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 1/1/2007 al 31/12/2007

Approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 6 maggio 2008

Organi della Fondazione al 31 dicembre 2007

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. Chiusura delle sottoscrizioni del Fondo immobiliare etico 5

1.2.2. Rapporti con il Comune di Milano 5

1.2.3. Rapporti con il Comune di Crema 6

1.2.4. Gestione sociale degli alloggi 6

1.2.5. Efficienza energetica 7

1.2.6. Attività di assistenza a terzi 8

1.2.7. Attività di comunicazione 8

1.2.8. Formazione e convegni 9

1.2.9. Assetto organizzativo 9

1.3. Andamento economico della gestione 9

1.4. Eventi successivi alla conclusione dell'esercizio 10

2. DATI ECONOMICI 11

2.1. Bilancio d'Esercizio 11

2.1.1. Stato Patrimoniale 11

2.1.2. Conto Economico 13

2.2. Prospetti Riclassificati 14

3. NOTA INTEGRATIVA 16

3.1.1. Premessa 16

3.1.2. Criteri di valutazione 16

3.2. Commento alle principali voci dello Stato Patrimoniale 16

3.2.1. Commento alle principali voci dell'Attivo 16

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 19

4. RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE 22

1. RELAZIONE SULLA GESTIONE

1.1. Premessa

Durante l'esercizio 2007 l'attività della Fondazione è proseguita sviluppando le linee del Piano Strategico 2006 – 2008, dando priorità al supporto del Fondo immobiliare etico Abitare Sociale 1 (Fondo AS1) e ai relativi progetti condotti in partenariato con i Comuni di Milano e di Crema.
Si è proceduto anche a un certo grado di diversificazione, svolgendo delle attività ancillari e sinergiche rispetto all'attività del Fondo AS1, prestando assistenza a terzi per iniziative immobiliari di interesse sociale e/o pubblico, privilegiando la collaborazione con soggetti pubblici e *non profit*.
Tali attività hanno consentito alla Fondazione di progredire nel proprio ruolo di centro di eccellenza del settore, con una visibile dinamica di creazione di valore sociale. Secondo le previsioni formulate nel Piano Strategico, alla creazione di valore sociale ha seguito la capacità di creare un moderato valore economico, contribuendo in tal modo a coprire i costi di funzionamento della Fondazione in un percorso di progressiva auto – sostenibilità della sua attività.
Le competenze interne della Fondazione si stanno in particolare cristallizzando attorno ad alcuni filoni tematici dell'housing sociale 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.

Le principali tappe del Progetto Housing Sociale e dell'attività della Fondazione sono state a oggi:

maggio 2003	Studio di Fattibilità del Politecnico di Milano;
giugno 2004	costituzione della Fondazione Housing Sociale da parte di Fondazione Cariplo, con la partecipazione della Regione Lombardia e dell'ANCI Lombardia;
luglio 2005	autorizzazione del Fondo immobiliare etico "Abitare Sociale 1";
dicembre 2005	Protocollo di Intesa con il Comune di Milano per realizzare circa 650 alloggi;
ottobre 2006	Protocollo di Intesa con il Comune di Crema per realizzare circa 100 alloggi;
gennaio 2007	chiusura del Fondo AS1 con una raccolta di 85 milioni di Euro;
ottobre 2007	trasferimento del Fondo AS1 a Polaris SGR, piattaforma *no profit* per la gestione di fondi comuni di investimento;
dicembre 2007	acquisizione da parte del Fondo AS1 della prima area di intervento a Crema.

1.2. Principali attività svolte nel corso dell'esercizio

1.2.1. Chiusura delle sottoscrizioni del Fondo immobiliare etico

Il 22 gennaio 2007 si è concluso il periodo di sottoscrizione del Fondo immobiliare etico "Abitare Sociale 1" raggiungendo un ammontare complessivo pari a 85 milioni di Euro.

Partecipante	**Sottoscrizione**
	(Euro)
Fondazione Cariplo	10.000.000
Regione Lombardia	10.000.000
Cassa Depositi e Prestiti	20.000.000
Banca Intesa San Paolo	10.000.000
Banca Popolare di Milano	10.000.000
Generali Assicurazioni	10.000.000
Cassa Geometri	10.000.000
Pirelli&C. RE Sgr	2.550.000
Telecom Italia	2.450.000
Ammontare del Fondo	**85.000.000**

Con una leva finanziaria obiettivo prevista dal Regolamento di gestione pari al 50%, il Fondo può accendere mutui per ulteriori 85 milioni di Euro esprimendo una capacità potenziale di investimento pari a 170 milioni di Euro con i quali sono teoricamente realizzabili 1.700 alloggi. La recente evoluzione dei tassi di interesse, che si sono attestati su livelli superiori al 4%, rende tuttavia difficile valutare l'effettiva convenienza di utilizzo della leva finanziaria.

1.2.2. Rapporti con il Comune di Milano

I rapporti con il Comune di Milano hanno avuto prevalentemente per oggetto l'attività di progettazione sulle tre aree PRERP di Figino, via Ferrari e via Cenni seguita al protocollo di intesa sottoscritto nel dicembre 2005 e alla successiva delibera di giunta del Comune del novembre 2006. All'interno del Gruppo di lavoro integrato, e con l'assistenza del DIAP del Politecnico di Milano, è stato completato un Documento Preliminare alla Progettazione (DPP) che definisce un master plan per le aree di intervento.
Nell'ambito del Gruppo di lavoro si è stabilito che il DPP venga utilizzato per bandire un concorso di progettazione che consenta di definire, a livello di progetto preliminare, la distribuzione urbanistica degli edifici all'interno delle tre aree nonché il loro aspetto architettonico.

Durante la riunione del Gruppo di lavoro del 26 settembre 2007 è stato presentato il DPP nella versione finale, concludendo una prima fase dell'attività del Gruppo di lavoro integrato.
In esito alla condivisione del DPP con il nuovo Direttore del Settore Valorizzazione Aree Comunali e non Comunali, incaricato all'interno dell'Assessorato allo Sviluppo del Territorio di seguire il Progetto Housing Sociale, si prevede che nel corso del 2008 possa avvenire l'assegnazione delle 3 aree al Fondo AS1, ed iniziare la fase di realizzazione dei relativi interventi di housing sociale.
Un secondo fronte di collaborazione con il Comune di Milano ha riguardato lo studio e il lancio di un Fondo di valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale, attività descritta più nel dettaglio nella successiva sezione 1.2.5..

1.2.3. Rapporti con il Comune di Crema

In attuazione di quanto previsto dal Protocollo di intesa dell'ottobre 2006, si è proceduto, in collaborazione con Polaris SGR, società di gestione del Fondo AS1, e con l'Amministrazione comunale, alle attività necessarie alla definizione del Piano di Lottizzazione, alla predisposizione dell'avviso pubblico che accertasse l'effettiva unicità del Fondo AS1 e alla stesura della convenzione che disciplina il previsto intervento di housing sociale.
Accertata l'assenza di soggetti con requisiti paragonabili al Fondo AS1, il 19 aprile 2007 il Consiglio Comunale di Crema ha approvato all'unanimità la previsione di cessione della proprietà superficiaria dell'area al Fondo AS1, contestualmente alla bozza di convenzione.
Completata la procedura del Piano di Lottizzazione, si è quindi proceduto alla stipula della convenzione il 21 dicembre 2007 con la costituzione della relativa proprietà superficiaria in capo al Fondo AS1. Si prevede che i cantieri di costruzione possano essere aperti entro la fine del 2008 con consegna dei primi alloggi entro la fine del 2010.

1.2.4. Gestione sociale degli alloggi

Il tema della gestione sociale, intesa come gestione degli immobili ma anche – e soprattutto – delle comunità dei residenti, seguendo schemi propri del settore *non-profit*, rappresenta uno dei contenuti più qualificanti per il Progetto Housing Sociale. È infatti opinione diffusa che, tanto negli interventi privati quanto in quelli pubblici, la qualità della gestione e la capacità di attivare in modo efficace una nuova comunità siano elementi centrali nel determinare l'esito di un'iniziativa di housing sociale.

Lo studio e la sperimentazione delle modalità di gestione degli immobili e delle comunità nel corso del 2007 sono proseguite creando le condizioni per una partnership – da sviluppare nel corso del

2008 – con Groma Srl, società di gestione immobiliare della Cassa Italiana dei Geometri (CIG) – e con l'Associazione Casa Amica di Bergamo, uno dei principali operatori non profit nel settore socio – abitativo della Lombardia.
Groma è stata in particolare individuata come possibile partner in quanto dispone di una piattaforma gestionale, GRETA, particolarmente efficace e flessibile, attraverso la quale la società attualmente gestisce circa 10.000 alloggi, in parte di proprietà della CIG e in parte di terzi. L'analisi di GRETA ha evidenziato che si tratta di uno strumento capace di gestire patrimoni complessi e di grandi dimensioni in modo efficace ed efficiente e che, inoltre, si presta ad ampliamenti e sviluppi che ne consentano l'implementazione anche per funzioni di carattere 'sociale' e quindi lo rendano uno strumento particolarmente adatto all'housing sociale.
L'Associazione Casa Amica di Bergamo, sulla quale nel corso del 2006 la Fondazione Housing Sociale aveva condotto per conto della Fondazione Cariplo un'attività di *audit* delle condizioni economico – finanziarie e di analisi delle modalità operative, ha accettato di collaborare con la Fondazione offrendosi come primo banco di prova della piattaforma GRETA per l'housing sociale.

Lo sforzo della Fondazione sarà ora concentrato sulla sperimentazione da condurre con Groma e l'Associazione Casa Amica (e altri eventuali soggetti da individuare), predisponendo documentazione di supporto e partecipando allo sviluppo della piattaforma GRETA, con l'obiettivo di perfezionare una 'piattaforma abilitante' per gli operatori del settore e che possa essere soprattutto un riferimento per lo sviluppo degli interventi previsti dal Progetto Housing Sociale.

1.2.5. Efficienza energetica

Il tema dell'efficienza energetica rappresenta uno dei fronti di sperimentazione del Progetto Housing Sociale e, più in generale, una delle sfide per il settore dell'edilizia residenziale che rappresenta, in modo forse non a tutti noto, uno dei comparti maggiormente 'energivori' dell'economia.
Su questi aspetti la Fondazione ha iniziato a muovere i primi passi attraverso la partecipazione, a cavallo tra la fine del 2006 e l'inizio del 2007, al bando Intelligent Energy Europe con un progetto focalizzato sulla formazione della regolamentazione relativa alle prestazioni energetiche degli edifici e alle relative modalità di certificazione. La partecipazione al Bando, anche se non ha raggiunto gli esiti sperati in termini di finanziamento, ha consentito di sviluppare il network di relazioni (partner italiani erano il Comitato Termotecnico Italiano, Punto Energia e Navigli Lombardi) e competenze.
Alla fine del 2007 è iniziato lo studio di un progetto di efficienza energetica che ha per oggetto gli interventi di housing sociale del Fondo AS1, aumentando la classe energetica dal livello B a quello A (o forse A+) ed abbattendo le emissioni di CO_2 degli edifici realizzati. Il concetto che si sta cer-

cando di sviluppare è che il maggior investimento nelle prestazioni energetiche dell'edificio si possa ripagare con i risparmi prodotti e attraverso la vendita di energia elettrica prodotta da impianti di microgenerazione diffusa da fonti rinnovabili. Come le altre attività del Progetto Housing Sociale, anche il tema dell'efficienza energetica verrà affrontato in stretta collaborazione con la Fondazione Cariplo.

1.2.6. Attività di assistenza a terzi

Il principale incarico completato dalla Fondazione nel corso del 2007 è stato l'assistenza alla Cassa Depositi e Prestiti per il Progetto R.E.Mi (Real Estate Milano).
Il Progetto ha riguardato lo studio per conto del Comune di Milano delle opzioni di valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale, l'individuazione del fondo immobiliare ad apporto come lo strumento finanziario più idoneo a perseguire gli obiettivi economici e di interesse pubblico dell'Amministrazione e l'implementazione del Progetto, conclusasi il 28 dicembre 2007 con l'apporto di un primo portafoglio immobiliare all'istituendo Fondo.
La partecipazione al Progetto ha consentito alla Fondazione di approfondire tematiche estremamente rilevanti per i progetti immobiliari di interesse pubblico e sociale e, nell'ambito di un rapporto di collaborazione con la Cassa Depositi e Prestiti che si è mostrato particolarmente efficace, di maturare dei ricavi che hanno parzialmente contribuito alla copertura dei costi operativi centrando anche nel 2007 gli obiettivi fissati dal Piano Strategico 2006 – 2008.

1.2.7. Attività di comunicazione

Il forte carico operativo al quale è stata esposta la struttura della Fondazione nel corso dell'esercizio ha comportato un rallentamento dell'attività di comunicazione verso l'esterno e, nello specifico, della produzione di nuovi Quaderni (approfondimento tematico su specifici argomenti), della *newsletter* "*Trends nell'Housing Sociale*" e dell'aggiornamento del sito internet www.fhs.it. A questo proposito è stata avviata una riorganizzazione interna della ripartizione dei compiti al fine di razionalizzare i carichi di lavoro ed assicurare maggiore continuità e copertura alla comunicazione istituzionale.

1.2.8. Formazione e convegni

La partecipazione a eventi e manifestazioni nel corso del 2007 si è notevolmente ridotta, sia a causa del menzionato maggior carico operativo, sia perché i contenuti essenziali del Progetto Housing Sociale sono ormai condivisi all'interno del settore e recepiti nei piani di sviluppo delle politiche e dell'attività dei principali operatori. Non mancano i riconoscimenti al Progetto Housing Sociale e al ruolo di innovazione svolto all'interno del settore a livello regionale e anche nazionale.
Per quanto riguarda l'attività di formazione, la Fondazione ha aderito al Master Universitario di I livello in *Social Planning* per il Terzo Settore, promosso dal Laboratorio di Politiche Sociali del Politecnico di Milano, contribuendo alla sua attivazione e iscrivendovi un proprio dipendente.

1.2.9. Assetto organizzativo

Dopo la crescita di organico registrata nei primi tre anni di attività, il 2007 è stato caratterizzato da una contrazione con il passaggio da 8 a 5 componenti; alcune sostituzioni hanno determinato una maggiore specializzazione e un maggior costo unitario medio. Delle 5 persone in organico al 31 dicembre, due sono assunte a tempo indeterminato, uno è il Direttore distaccato dal Socio Fondatore, uno è un apprendista e una ha un rapporto di collaborazione a programma.
L'attuale sede di via Monte di Pietà 12, presso il Centro Congressi della Fondazione Cariplo, con circa 10 postazioni operative risulta adeguata all'attuale organico e si presta a supportare la sua crescita laddove richiesto dal livello di attività.

1.3. Andamento economico della gestione

Nell'esercizio 2007 sono stati sostanzialmente raggiunti i livelli di ricavi previsti dal budget, con minori ricavi (circa 7.000 Euro) esclusivamente riconducibili ai rallentamenti degli investimenti del Fondo AS1 che hanno comportato una riduzione dei contributi versati dal gestore del Fondo alla Fondazione. I ricavi originati dalla Fondazione hanno assunto particolare rilevanza, attestandosi a circa 120.000 Euro grazie all'assistenza prestata alla Cassa Depositi e Prestiti nell'ambito del Progetto R.E.Mi., consentendo un livello di auto-finanziamento pari al 21% in linea con le previsioni del Piano Strategico 2006 - 2008. Per quanto riguarda le voci di costo, l'importo complessivo è risultato tendenzialmente in linea con le previsioni con due principali scostamenti che hanno agito in direzioni opposte: da un lato un minor costo del lavoro, in quanto l'organico è risultato più contenuti rispetto alle previsioni, dall'altro maggiori costi di funzionamento relativi alla nuova sede.

1.4. Eventi successivi alla conclusione dell'esercizio

Il contributo del Socio Fondatore, che al 31 dicembre risultava ancora da incassare e iscritto nei crediti esigibili entro l'esercizio successivo, è stato incassato in data 16 gennaio 2008.

Il Progetto R.E.Mi. si è concluso con il trasferimento di un secondo portafoglio di immobili al Fondo immobiliare ad apporto istituito per il Comune di Milano in data 31 marzo 2008, rimuovendo la condizione sospensiva alla quale era condizionata l'intera operazione.

2. DATI ECONOMICI

2.1. Bilancio d'Esercizio

Esercizio chiuso al 31 dicembre 2007. Forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis.

2.1.1. Stato Patrimoniale

Dati in Euro.

Attivo		*31.12.2007*	*31.12.2006*
A)	Crediti verso soci per versamenti dovuti	-	-
A	**Totale Crediti Verso Soci per Versamenti Dovuti**	**-**	**-**
B)	Immobilizzazioni		
I)	Immobilizzazioni immateriali	2.485	1.793
I	Totale delle immobilizzazioni immateriali	2.485	1.793
II)	Immobilizzazioni materiali	38.502	44.411
II	Totale delle immobilizzazioni materiali	38.502	44.411
III)	Immobilizzazioni finanziarie	-	-
III	Totale delle immobilizzazioni finanziarie	-	-
B	**Totale Immobilizzazioni**	**40.986**	**46.204**
C)	Attivo circolante		
I)	Rimanenze	-	-
I	**Totale Rimanenze**	**-**	**-**
II)	Crediti (attivo circolante)		
	a) esigibili entro esercizio successivo	567.957	9.312
	b) esigibili oltre esercizio successivo	-	-
II	**Totale crediti (attivo circolante)**	**567.957**	**9.312**
II) 5	Crediti verso altri	-	-
II	**Totale crediti verso altri**	**-**	**-**
IV)	Disponibilità liquide	124.693	578.340
IV	**Totale disponibilità liquide**	**124.693**	**578.340**
C	**Totale Attivo Circolante**	**692.650**	**587.651**
D)	Ratei e risconti	15.632	9.287
D	**Totale Ratei e Risconti**	**15.632**	**9.287**
	TOTALE ATTIVO	**749.268**	**643.142**

Dati in Euro.

	Passivo	*31.12.2007*	*31.12.2006*
A)	Patrimonio Netto		
I)	Fondo di Dotazione	250.000	250.000
II)	Avanzo di Gestione portati a nuovo	242.053	118.221
III)	Avanzo di Gestione dell'esercizio	17.721	123.833
A	**Totale Patrimonio Netto**	**509.774**	**492.053**
B)	Fondi per rischi e oneri	17.555	226
B	**Totale Fondi per Rischi e Oneri**	**17.555**	**226**
C)	Trattamento di Fine Rapporto	11.295	5.379
C	**Totale Trattamento di Fine Rapporto**	**11.295**	**5.379**
D)	Debiti		
I)	Debiti diversi		
	a) esigibili entro esercizio successivo	24.521	40.824
	b) esigibili oltre esercizio successivo	-	-
I	Totale Debiti diversi	24.521	40.824
II)	Debiti tributari		
	a) esigibili entro esercizio successivo	12.351	21.224
	b) esigibili oltre esercizio successivo	-	-
II	Totale Debiti tributari	12.351	21.224
D	**Totale Debiti**	**36.872**	**62.048**
E)	Ratei e risconti	173.771	83.436
E	**Totale Ratei e Risconti**	**173.771**	**83.436**
	TOTALE PASSIVO E NETTO	**749.268**	**643.142**

2.1.2. Conto Economico

Dati in Euro.

	Conto Economico	*31.12.2007*	*31.12.2006*
	Ricavi da servizi	103.971	30.877
	Contribuzioni	463.200	507.197
A	**Totale Valore della Produzione**	**567.171**	**538.074**
B)	Costi di Produzione		
7)	per consulenze	50.480	35.494
9)	per il personale	374.779	293.202
10)	ammortamenti e svalutazioni	8.414	5.620
14)	oneri diversi di gestione	104.162	70.511
B	**Totale Costi di Produzione**	**537.835**	**404.827**
A - B	**Differenza tra Valore e Costi Produzione**	**29.336**	**133.247**
C)	Proventi e Oneri Finanziari		
17)	Interessi ed altri oneri finanziari		
	a) interessi attivi	12.291	8.421
C	**Totale Proventi e Oneri Finanziari**	**12.291**	**8.421**
E)	Proventi e Oneri Straordinari	(6.351)	(3.790)
E	**Totale e Proventi e Oneri Straordinari**	**(6.351)**	**(3.790)**
	Risultato Prima delle Imposte	**35.276**	**137.879**
22)	Imposte e tasse	(17.555)	(14.046)
23)	**Avanzo (disavanzo) di gestione**	**17.721**	**123.833**

2.2. Prospetti Riclassificati

Dati in migliaia di Euro.

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO *(€/000)*	**2007C anno**	**2006 cons.**
Immobilizzazioni nette	41,0	46,2
Crediti per contributi	553,6	-
Crediti comm.li / ratei e risconti attivi	-	-
Altre attività	30,0	18,6
Totale attivo	**624,6**	**64,8**
Fondo di dotazione	250,0	250,0
Avanzo (Disavanzo) periodi precedenti	242,1	118,2
Avanzo (Disavanzo) di periodo	17,7	123,8
Fondo patrimoniale	**509,8**	**492,1**
Fondo TFR	28,9	5,6
Fondo Imposte	12,4	21,2
Altre passività	198,3	124,3
Altre Passività	**239,5**	**151,1**
Scoperto di c/c (Liquidità)	(124,7)	(578,3)
Debiti finanziari	-	-
Altre passività finanziarie	-	-
(Crediti finanziari per P/T)	-	-
Posizione finanziaria netta	**(124,7)**	**(578,3)**
Totale passivo e netto	**624,6**	**64,8**

Dati in migliaia di Euro.

CONTO ECONOMICO	**2007**	**2006**
(€/000)	**cons.**	**cons.**
Ricavi da servizi	104,0	30,9
Contribuzioni [1]	463,2	507,2
Valore della Produzione	**567,2**	**538,1**
Costi per consulenze	(46,9)	(32,9)
Costi per attività di formazione e seminari	-	-
Costo del lavoro	(374,8)	(293,2)
Costi ICT, locazione, mobilio, altri servizi	(44,3)	(12,8)
Altri costi operativi	(63,4)	(60,2)
Costi operativi	(529,4)	(399,2)
Margine Operativo Lordo	**37,7**	**138,9**
Ammortamenti	(8,4)	(5,6)
Margine Operativo Netto	**29,3**	**133,2**
Proventi (Oneri) finanziari	12,3	8,4
Proventi (Oneri) straordinari	(6,4)	(3,8)
Avanzo (Disavanzo) Ante Imposte	**35,3**	**137,9**
Imposte	(17,6)	(14,0)
Avanzo (Disavanzo) Netto	**17,7**	**123,8**

[1] di cui dal Socio Fondatore nel 2006 Euro 500 e nel 2007 Euro 450 mila.

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 31.12.2007 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 il software, incrementatosi per l'acquisto di licenze, e sito internet, che non ha subito variazioni rispetto al precedente esercizio.

Immobilizzazioni immateriali	***31.12.2006***	***Investimenti***	***Ammortamenti***	***31.12.2007***
Software	858	1.523	(543)	1.838
Sito Internet	934		(288)	647
Totale Immobilizzazioni immateriali	**1.793**	**1.523**	**(831)**	**2.485**

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

Immobilizzazioni materiali	***31.12.2006***	***Investimenti***	***Ammortamenti***	***31.12.2007***
Arredi ufficio				
Valore lordo	35.006		-	35.006
Fondo ammortamento	(3.049)	-	(4.201)	(7.250)
Saldo	**31.957**	**-**	**(4.201)**	**27.757**
Attrezzature ufficio				
Valore lordo	5.743	1.674	-	7.417
Fondo ammortamento	(1.886)		(1.232)	(3.118)
Saldo	**3.858**	**1.674**	**(1.232)**	**4.299**
Computer				
Valore lordo	10.749		-	10.749
Fondo ammortamento	(2.153)	-	(2.150)	(4.303)
Saldo	**8.596**	**-**	**(2.150)**	**6.446**
Immobilizzazioni materiali				
Valore lordo	51.499	1.674	-	53.172
Fondo ammortamento	(7.088)	-	(7.583)	(14.671)
Totale Immobilizzazioni materiali	**44.411**	**1.674**	**(7.583)**	**38.502**

Crediti esigibili entro l'esercizio successivo

Crediti esigibili entro esercizio successivo	***31.12.2007***	***31.12.2006***
(Euro)		
Erario acconti IRAP IRES	14.386	6.887
Credito v/Erario c/IVA		2.424
Credito v/contributo Fondazione Cariplo	450.000	
Clienti c/fatt.da emettere CDP	103.571	
Totale crediti esigibili entro eserc.suc	**567.957**	**9.311**

Disponibilità Liquide

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

Ratei e Risconti Attivi

Ratei e risconti attivi	***31.12.2007***	***31.12.2006***
(Euro)		
Rateo competenze c/c	2.276	1.880
Rateo commissioni attive FAS1	13.200	7.197
Risconto canone assistenza Sinedita	100	100
Risconto canone sito Aruba	55	111
Totale ratei e risconti	**15.632**	**9.287**

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 31.12.2007 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 2007.

Debiti

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

Debiti diversi	***31.12.2007***	***31.12.2006***
(Euro)		
Fornitori	6.307	4.413
Carta di Credito VISA	1.218	411
Debiti per fatture fornitori da ricevere	11.481	
Debiti per anticipazioni	465	
Debti v/personale dipendente	5.050	
Fatture da ricevere (consulenze legali)		36.000
Totale debiti diversi	**24.521**	**40.824**

Debiti tributari	***31.12.2007***	***31.12.2006***
(Euro)		
IVA da versare	892	
Debiti IRES da versare		2.671
Debiti IRAP da versare		11.375
Debiti per contributi personale da versare	11.460	7.178
Totale debiti tributari	**12.351**	**21.224**

Altre passività

Ratei e risconti passivi	***31.12.2007***	***31.12.2006***
(Euro)		
Rateo spese generali sede		4.513
Rateo consulenze		1.113
Rateo compensi C. S. 2006 / 2007	31.761	9.050
Rateo distacco personale	135.724	64.167
Rateo permessi/ferie 13ma e14ma mensilità	6.286	4.593
Totale ratei e risconti	**173.771**	**83.436**

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 € 450.000,00 quale contributo riconosciuto dal socio fondatore Fondazione Cariplo (importo ridottosi, come previsto dal Piano Strategico 2006 – 2008, di € 50.000,00 rispetto all'esercizio 2006). Nel 2007, secondo anno di attività del Fondo "Abitare Sociale 1", la Fondazione ha inoltre ricevuto un contributo pari a € 13.200,00 in parte da Polaris SGR (corrispondente al 22% delle commissioni di gestione percepite dalla SGR, come previsto dal Regolamento di gestione del Fondo).

Proventi da consulenze

In esito all'attività di consulenza prestata a favore di Cassa Depositi e Prestiti per la strutturazione di un fondo immobiliare per la valorizzazione di una parte del patrimonio immobiliare del Comune di Milano, la Fondazione ha maturato proventi da consulenze pari a € 103.571,14; tale importo compara con proventi da consulenze nel 2006 pari a € 30.876,91.

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, 1 collaboratore e 1 apprendista;

Costo del lavoro	***31.12.2007***	***31.12.2006***
Dipendenti	2	2
Collaboratori	1	3
Personale distaccato	1	1
Apprendista	1	
Stageurs / Focus		2
Totale risorse umane (nr.)	5	8
Costo complessivo del lavoro (Euro)	**374.779**	**293.202**

- gli oneri diversi della gestione si sono principalmente incrementati per i costi di locazione della nuova sede;

Oneri diversi di gestione	***31.12.2007***	***31.12.2006***
(Euro)		
Imposta di bollo e ritenute fiscali	1.399	945
Spese e comissioni di c/c e carta di credito	242	98
Quote e contributi v/Associazioni	5100	
Cancelleria Abbonamenti pubblicazioni	6.250	9.990
Canoni di locaz/manut.e attrezzat.ufficio	41.443	14.717
Assistenza Sito Software Hardware	1.048	2.812
Spese di telefonia mobile	2.840	1.406
Note spese conferenze convegni	19.844	21.763
Rimborsi forfettari C.d'A.		3.300
Remunerazione C. S.	17.008	11.846
Altre spese diverse	8.988	3.633
Totale oneri diversi di gestione	**104.162**	**70.511**

- le consulenze legali e tributarie risultano lievemente incrementate rispetto all'esercizio precedente per effetto della stipula di un accordo di consulenza fiscale con lo studio del Prof. Andrea Giovanardi e l'incarico di consulenza conferito all'Arch. Magnoli per la redazione di un quaderno sulle tecniche di costruzione. Una delle sotto-voci principali dell'esercizio 2007 è rappresentata dal Politecnico di Milano che ha assistito la Fondazione per la produzione della *newsletter*;

Costo per consulenze	***31.12.2007***	***31.12.2006***
(Euro)		
Consulenze legali e tributarie	13.363	2.530
Elaborazione paghe	3.544	2.567
Consulenze Poli Mi	17.997	15.869
Consulenze Energetiche	4.283	3.624
Consulenze Pubb.Quaderni		2.931
Consulenze housing Sociale	11.293	7.973
Totale costo per consulenze	**50.480**	**35.494**

Proventi e Oneri Finanziari

Il rialzo dei tassi di interesse e un livello medio della posizione finanziaria netta ancora elevato durante l'anno hanno comportato un incremento dei proventi finanziari che sono passati dagli € 8.421 del 2006 a € 12.291 nel 2007.

Proventi e oneri finanziari	***31.12.2007***	***31.12.2006***
(Euro)		
Interessi attivi operazioni P/T	9.044	5.841
Interessi attivi su depositi di C.c.	3.247	2.580
Totale proventi e oneri finanziari	**12.291**	**8.421**

Proventi ed oneri straordinari

Proventi e oneri straordinari	***31.12.2007***	***31.12.2006***
(Euro)		
Differenza su comm.attive FAS1	(92)	
Differenza su emolumenti C. S.	(5.702)	
Quota contributi Quas	(243)	
Saldo imposte esercizio precedente	(341)	(3.820)
Rimborso spese agenzia viaggi		20
Storno accantonamento Fondo Est		10
Rimborso spese di spedizione	26	
Totale proventi e oneri finanziari	(6.352)	(3.790)

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 di assistenza a terzi rese nel corso dell'esercizio. L'accantonamento complessivo nell'esercizio è stato pari a € 17.555.

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 ciascuna partecipazione a incontri del Consiglio pari a € 150.

- o O o -

Si conclude la nota integrativa con l'approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2007 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

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
SUL BILANCIO CHIUSO AL 31-12-2007

Il Collegio Sindacale ha esaminato la proposta di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007, 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:

	31-12-2006	*31-12-2007*
Totale attivo	**€ 643.142**	**€ 749.268**
Passivo	€ 151.088	€ 239.494
Patrimonio netto (escluso avanzo di gestione)	€ 368.221	€ 492.053
Avanzo di gestione	€ 123.833	€ 17.721
Totale passivo e netto	**€ 643.142**	**€ 749.268**

Il Conto Economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:

Valore della produzione	€ 538.074	€ 567.171
Costi della produzione	€(404.827)	€(537.835)
Differenza	**€ 133.247**	**€ 29.336**
Proventi e Oneri finanziari	€ 8.421	€ 12.291
Proventi e Oneri straordinari	€ (3.790)	€ (6.351)

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 2007, 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 2007 con la prevista destinazione dell'avanzo di gestione.

Il Collegio Sindacale

