ritardato versamento	-	59
Rateo consulenza legale e tributaria	-	30.900
Rateo elaborazione paghe IV trimestre	735	-
Rateo III quadrimestre distacco personale	37.317	-
Rateo permessi/ferie 13ma e14ma mensilità	2.078	-
Totale ratei e risconti	**40.131**	**30.959**

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 € 500.000,00 quale contributo riconosciuto dal socio fondatore Fondazione Cariplo.

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

Costo della produzione

Il costo della produzione include i costi per consulenze, principalmente:

- le consulenze legali e tributarie che hanno consentito la strutturazione del Fondo immobiliare etico Abitare Sociale 1 e che accompagnano il lavoro sul Gestore Sociale degli alloggi;

Costo per consulenze	***31.12.2005***	***31.12.2004***
(Euro)		
Consulenze legali e tributarie	192.029	30.900
Consulenze notarili	1.654	5.956
Elaborazione paghe	1.866	-
Totale costo per consulenze	**195.549**	**36.856**

- il costo del lavoro, con un organico complessivo della Fondazione a fine esercizio pari a 1 dipendente, un Direttore distaccato dalla Fondazione Cariplo, 3 collaboratori, 1 *stageur* e 1 volontario;

Costo del lavoro	***31.12.2005***	***31.12.2004***
Dipendenti	1	0
Collaboratori	3	1
Personale distaccato	1	0
Stageurs / volontari	2	0
Totale risorse umane *(nr.)*	7	1
Costo complessivo del lavoro *(Euro)*	**200.286**	**2.995**

- gli oneri diversi della gestione, dove la voce principale è riferita a cancelleria, abbonamenti e pubblicazioni, con i costi di stampa del materiale personalizzato con il logo della Fondazione (copertine, cartelline, carta intestata ecc.) e del primo e del secondo Quaderno della fondazione, e la seconda in ordine di importanza è data dai costi di partecipazione a conferenze e convegni, e attiene alle trasferte di Londra, Budapest, Roma, Arco di Trento, Bruxelles e Bologna.

Oneri diversi di gestione	***31.12.2005***	***31.12.2004***
(Euro)		
Imposta di bollo e ritenute fiscali	402	190
Spese e comissioni di c/c e carta di credito	137	29
Cancelleria Abbonamenti pubblicazioni	13.651	2.508
Canoni di locaz/manut.e attrezzat.ufficio	2.591	
Spese di telefonia mobile	1.174	
Note spese conferenze convegni	9.127	
Rimborsi forfettari Consiglieri	3.300	
Remunerazione Collegio Sindacale	8.700	
Altre spese diverse	3.267	19
Totale oneri diversi di gestione	**42.347**	**2.747**

Proventi e Oneri Finanziari

In esito alla maggiore durata dell'esercizio e all'incremento della liquidità disponibile, i proventi finanziari risultano pari a € 5.651 rispetto a un valore pari a € 2.588 registrato nel 2004.

Proventi e oneri finanziari	***31.12.2005***	***31.12.2004***
(Euro)		
Interessi attivi operazioni P/T	4.626	2.108
Interessi attivi su depositi di C.c.	1.026	480
Totale proventi e oneri finanziari	**5.651**	**2.588**

Imposte e tasse

Si è proceduto ad accantonare l'IRAP sul costo dei collaboratori con aliquota pari al 4,25% e IRES, principalmente riferibile ai ricavi per le prestazioni consulenziali rese nel corso dell'esercizio per complessivi € 3.067.

Altri dati e notizie

Per quanto attiene infine i compensi agli amministratori si precisa che non è stato corrisposto alcun compenso per la carica di componente del Consiglio di Amministrazione, mentre è stato attribuito un rimborso spese personale forfetario per ciscun incontro del Consiglio pari a € 150.

- o O o -

Si conclude la nota integrativa con l'approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2005 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 SINDACALE

VERBALE DELLA RIUNIONE DEL COLLEGIO SINDACALE DEL 6 MARZO 2006

Il giorno 6 marzo 2006, alle ore 12,30 in Milano, Via Manin 23, presso la sede della Fondazione Housing Sociale, si è riunito il Collegio Sindacale della medesima Fondazione per effettuare la verifica della coerenza della documentazione relativa alla proposta di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2005, consegnata dal Consiglio di Amministrazione e comprendente Stato Patrimoniale, Conto Economico, Nota Integrativa e Relazione sulla Gestione.
A completamento dei controlli esperiti durante l'esercizio viene effettuata l'analisi dei criteri di valutazione adottati per la formazione della proposta di bilancio al 31 dicembre 2005.
Al termine viene redatta dal Collegio la seguente relazione accompagnatoria alla proposta di bilancio, da trasmettere, a termine di Statuto, al socio Fondatore:

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE SUL BILANCIO CHIUSO AL 31-12-2005

Il Collegio Sindacale ha esaminato la proposta di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2005, redatto in forma abbreviata ex art.2435 bis del Codice Civile.
Lo Stato Patrimoniale evidenzia un avanzo di gestione dell'esercizio di € 58.411 che si riassume nei seguenti valori:

	31-12-2005	*31-12-2004*
Totale attivo	**€ 617.092**	**€ 342.610**
Passivo	€ 248.871	€ 32.800
Patrimonio netto (escluso avanzo di gestione)	€ 309.810	€ 250.000
Avanzo di gestione	€ 58.411	€ 59.810
Totale passivo e netto	**€ 617.092**	**€ 342.610**
Il Conto Economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:		
Valore della produzione	€ 505.000	€ 100.000
Costi della produzione	€(445.630)	€ (42.598)
Differenza	**€ 59.371**	**€ 57.402**
Proventi e Oneri finanziari	€ 5.651	€ 2.588
Proventi e Oneri straordinari	€ (3.544)	€ (59)
Risultato prima delle imposte	**€ 61.478**	**€ 65.739**
Imposte e tasse	€ (3.067)	€ (120)
Avanzo (disavanzo) di gestione	**€ 58.411**	**€ 59.810**

Il bilancio della Fondazione presenta un avanzo di € 58.411, riferito per € 57.833 all'attività istituzionale e per € 578 all'attività di natura commerciale.
Il Collegio, sulla base delle verifiche effettuate conferma che le voci dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico concordano con le risultanze della contabilità.
Durante l'esercizio in esame, i Revisori hanno partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione ed ottemperato agli adempimenti di legge attraverso periodiche verifiche delle scritture contabili e dei libri obbligatori previsti, della cui regolarità danno atto.
Il Collegio attesta infine che i criteri di valutazione seguiti per la stesura del bilancio sono conformi alle norme di legge ed in particolare:

- i crediti, sono iscritti in bilancio secondo il valore presumibile di realizzazione;
- le immobilizzazioni immateriali e quelle materiali, sono iscritte sulla base del costo sostenuto al netto degli ammortamenti effettuati;

- le quote di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali sono state calcolate in base alla loro utilità futura e quelle riguardanti le immobilizzazioni materiali in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione;
- il trattamento di fine rapporto, risulta commisurato alle indennità maturate dal personale dipendente al 31 dicembre 2005, in relazione alla vigente normativa legislativa e contrattuale;
- i debiti sono stati indicati al loro valore nominale;
- i ratei ed i risconti sono stati determinati tenendo conto del principio della competenza economica e temporale;
- al Conto Economico sono state imputate l'IRAP e l'IRES di competenza dell'esercizio.

Il Collegio esprime pertanto parere favorevole all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2005 con la prevista destinazione dell'avanzo di gestione.

Il Collegio Sindacale

