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

Fondazione Housing Sociale

Sede in Via Monte di Pietà 12, Milano
Fondo di Dotazione € 250.000

BILANCIO D'ESERCIZIO

dal 1/1/2006 al 31/12/2006

Organi della Fondazione al 31 dicembre 2006

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. Andamento delle sottoscrizioni del Fondo immobiliare etico 5

1.2.2. Identificazione e sviluppo di opportunità di investimento 5

1.2.3. Rapporto con il Comune di Milano 7

1.2.4. Rapporto con il Comune di Crema 7

1.2.5. La gestione sociale degli alloggi 8

1.2.6. Attività di consulenza 8

1.2.7. Quaderni, Newsletter e Sito Internet 9

1.2.8. Formazione e convegni 10

1.2.9. Assetto organizzativo dell'ente 10

1.3. Andamento economico 11

2. DATI ECONOMICI 12

2.1. Bilancio d'Esercizio 12

2.1.1. Stato Patrimoniale 12

2.1.2. Conto Economico 14

2.2. Prospetti Riclassificati 15

3. NOTA INTEGRATIVA 17

3.1.1. Premessa 17

3.1.2. Criteri di valutazione 17

3.2. Commento alle principali voci dello Stato Patrimoniale 17

3.2.1. Commento alle principali voci dell'Attivo 17

3.2.2. Commento alle principali voci del Passivo 18

3.3. Commento alle principali voci del Conto Economico 19

3.3.1. Commento alle principali voci del Valore della Produzione 19

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

4. RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE 22

1. RELAZIONE SULLA GESTIONE

1.1. Premessa

Dopo un 2005 dedicato alla progettazione del Fondo immobiliare etico "Abitare Sociale 1" e alla messa a punto del Progetto Housing Sociale, l'esercizio 2006 è stato caratterizzato dalle attività di raccolta del Fondo e di promozione dei suoi primi interventi.
A tre anni dalla costituzione, la Fondazione si è affermata come centro di competenza rispetto alle principali tematiche progettuali che attengono gli interventi di housing sociale, approfondendo nell'ambito del Progetto Housing Sociale aspetti che vanno dall'urbanistica alla finanza 'etica', dalla normativa (finanziaria e dell'edilizia sociale) alla fiscalità, dalle tecniche di costruzione e per il risparmio energetico allo studio dei criteri di sostenibilità e di coesione per l'insediamento di nuove comunità.

Dalla prima concezione del Progetto, le tappe principali sono state:

maggio 2003: il Politecnico di Milano completa lo Studio di Fattibilità e traccia un percorso organizzativo, procedurale e finanziario per il Progetto;

giugno 2004: la Fondazione Cariplo costituisce la Fondazione Housing Sociale con la partecipazione della Regione Lombardia e dell'ANCI Lombardia;

luglio 2005: la Banca d'Italia autorizza il Fondo "Abitare Sociale 1", primo fondo immobiliare etico dedicato all'housing sociale, gestito da CAAM SGR a supporto del Progetto;

dicembre 2005: sottoscritto un Protocollo di Intesa con il Comune di Milano individuando tre aree comunali e le modalità per la realizzazione di circa 650 alloggi;

aprile 2006: sottoscritta la prima tranche del Fondo (45 milioni di Euro) da Fondazione Cariplo, Regione Lombardia, Banca Intesa, Banca Popolare di Milano e Gruppo Pirelli / Telecom;

ottobre 2006: sottoscritto un secondo Protocollo di Intesa con il Comune di Crema per realizzare circa 100 alloggi.

Nel mese di gennaio del 2007 si è inoltre chiusa in modo definitivo la raccolta del Fondo "Abitare Sociale 1", con un ammontare complessivo del Fondo pari a 85 milioni di Euro.

Nel 2007 l'attività della Fondazione sarà prioritariamente concentrata nello sviluppo delle 4 aree di intervento di Milano e di Crema, dedicando particolare enfasi ai temi della costruzione delle nuove comunità, dei servizi e alle infrastrutture (fisiche e sociali) necessarie per il loro funzionamento.

1.2. Principali attività svolte nel corso dell'esercizio

1.2.1. Andamento delle sottoscrizioni del Fondo immobiliare etico

Il 26 aprile 2006 CAAM SGR – già Nextra Investment Management SGR[1] – ha formalmente dato avvio all'attività del Fondo immobiliare etico "Abitare Sociale 1" potendo contare su sottoscrizioni che a quella data avevano raggiunto un ammontare complessivo pari a Euro 45 milioni. Il 22 gennaio 2007 lo stesso Fondo è stato chiuso in modo definitivo avendo raggiunto un ammontare complessivo pari a Euro 85 milioni.

Partecipante	Sottoscrizione
	(Euro)
Fondazione Cariplo	10.000.000,00
Regione Lombardia	10.000.000,00
Banca Intesa S.p.A.	10.000.000,00
Banca Popolare di Milano	10.000.000,00
Pirelli&C. RE Sgr S.p.A.	2.550.000,00
Telecom Italia S.p.A.	2.450.000,00
Totale al 26 aprile 2006	**45.000.000,00**
Cassa Depositi e Prestiti	20.000.000,00
Generali Assicurazioni	10.000.000,00
Cassa Geometri	10.000.000,00
Totale al 22 gennaio 2007	**85.000.000,00**

L'ammontare complessivamente raccolto, insieme con la leva finanziaria che si potrà attivare (pari al 50%), comporta un potenziale di investimento pari a 170 milioni di Euro corrispondenti a un numero teorico di alloggi realizzabili pari a 1.700.

Il Fondo, come veicolo per l'attuazione degli interventi immobiliari sociali previsti dal Progetto, ha pertanto confermato la capacità di attrarre le risorse finanziarie auspicate e ha ampiamente superato l'obiettivo iniziale di raccolta, fissato a 50 milioni di Euro.

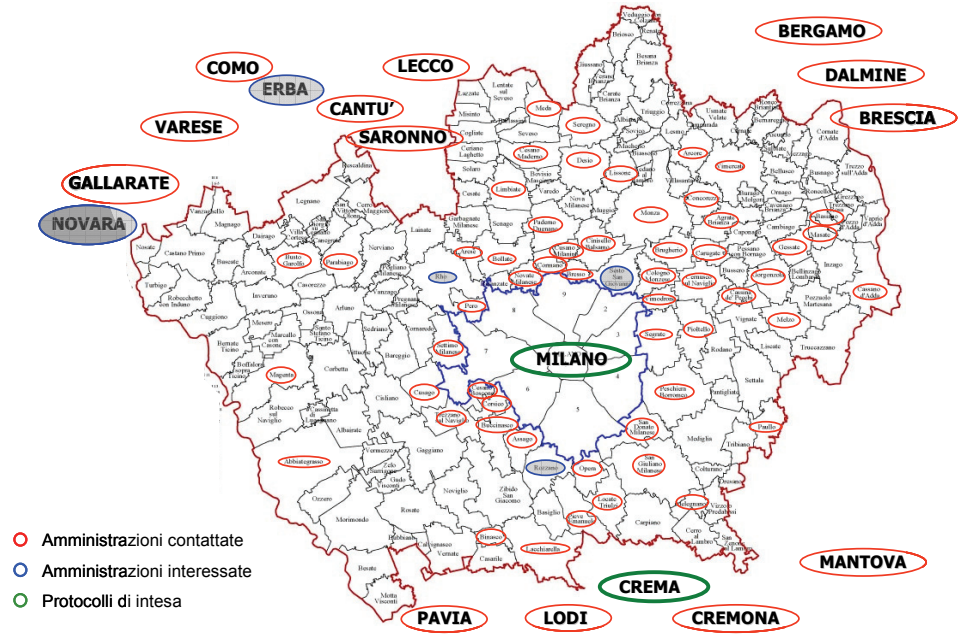
1.2.2. Identificazione e sviluppo di opportunità di investimento

La ricerca di opportunità di investimento nei Comuni della Lombardia, condotta con CAAM SGR, è stata molto intensa. L'attività di contatto ha avuto un momento "formale" con la presentazione del

[1] Nextra Investment Management SGR ha mutato la propria denominazione in CAAM SGR in esito alla cessione del 65% della SGR al Gruppo Credit Agricole. Considerati i contenuti del rapporto che legano la Fondazione alla SGR, non si ritiene che allo stato attuale questo possa avere implicazioni dirette per il Progetto.

Progetto organizzata assieme con l'A.N.C.I. Lombardia nel mese di maggio. Successivamente la ricerca è proceduta raccogliendo le segnalazioni spontanee provenute da parte dei Comuni stessi, venuti a conoscenza del Progetto da articoli apparsi sulla stampa o in altre occasioni di comunicazione e di divulgazione dei suoi contenuti.

Lo schema seguente illustra le amministrazioni con le quali sono stati stabiliti dei contatti (come evidenziato, le situazioni più avanzate e promettenti sono nel Comune di Crema e in quello di Milano).



In gran parte dei casi l'interesse dei comuni e la possibilità di intervento del Fondo non si sono incontrati principalmente per il vincolo dimensionale (il Fondo non è in grado di seguire progetti inferiori alle 100 unità abitative) ma, non secondaria, è stata anche la cosiddetta sindrome N.I.M.B.Y. (*not in my back yard!*) che vede i Comuni diffidenti verso i nuovi insediamenti di edilizia sociale, spaventati dai costi sociali ed economici. Quando i primi interventi del Fondo saranno visibili, molte paure potranno probabilmente essere superate in quanto il Progetto prevede interventi diversi dall'E.R.P. tradizionale, con target sociali diversificati, forte dotazione di servizi, buona qualità immobiliare e altri elementi che dovrebbero avere, al contrario, ricadute favorevoli sul territorio.

Per quanto riguarda la possibilità di originare delle opportunità di investimento del Fondo collaborando con enti religiosi o *non profit*, si è confermato che per tali soggetti le disponibilità patrimoniali sono spesso una delle principali fonti di sostentamento delle rispettive missioni e che, pertanto, non sembrano in condizione di concedere aree o immobili per il Progetto.

1.2.3. Rapporto con il Comune di Milano

Le attività previste dal Protocollo di intesa sottoscritto nel dicembre 2005 (al quale oltre alla FHS e al Comune di Milano aveva partecipato anche la Fondazione Cariplo), che aveva istituito un Gruppo di Lavoro Integrato Fondazioni – Comune per studiare tre interventi su alcune delle aree di proprietà comunale individuate dalla c.d. "Delibera Verga", si sono interrotte in corrispondenza delle elezioni amministrative comunali del giungo 2006. Il Protocollo prevedeva in particolare che le tre aree sarebbero state conferite alla Fondazione Housing Sociale (con il diritto di cederle al Fondo) in diritto di superficie, con un corrispettivo pari al valore di monetizzazione delle aree a standard e una durata del diritto di 90 anni.

La pausa imposta dal ciclo elettorale è durata fino al mese di novembre, quando una delibera della giunta comunale ha riaffermato che il rapporto di partenariato previsto per il Progetto Housing Sociale è considerato strategico per il Comune.

La nuova delibera individua in particolare tre aree (Figino, via Ferrari e via Cenni) nelle quali mettere a punto i contenuti della sperimentazione.

La nuova Delibera, rafforza i contenuti del Protocollo del 2005, creando le migliori condizioni per l'attuazione dei tre interventi. A partire dal mese di dicembre è inoltre ripresa l'attività del Gruppo di Lavoro Integrato che, con la partecipazione dei tre Assessorati, Casa, Sviluppo del Territorio e Servizi Sociali, è ora focalizzata sulla definizione di tre master plan per le aree di itervento.

Lo stato di avanzamento dei lavori nel Comune di Milano fa prevedere la possibile apertura dei cantieri nei primi mesi del 2008; considerando circa 2 anni per la realizzazione degli immobili, i primi alloggi dovrebbero essere consegnati tra la fine del 2009 e l'inizio del 2010.

1.2.4. Rapporto con il Comune di Crema

Con il Comune di Crema è stato avviato un rapporto di partenariato molto simile a quello di Milano, fatta salva per la diversa origine delle aree dedicate all'intervento del Fondo immobiliare etico (inizialmente private, poi cedute al Comune e quindi trasferite al Fondo) e quindi il diverso contenuto delle attività da svolgere in coordinamento con l'amministrazione comunale.

La minore complessità del contesto Cremasco sta consentendo di sviluppare i contenuti del Progetto in modo più efficace per cui, dopo il Protocollo di Intesa sottoscritto nel mese di Ottobre 2006, si prevede che la concreta realizzazione dell'intervento possa anche anticipare il lavori di Milano con il trasferimento dell'area al Fondo entro il mese di giugno del 2007.

Lo stato di avanzamento dei lavori nel Comune di Crema fa prevedere la possibile apertura dei cantieri entro la fine del 2007, con consegna dei primi alloggi entro la fine del 2009.

1.2.5. 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, seguendo schemi propri del settore *non-profit* (o Terzo Settore), rappresenta uno dei contenuti più qualificanti per il Progetto Housing Sociale. È opinione diffusa che, tanto negli interventi privati quanto in quelli pubblici, la qualità della gestione e la capacità di attivare in modo efficace il funzionamento di una nuova comunità siano elementi centrali nel determinare l'esito di un'iniziativa di housing sociale.

Lo studio delle modalità di gestione degli immobili e delle comunità ha pertanto assorbito una parte consistente delle risorse operative della Fondazione. Sono in particolare state studiate tre principali ambiti di riferimento: oltre all'Italia, si è cercato di approfondire il funzionamento del settore anche in Gran Bretagna e in Olanda, i due paesi probabilmente più avanzati a livello europeo.

Lo sforzo della Fondazione si è concentrato sulla predisposizione di un vero e proprio manuale per l'Impresa di Housing Sociale, che tocca tutti gli aspetti rilevanti per un operatore del settore (processo di costituzione, natura giuridica, *governance*, controllo di gestione e pianificazione finanziaria, partecipazione degli inquilini ecc.) da utilizzare come riferimento per lo sviluppo del Progetto.

Tale lavoro è tra l'altro propedeutico alla predisposizione di un sistema informativo per l'impresa di housing sociale, seguendo l'esempio di quanto realizzato con successo dalla Fondazione Cariplo per le Fondazioni Comunitarie.

1.2.6. Attività di consulenza

Il 2006 è stato un anno ricco di occasioni di assistenza a terzi, consentendo un discreto accumulo di competenze per la Fondazione, l'inizio della costruzione delle sue credenziali professionali nonché il rispetto delle previsioni di ricavo formulate all'inizio dell'esercizio.

I soli incarichi a reddito sono stati quelli svolti a favore dei Comuni e, in particolare, l'assistenza a:

Comune di Milano, per l'analisi dei piani finanziari relativi a proposte di insediamento di edilizia residenziale pubblica (soprattutto residenze universitarie);

Comune di Venezia, per la predisposizione di uno Studio di Fattibilità finalizzato a valutare se fosse possibile realizzare un progetto analogo a quello Lombardo anche a Venezia (questo incarico, originato dalla FHS, è stato svolto assieme con CAAM SGR).

Sono inoltre stati avviati dei rapporti con enti *non-profit* come Casa Amica di Bergamo, Fondazione Cassoni, Opera Diocesana S. Vincenzo e altri. Tali rapporti sono risultati utili per gli enti, migliorando la consapevolezza e la capacità nel controllo finanziario, e utili anche per la Fondazione, che ha potuto entrare in contatto con dei veri e propri laboratori dell'housing sociale. Uno degli aspetti più significativi è l'estrema complessità dell'attività di assistenza a tali enti. In alcuni casi l'operatività atipica degli enti, la difficoltà di reperire informazioni gestionali e le risorse comunque limitate che la Fondazione può dedicare a questa attività hanno reso piuttosto complessa l'esecuzione delle attività programmate.
A differenza dei soggetti pubblici, che pur in presenza di situazioni finanziarie difficili e di blocco dei rapporti di consulenza sembrano comunque in grado di corrispondere un prezzo per i servizi della Fondazione (molto inferiore al loro valore di mercato), nel caso degli enti *non-profit* è da considerare dubbia la possibilità che in futuro essi possano originare occasioni di ricavo, quantomeno in assenza di sovvenzioni esterne (esempio UE).
Ciò non di meno l'assistenza a questi enti si è rivelata strettamente legata alla missione di sostegno e promozione del settore dell'housing sociale e ne costituisce probabilmente uno dei momenti più qualificanti.
I contatti in corso con operatori pubblici e *non-profit* che potrebbero richiedere l'assistenza della Fondazione con riferimento a problematiche di settore, indicano in generale che le competenze della Fondazione possono iniziare a produrre ricavi di una certa consistenza.

Gli incarichi di assistenza a terzi, a differenza delle altre attività svolte dalla Fondazione, costituiscono svolgimento di attività commerciale e sono soggetti a IVA.

1.2.7. Quaderni, Newsletter e Sito Internet

I Quaderni sono delle pubblicazioni snelle di circa 60 pagine con una tiratura media di 500 copie utilizzati dalla Fondazione come strumento di approfondimento tematico su specifici argomenti, anche in collaborazione con altri protagonisti del settore. Il Quaderno più recente – il terzo – è stato predisposto con la Società Umanitaria ('Il centenario delle case operaie dell'Umanitaria: un modello di riferimento per l'housing sociale'). Sono ormai completati e in attesa di pubblicazione due quaderni: il primo sulle tecniche di costruzione realizzato in collaborazione con l'ANCE della Lombardia e con l'assistenza di Carlo Magnoli, esperto del settore che si è segnalato per una intensa

attività operativa e pubblicistica su questi argomenti, il secondo sui pensionati sociali integrati, realizzato in collaborazione con la Fondazione Oltre e con l'assistenza del Di.A.P. del Politecnico di Milano. È infine iniziata la preparazione di un nuovo Quaderno anche sulle problematiche dell'accesso al credito nel settore dell'housing sociale.

Nel mese di dicembre è stato pubblicato – con l'assistenza del Di.A.P. del Politecnico di Milano – il numero zero della *newsletter* trimestrale "*Trends nell'Housing Sociale*". La *newsletter* è un documento che viene per lo più diffuso in formato elettronico e, quando accadono dei fatti di particolari rilievo a cavallo dei tre mesi di durata della pubblicazione, viene anticipata da una breve nota che è stata chiamata "*Flash*".

Nel corso dell'anno è stato attivato il sito internet www.fhs.it, dove oltre a una presentazione istituzionale della Fondazione e delle sue attività è anche possibile scaricare i Quaderni e le sue altre pubblicazioni.

1.2.8. Formazione e convegni

Essendo il *know how* un elemento centrale per il successo del Progetto, e per la prosecuzione dell'attività della Fondazione, si è continuato a investire nelle risorse umane e nella comunicazione attraverso la partecipazione a convegni, corsi e seminari. Si menzionano in particolare la partecipazione a Urbanpromo 2006, fiera nazionale dell'urbanistica e del marketing territoriale tenutasi a Venezia nel mese di settembre, e, nel mese di ottobre, la partecipazione a un *workshop* organizzato dalla Banca Europea degli Investimenti in Lussemburgo, dove il Fondo "A.S. 1" è stato presentato come una delle 6 migliori pratiche europee nel suo genere (l'obiettivo era cercare di capire come può essere attivato un nuovo strumento europeo per il settore denominato JESSICA, *Joint European Suppor for Sustainable Investment in City Areas*).

In generale, il Progetto Housing Sociale viene presentato, in quasi ogni convegno che tratti di edilizia sociale, come una delle esperienze più innovative e interessanti del quadro italiano.

1.2.9. Assetto organizzativo dell'ente

Dopo la crescita dell'organico che aveva caratterizzato il 2005, nel 2006 l'unica variazione è stata l'incremento di una risorsa che ha portato l'organico da 7 a 8 componenti. Di questi due sono assunti a tempo indeterminato, uno è il Direttore distaccato dal Socio Fondatore, 2 hanno un rapporto di *stage*, mentre i restanti hanno con la Fondazione un rapporto di collaborazione a programma.

Nel corso dell'esercizio la sede della Fondazione è stata trasferita nei nuovi uffici di via Monte di Pietà 12, presso il Centro Congressi della Fondazione Cariplo, ottenendo la disponibilità di locali di elevatissimo livello qualitativo che certamente gioveranno allo sviluppo dell'attività.

1.3. Andamento economico

L'esercizio 2006 è il primo nel quale i ricavi originati dalla Fondazione hanno assunto un livello di prima rilevanza, attestandosi poco sopra i 30.000 Euro grazie all'assistenza prestata al Comune di Venezia e al Comune di Milano. Nel rispetto di quanto previsto dal Piano Strategico 2006 – 2008 è pertanto iniziato il percorso di progressivo bilanciamento tra il contributo del Socio Fondatore – la Fondazione Cariplo – e capacità di auto-finanziamento della Fondazione. L'esame dei dati economici riportati nelle pagine seguenti mostra in ogni caso che il contributo del Socio Fondatore ha non solo consentito l'integrale copertura dei costi ma ha anche determinato degli avanzi annuali, soprattutto a causa del rallentamento delle attività previste nel Comune di Milano. Lo sfasamento di impiego di tali contributi è tuttavia da considerarsi solo temporale: lo sviluppo degli interventi immobiliari sociali e la predisposizione di strumenti per il settore assorbiranno infatti, già a partire dal 2007, risorse molto consistenti.

2. DATI ECONOMICI

2.1. Bilancio d'Esercizio

Esercizio chiuso al 31 dicembre 2006. Forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis.

2.1.1. Stato Patrimoniale

Dati in Euro.

Attivo		*31.12.2006*	*31.12.2005*
B)	Immobilizzazioni		
I)	Immobilizzazioni immateriali	1.793	2.345
I	Totale delle immobilizzazioni immateriali	1.793	2.345
II)	Immobilizzazioni materiali	44.411	15.540
II	Totale delle immobilizzazioni materiali	44.411	15.540
III)	Immobilizzazioni finanziarie	-	-
III	Totale delle immobilizzazioni finanziarie	-	-
B	**Totale Immobilizzazioni**	**46.204**	**17.885**
II)	Crediti (attivo circolante)		
	a) esigibili entro esercizio successivo	9.312	6.000
	b) esigibili oltre esercizio successivo	-	-
II	**Totale crediti (attivo circolante)**	**9.312**	**6.000**
II) 5	Crediti verso altri	-	499.277
II	**Totale crediti verso altri**	**-**	**499.277**
IV)	Disponibilità liquide	578.340	93.830
IV	**Totale disponibilità liquide**	**578.340**	**93.830**
C	**Totale Attivo Circolante**	**587.651**	**599.108**
D)	Ratei e risconti	9.287	100
D	**Totale Ratei e Risconti**	**9.287**	**100**
	TOTALE ATTIVO	**643.142**	**617.092**

Dati in Euro.

Passivo		*31.12.2006*	*31.12.2005*
A)	Patrimonio Netto		
I)	Fondo di Dotazione	250.000	250.000
II)	Avanzo di Gestione portati a nuovo	118.221	59.810
III)	Avanzo di Gestione dell'esercizio	123.833	58.411
A	**Totale Patrimonio Netto**	**492.053**	**368.221**
B)	Fondo Assistenza Integrativa EST	-	40
B)	Fondo Accantonamento INAIL	226	137
B)	Fondi per rischi e oneri	-	-
B	**Totale Fondi per Rischi e Oneri**	**226**	**177**
C)	Trattamento di Fine Rapporto	5.379	1.675
C	**Totale Trattamento di Fine Rapporto**	**5.379**	**1.675**
D)	Debiti		
I)	Debiti diversi		
	a) esigibili entro esercizio successivo	40.824	199.687
	b) esigibili oltre esercizio successivo	-	-
I	Totale Debiti diversi	40.824	199.687
II)	Debiti tributari		
	a) esigibili entro esercizio successivo	21.224	7.202
	b) esigibili oltre esercizio successivo	-	-
II	Totale Debiti tributari	21.224	7.202
D	**Totale Debiti**	**62.048**	**206.889**
E)	Ratei e risconti	83.436	40.131
E	**Totale Ratei e Risconti**	**83.436**	**40.131**
	TOTALE PASSIVO E NETTO	**643.142**	**617.092**

2.1.2. Conto Economico

Dati in Euro.

Conto Economico		*31.12.2006*	*31.12.2005*
A)	Valore della Produzione	538.074	505.000
A	**Totale Valore della Produzione**	**538.074**	**505.000**
B)	Costi di Produzione		
7)	per consulenze	35.494	195.549
9)	per il personale	293.202	200.286
10)	ammortamenti e svalutazioni	5.620	7.448
14)	oneri diversi di gestione	70.511	42.347
B	**Totale Costi di Produzione**	**404.827**	**445.630**
A - B	**Differenza tra Valore e Costi Produzione**	**133.247**	**59.371**
C)	Proventi e Oneri Finanziari		
16)	Interessi ed altri oneri finanziari		
	a) interessi attivi	8.421	5.651
C	**Totale Proventi e Oneri Finanziari**	**8.421**	**5.651**
E)	Proventi e Oneri Straordinari	(3.790)	(3.544)
E	**Totale e Proventi e Oneri Straordinari**	**(3.790)**	**(3.544)**
	Risultato Prima delle Imposte	**137.879**	**61.478**
22)	Imposte e tasse	(14.046)	(3.067)
23)	**Avanzo (disavanzo) di gestione**	**123.833**	**58.411**

2.2. Prospetti Riclassificati

Dati in migliaia di Euro.

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO *(€/000)*	**2006 cons.**	**2005 cons.**
Immobilizzazioni nette	46,2	17,9
Crediti per contributi/per versamenti acc.imposte	-	6,0
Crediti comm.li / ratei e risconti attivi	-	-
Altre attività	18,6	0,1
Totale attivo	**64,8**	**24,0**
Fondo di dotazione	250,0	250,0
Avanzo (Disavanzo) periodi precedenti	118,2	59,8
Avanzo (Disavanzo) di periodo	123,8	58,4
Fondo patrimoniale	**492,1**	**368,2**
Fondi per rischi e oneri	5,6	1,9
Debiti tributari	21,2	7,2
Altre passività	124,3	239,8
Altre Passività	**151,1**	**248,9**
Scoperto di c/c (Liquidità)	(578,3)	(93,8)
(Crediti finanziari per P/T)	-	(499,3)
Posizione finanziaria netta	**(578,3)**	**(593,1)**
Totale passivo e netto	**64,8**	**24,0**

Dati in migliaia di Euro.

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO *(€/000)*	**2006 cons.**	**2005 cons.**
Ricavi da servizi	30,9	5,0
Contributi	507,2	500,0
Valore della Produzione	**538,1**	**505,0**
Costi per consulenze	(32,9)	(192,0)
Costi per attività di formazione e seminari	-	
Costo del lavoro	(293,2)	(200,3)
Costi ICT, locazione, mobilio, altri servizi	(12,8)	(1,2)
Altri costi operativi	(60,2)	(44,7)
Costi operativi	(399,2)	(438,2)
Margine Operativo Lordo	**138,9**	**66,8**
Ammortamenti	(5,6)	(7,4)
Margine Operativo Netto	**133,2**	**59,4**
Proventi (Oneri) finanziari	8,4	5,7
Proventi (Oneri) straordinari	(3,8)	(3,5)
Avanzo (Disavanzo) Ante Imposte	**137,9**	**61,5**
Imposte	(14,0)	(3,1)
Avanzo (Disavanzo) Netto	**123,8**	**58,4**

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 loro valore nominale trattandosi di acconti di imposte e di credito IVA.
Debiti: sono iscritti in bilancio al valore nominale.

3.2. Commento alle principali voci dello Stato Patrimoniale

I dati relativi al bilancio chiuso al 31.12.2006 sono confrontati con quelli dell'esercizio precedente.

3.2.1. Commento alle principali voci dell'Attivo

Immobilizzazioni

La voce immobilizzazioni include:
le immobilizzazioni immateriali, ovvero software e sito internet non hanno subito incrementi rispetto al precedente esercizio.

Immobilizzazioni immateriali	***31.12.2005***	***Investimenti***	***Ammortamenti***	***31.12.2006***
Software	1.123		(264)	858
Sito Internet	1.222		(288)	934
Totale Immobilizzazioni immateriali	**2.345**	**-**	**(552)**	**1.793**

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	***31.12.2005***	***Investimenti***	***Ammortamenti***	***31.12.2006***
Arredi ufficio				
Valore lordo	7.059	27.947	-	35.006
Fondo ammortamento	(525)	-	(2.524)	(3.049)
Saldo	**6.534**	**27.947**	**(2.524)**	**31.957**
Attrezzature ufficio				
Valore lordo	5.743		-	5.743
Fondo ammortamento	(737)		(1.149)	(1.886)
Saldo	**5.006**	**-**	**(1.149)**	**3.858**
Computer				
Valore lordo	4.758	5.991	-	10.749
Fondo ammortamento	(758)	-	(1.395)	(2.153)
Saldo	**4.000**	**5.991**	**(1.395)**	**8.596**
Immobilizzazioni materiali				
Valore lordo	17.560	33.939	-	51.499
Fondo ammortamento	(2.020)	-	(5.068)	(7.088)
Totale Immobilizzazioni materiali	**15.540**	**33.939**	**(5.068)**	**44.411**

Crediti verso altri

Non risultano in essere Crediti verso Banca Intesa per operazioni di "Pronti contro termine" poiché il contributo per l'anno 2006 è stato versato dal Socio Fondatore in data 28 dicembre 2006.

Crediti verso altri	***31.12.2006***	***31.12.2005***
(Euro)		
Titoli Deposito Amministrato	-	499.277
Totale crediti verso altri	**0**	**499.277**

Disponibilità Liquide

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

Ratei e Risconti Attivi

Ratei e risconti attivi	***31.12.2006***	***31.12.2005***
(Euro)		
Rateo competenze c/c	1.880	
Rateo commissioni attive FAS1	7.197	
Risconto spese e commissioni c/c		
Risconto canone assistenza Sinedita	100	
Risconto canone sito Aruba	111	100
Totale ratei e risconti	**9.287**	**100**

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 31.12.2006 risulta pari a € 250.000,00;

Avanzo di gestione periodi precedenti: si riferisce all'avanzo di gestione degli esercizi precedenti;
Avanzo di gestione: l'importo in bilancio di costituisce l'avanzo di gestione dell'esercizio 2006.

Debiti

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

Debiti diversi	***31.12.2006***	***31.12.2005***
(Euro)		
Fornitori	4.413	5.159
Carta di Credito VISA	411	679
Debiti per personale (distacco e altri)		61.850
Fatture da ricevere (consulenze legali)	36.000	132.000
Totale debiti diversi	**40.824**	**199.687**

Debiti tributari	***31.12.2006***	***31.12.2005***
(Euro)		
IVA da versare		774
Debiti IRES da versare	2.671	182
Debiti IRAP da versare	11.375	2.885
Debiti per contributi personale da versare	7.178	3.360
Debiti per rit.acc.autonomi		-
Totale debiti tributari	**21.224**	**7.202**

Altre passività

Ratei e risconti passivi	***31.12.2006***	***31.12.2005***
(Euro)		
Rateo elaborazione paghe IV trimestre		735
Rateo spese generali uffici via M.Pietà	4.513	
Rateo consulenza Katrina Shirley	1.113	
Rateo compensi Collegio Sindacale	9.050	
Rateo III quadrimestre distacco personale	64.167	37.317
Rateo permessi/ferie 13ma e14ma mensilità	4.593	2.078
Totale ratei e risconti	**83.436**	**40.131**

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

Contributi

A bilancio risulta la voce pari a € 500.000,00 quale contributo riconosciuto dal socio fondatore Fondazione Cariplo (medesimo importo registrato nel 2005). Nel 2006, primo anno di attività del Fondo "Abitare Sociale 1", la Fondazione ha inoltre ricevuto un contributo pari a € 7.196,71 da CAAM SGR, pari al 22% delle commissioni di gestione della SGR (come previsto dal Regolamento di Gestione del Fondo).

Proventi da consulenze

In esito alla predisposizione di uno studio di fattibilità per il Comune di Venezia e all'assistenza prestata al Comune di Milano per l'analisi finanziaria di nuovi progetti di Edilizia Residenziale Pubblica, la Fondazione ha maturato proventi da consulenze pari a € 30.876,91; tale importo compara con proventi da consulenze nel 2005 pari a € 5.000,00.

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:

- il costo del lavoro, con un organico complessivo della Fondazione a fine esercizio pari a 2 dipendenti, un Direttore distaccato dalla Fondazione Cariplo, 3 collaboratori e 2 stageur;

Costo del lavoro	***31.12.2006***	***31.12.2005***
Dipendenti	2	1
Collaboratori	3	3
Personale distaccato	1	1
Stageurs / Focus	2	2
Totale risorse umane (nr.)	8	7
Costo complessivo del lavoro (Euro)	**293.202**	**200.286**

- gli oneri diversi della gestione, incrementatisi per i costi di locazione della nuova sede, per i maggiori costi relativi a convegni e seminari (per Urbanpromo sono stati realizzati tre pannelli) e, in generale, per l'intensa attività di promozione degli interventi del Fondo e le relative prese di contatto con i Comuni potenzialmente interessati a divenire partner del Progetto;

Oneri diversi di gestione	***31.12.2006***	***31.12.2005***
(Euro)		
Imposta di bollo e ritenute fiscali	945	402
Spese e comissioni di c/c e carta di credito	98	137
Cancelleria Abbonamenti pubblicazioni	9.990	13.651
Canoni di locaz/manut.e attrezzat.ufficio	14.717	2.591
Assistenza Sito Software Hardware	2.812	
Spese di telefonia mobile	1.406	1.174
Note spese conferenze convegni	21.763	9.127
Rimborsi forfettari Consiglieri	3.300	3.300
Remunerazione Collegio Sindacale	11.846	8.700
Altre spese diverse	3.633	3.267
Totale oneri diversi di gestione	**70.511**	**42.347**

- le consulenze legali e tributarie, precedentemente una delle voci di costo principali, sono particolarmente ridotti in quanto è stata completata la strutturazione del Fondo e lo stesso ha assunto in carico diretto gli oneri legati alla strutturazione degli interventi immobiliari. Una delle sotto-voci principali dell'esercizio 2006 è rappresentata dal Politecnico di Milano che ha assistito la Fondazione per la produzione di un Quaderno e della *newsletter*;

Costo per consulenze	***31.12.2006***	***31.12.2005***
(Euro)		
Consulenze legali e tributarie	2.530	192.029
Consulenze notarili		1.654
Elaborazione paghe	2.567	1.866
Consulenze Poli Mi	15.869	
Consulenze Bando UE IEE	3.624	
Consulenze Pubb.Quaderni	2.931	
Consulenze K. Shirley	7.973	
Totale costo per consulenze	**35.494**	**195.549**

Proventi e Oneri Finanziari

Un lieve rialzo dei tassi di interesse di mercato e un più favorevole livello medio della posizione finanziaria netta della Fondazione hanno comportato un incremento dei proventi finanziari che sono passati dagli € 5.651 del 2005 a € 8.421 nel 2006.

Proventi e oneri finanziari	***31.12.2006***	***31.12.2005***
(Euro)		
Interessi attivi operazioni P/T	5.841	4.626
Interessi attivi su depositi di C.c.	2.580	1.026
Totale proventi e oneri finanziari	**8.421**	**5.651**

Imposte e tasse

Si è proceduto ad accantonare l'IRAP sul costo dei collaboratori e l'IRES che si prevede di versare, principalmente riferibile ai ricavi per le prestazioni consulenziali rese nel corso dell'esercizio. L'accantonamento complessivo nell'esercizio è stato pari a € 14.046.

Altri dati e notizie

Per quanto attiene 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 ciascun incontro pari a € 150.

- o O o -

Si conclude la nota integrativa con l'approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2006 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 18 APRILE 2007

Il giorno 18 aprile 2007, alle ore 9,00 in Milano, Via Via Santa Sofia 27, presso lo Studio del Prof. Superti Furga, 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 2006, 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 2006.
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 31-12-2006

Il Collegio Sindacale ha esaminato la proposta di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006, redatto in forma abbreviata ex art.2435 bis del Codice Civile.
Lo Stato Patrimoniale evidenzia un avanzo di gestione dell'esercizio di € 123.833 che si riassume nei seguenti valori:

	31-12-2005	*31-12-2006*
Totale attivo	**€ 617.092**	**€ 643.142**
Passivo	€ 248.871	€ 151.088
Patrimonio netto (escluso avanzo di gestione)	€ 309.810	€ 368.221
Avanzo di gestione	€ 58.411	€ 123.833
Totale passivo e netto	**€ 617.092**	**€ 643.142**

Il Conto Economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:		
Valore della produzione	€ 505.000	€ 538.074
Costi della produzione	€(445.630)	€(404.827)
Differenza	**€ 59.371**	**€ 133.247**
Proventi e Oneri finanziari	-€ 5.651	€ 8.421
Proventi e Oneri straordinari	€ (3.544)	€ (3.790)
Risultato prima delle imposte	**€ 61.478**	**€ 137.879**
Imposte e tasse	€ (3.067)	€ (14.046)
Avanzo (disavanzo) di gestione	**€ 58.411**	**€ 123.833**

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 Sindaci 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 2006, 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 2006 con la prevista destinazione dell'avanzo di gestione.

Il Collegio Sindacale

