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

Fondazione Housing Sociale

Sede in Via Monte di Pietà 12, Milano
Fondo di Dotazione € 10.250.000

Proposta di

BILANCIO D'ESERCIZIO

dal 1/1/2008 al 31/12/2008

Discussa dal Consiglio di Amministrazione
nella seduta dell'8 aprile 2009

Organi della Fondazione al 31 dicembre 2008

Consiglio di Amministrazione:	**Felice**	**SCALVINI**	**- PRESIDENTE**
	Guido	**BARDELLI**	**- CONSIGLIERE**
	Carlo	**CERAMI**	**- CONSIGLIERE**
	Ubaldo	**LIVOLSI**	**- CONSIGLIERE**
	Gianni	**RISARI**	**- CONSIGLIERE**
Direttore:	**Sergio**	**URBANI**	
Collegio dei Sindaci:	**Ferdinando**	**SUPERTI FURGA**	**- PRESIDENTE**
	Dario	**COLOMBO**	**- SINDACO EFFETTIVO**
	Sandro	**ORSI**	**- 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. Partecipazione agli Avvisi Pubblici del Comune di Milano 5

1.2.2. Evoluzione del progetto di Crema 7

1.2.3. Gestione sociale degli alloggi 8

1.2.4. Bando per alloggi in affitto nelle città metropolitane dedicati ai giovani 9

1.2.5. Altre attività di assistenza a terzi 10

1.2.6. Evoluzione della normativa 10

1.2.7. Assetto organizzativo 11

1.3. Modifiche statutarie e incremento del Fondo di dotazione 11

1.4. Rinnovo degli organi 12

1.5. Andamento economico della gestione 12

1.6. Eventi successivi alla conclusione dell'esercizio 13

2. DATI ECONOMICI 14

2.1. Bilancio d'Esercizio 14

2.1.1. Stato Patrimoniale 14

2.1.2. Conto Economico 16

2.2. Prospetti Riclassificati 17

3. NOTA INTEGRATIVA 19

3.1.1. Premessa 19

3.1.2. Criteri di valutazione 19

3.2. Commento alle principali voci dello Stato Patrimoniale 19

3.2.1. Commento alle principali voci dell'Attivo 19

3.2.2. Commento alle principali voci del Passivo 22

3.3. Commento alle principali voci del Conto Economico 23

3.3.1. Commento alle principali voci del Valore della Produzione 23

3.3.2. Commento alle principali voci di Costo e alle voci Finanziarie e Straordinarie 23

4. RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE 26

1. RELAZIONE SULLA GESTIONE

1.1. Premessa

L'anno 2008 ha completato il primo ciclo quadriennale di vita della Fondazione i cui contenuti e obiettivi erano stati delineati dal Piano Strategico 2006 – 2008 che assegnava la massima priorità al supporto del Fondo immobiliare etico Abitare Sociale 1 (Fondo AS1) e a Polaris Investment SGR e ai relativi progetti condotti in partenariato con i Comuni di Milano e di Crema.
Nello stesso periodo, oltre alle attività più direttamente connesse alla promozione degli interventi del Fondo AS1 la Fondazione ha continuato a prestare la propria assistenza a terzi per iniziative immobiliari di interesse sociale e/o pubblico, privilegiando la collaborazione con soggetti pubblici e *non profit* e proseguendo il processo di accumulo di competenze nei settori dell'urbanistica, della finanza 'etica', dell'assetto regolamentare dell'edilizia sociale, della relativa fiscalità, delle tecniche di costruzione e per il risparmio energetico nonché dello studio dei criteri di sostenibilità e di coesione per l'insediamento di nuove comunità negli interventi di edilizia sociale.

Le principali tappe dell'attività della Fondazione sono state a oggi:

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	avvio del Fondo d'investimento immobiliare "Comune di Milano 1" (assistendo la Cassa Depositi e Prestiti);
dicembre 2007	acquisizione da parte del Fondo AS1 della prima area di intervento a Crema;
dicembre 2008	acquisizione da parte del Fondo AS1 di tre aree di intervento a Milano.

1.2. Principali attività svolte nel corso dell'esercizio

1.2.1. Partecipazione agli Avvisi Pubblici del Comune di Milano

L'attività che ha assorbito gran parte delle risorse della Fondazione nel corso del 2008 è stata l'assistenza al Fondo AS1 e a Polaris SGR per la partecipazione agli Avvisi Pubblici del Comune di Milano finalizzati all'assegnazione delle tre aree di Figino, via Cenni e via Rasario.

Con Delibera consiliare nr. 22 del 26 maggio 2008 il Comune di Milano ha dedicato alla sperimentazione di nuovi modelli gestionali per l'Abitazione Sociale le tre aree:

- precisando che la sperimentazione sarebbe dovuta avvenire mediante il ricorso alla finanza etica;
- sollecitando delle proposte progettuali attraverso un Avviso pubblico.

Ciascuna delle tre Aree, molto diverse tra di loro, è stata analizzata in modo specifico predisponendo un impianto progettuale che ne valorizzasse le caratteristiche e il potenziale, con l'obiettivo di spingere la progettazione sociale e finanziaria del progetto fino a un punto che consentisse poi, proseguendo il rapporto di partenariato con il Comune, di bandire un concorso di progettazione finalizzato a definire la distribuzione urbanistica degli edifici nonché il loro aspetto architettonico.

La partecipazione alla procedura a evidenza pubblica si è conclusa con successo il 23 dicembre 2008 con l'assegnazione delle tre aree al Fondo Abitare Sociale 1.

Per la comprensione dei vincoli e delle vocazioni territoriali delle tre aree sono state svolte le seguenti attività:

- discussione con l'Amministrazione comunale degli obiettivi urbanistici, sociali e della mobilità;
- analisi di dati statistici (Censimento 2001 e altre banche dati) integrati da sopralluoghi e interviste condotte con l'assistenza del Dipartimento di Architettura e Pianificazione del Politecnico di Milano ("DiAP");
- predisposizione, da parte del DiAP, di modelli plani volumetrici preliminari finalizzati a fissare i principali requisiti della progettazione architettonica;
- incontri di confronto con il territorio, sempre condotti con il DiAP, per ottenere un ritorno rispetto alle esplorazioni progettuali e raccogliere indicazioni sui bisogni locali;
- valutazione da parte di un soggetto terzo (l'Associazione MeglioMilano) della qualità urbana locale, anche per fissare un riferimento da utilizzare per il futuro monitoraggio dell'impatto dell'intervento;

- incontri con locali del Terzo settore per ipotizzare servizi e altre attività capaci di incrementare il valore sociale dell'intervento.

Si è quindi predisposta una descrizione dei tre ambiti di intervento e delle relazioni con il quartiere e la città, ottenendo dei profili utili a formare – sempre in modo raccordato con il territorio – dei *concept* di intervento che orientassero la progettazione. A titolo di esempio si riporta di seguito il *concept* dell'intervento di Figino.

È stata scelta come visione progettuale il "**borgo sostenibile**".
Il progetto intende valorizzare la dimensione fisica e sociale di borgo e incentivare delle reti relazionali che sviluppino tematiche e stili di vita sostenibili e attente all'ambiente.
La natura di borgo è oggi soprattutto legata alla popolazione anziana, quella che durante il giorno popola gli spazi pubblici e che alimenta le relazioni personali, mentre la fascia più giovane di popolazione – peraltro presente - tende invece a spostare il proprio baricentro (lavoro, servizi e tempo libero) verso altre aree di Milano, con un collante trans-generazionale dato soprattutto dalla ricca vita associativa, che contribuisce in modo notevole al senso di identità di Figino.
Borgo sostenibile significa offrire una buona qualità di vita ma anche sviluppare elementi di attrazione per il resto della città (per allargare il bacino di utenti dei servizi), offrire case in locazione a canone calmierato e dare spazio a iniziative di accompagnamento per i più vulnerabili (incentivando così anche lo sviluppo di reti relazionali e solidali), progettare spazi comuni integrati con i servizi e promuovere il "carattere" di Figino, che oggi presenta i maggiori tratti di interesse nel potenziale della sua relazione con il verde.
La vocazione rurale del luogo è evidente, al punto che nella bella stagione Figino si presenta come una zona di potenziale pregio, non eccessivamente distante dal centro di Milano (soprattutto se paragonata all'hinterland) ma già circondata dalla campagna e da ampie aree boschive. Negli anni tuttavia il rapporto tra la vita quotidiana e il verde si è ridotto e non è stata valorizzata – come merita - la relazione con il circostan-te sistema di parchi urbani, primo fra tutti il Boscoincittà.
La collocazione geografica del borgo è infine un elemento im-portante su cui puntare: all'ingresso della città, vicino alla nuova Fiera di Rho-Pero e in prossimità dell'area Expo 2015; questo induce a interpretare la visione progettuale anche in relazione alle trasformazioni dell'area e ai temi promossi dall'Expo.

Logo del borgo sostenibile di Figino

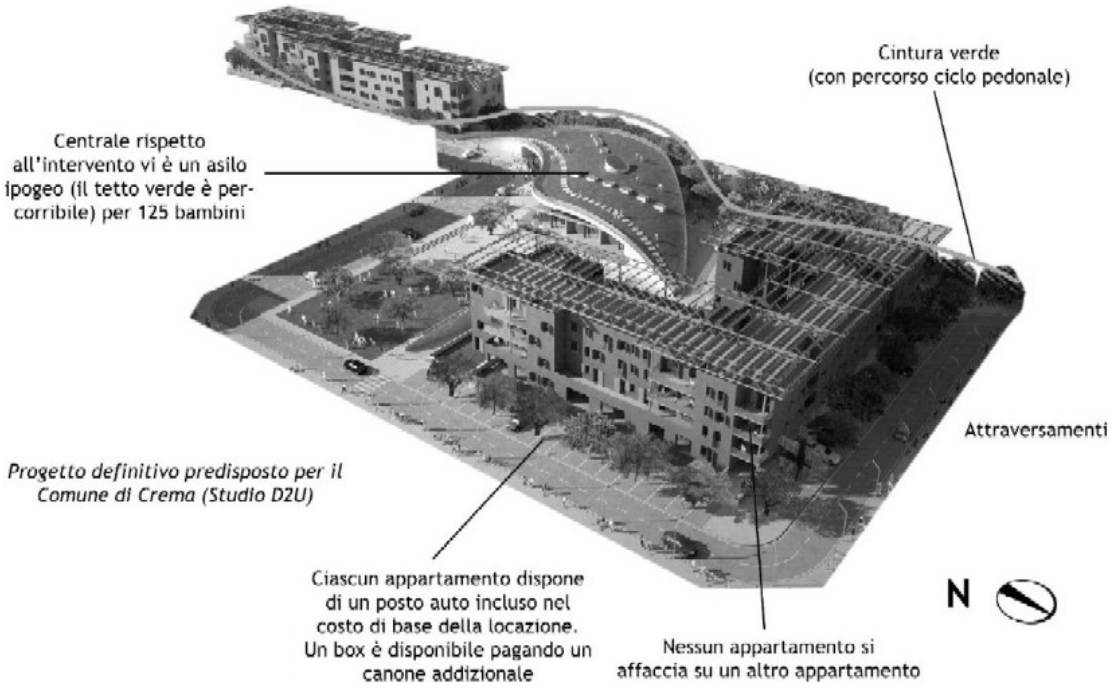


1.2.2. Evoluzione del progetto di Crema

L'assistenza a Polaris SGR per lo sviluppo del progetto di edilizia sociale di Crema è proseguito integrando le rispettive attività soprattutto per quanto riguarda i profili energetici e le implicazioni sociali dell'iniziativa. Si riportano di seguito alcuni dati di sintesi dell'intervento che è stato, fra varie altre iniziative, presentato alla mostra "la nuda vita" allestita presso la Triennale di Milano.

L'investimento complessivo nell'intervento di Crema è stimato in circa 13 milioni di euro; i canoni di locazione che verranno praticati saranno mediamente pari a 60 euro / anno / mq (500 euro al mese per un appartamento di 100 mq, incluso un posto auto coperto).

L'intervento è formato da tre blocchi edilizi (due residenziali, che includono 90 appartamenti e servizi, e una scuola materna) con un orientamento studiato per offrire, compatibilmente alla forma del lotto, le migliori condizioni di irraggiamento solare, vista e riscontro d'aria. I due blocchi residenziali presentano in copertura delle imponenti pensiline integrate con un sistema di pannelli fotovoltaici (per una potenza istallata di circa 200KW). Dal punto di vista del contenimento dei consumi energetici gli edifici sono stati concepiti in classe A con un fabbisogno energetico quindi estremamente contenuto.



La peculiarità della scuola materna prevista dall'intervento di Crema è il suo essere al tempo stesso edificio e paesaggio. La piazza pedonale pubblica è raggiungibile dalla strada con scalinate e rampe ciclabili mentre il disegno del verde prevede un percorso alberato che si articola in sentieri ciclabili e pedonali tra le residenze e sopra alla collina formata dal tetto della scuola materna.

Il progetto ha conseguito le autorizzazioni edilizie e i lavori verranno appaltati nel primo semestre del 2009.

1.2.3. 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*, nel corso del 2008 è stato trattato soprattutto attraverso l'elaborazione dei progetti relativi alle tre aree di Milano. Uno dei criteri di valutazione indicati dal Comune per l'aggiudicazione delle stesse era infatti "*Proposta di modello gestionale innovativo che favorisca la partecipazione dei residenti alla vita della comunità ed alla prestazione dei servizi*".

L'adesione all'Avviso Pubblico è stata quindi l'occasione per mettere meglio a fuoco i contenuti dell'abitare 'sostenibile e solidale', evidenziando che lo sforzo progettuale doveva essere rivolto per una quota molto importante ad aspetti immateriali, abbinando alla realizzazione delle infrastrutture 'fisiche' dell'abitare anche la costruzione di infrastrutture 'organizzative e giuridiche' che consentissero di realizzare interventi per il territorio facendo leva sulle risorse del territorio stesso.

La progettazione di modalità che facilitassero la 'partecipazione' degli abitanti e del territorio è quindi iniziata con una riflessione su come gli aspetti immobiliari e quelli sociali potessero essere gestiti in modo congiunto da parte di soggetti indipendenti, privati ma con una missione d'interesse pubblico o filantropica (che negli altri paesi europei assumono tipicamente una forma giuridica *no profit* o *limited profit*).

La modalità di costituzione e la sperimentazione di questo tipo di operatore (il "Gestore sociale"), la cui definizione interseca anche l'evoluzione della normativa sull'Impresa Sociale ha quindi assunto nel modello d'intervento proposto al Comune di Milano un ruolo molto importante, rispetto al successo del quale la Fondazione Housing Sociale ha tra l'altro assunto la veste di garante, offrendo al Fondo e al Comune di subentrare al Gestore sociale in caso di impossibilità del suo avvio.

Il Gestore sociale, a cui si prevede di dare vita con percorsi diversificati per ciascuna area di intervento, sottoscriverà con il Fondo AS1 un contratto di global service sulla base del quale svolgerà, direttamente o indirettamente, tutte le attività connesse alla gestione degli immobili e della comunità, occupandosi a titolo di esempio delle relazioni con gli inquilini, dell'incasso dei canoni per conto del Fondo e della gestione dell'abitato, intesa anche come valorizzazione del luogo e delle relazioni con l'ambiente circostante.

Per tutta la durata del Fondo il processo di formazione del Gestore sociale sarà però solo parzialmente compiuto. La previsione è che il percorso intrapreso dalla comunità degli inquilini e i promotori del progetto si concluda con l'acquisizione degli immobili del Fondo in forma collettiva, estendendo così l'attività del Gestore sociale dal global service alla proprietà degli alloggi.

1.2.4. Bando per alloggi in affitto nelle città metropolitane dedicati ai giovani

All'inizio del 2008 il POGAS, Dipartimento per le politiche giovanili e le attività sportive, ha pubblicato un Avviso per la selezione di progetti volti ad incrementare la disponibilità di alloggi da destinare in locazione ai giovani nelle città metropolitane. La procedura era finalizzata a selezionare dei progetti volti a favorire l'autonomia abitativa dei giovani e a incrementare l'offerta di alloggi in affitto a costi contenuti.

La FHS ha aderito all'Avviso pubblico con il Comune di Milano, con un progetto che elabora contenuti tipici della Fondazione in termini di risposta a bisogni ma anche e soprattutto di assunzione di responsabilità, di valorizzazione delle potenzialità dei giovani e di loro più incisiva partecipazione.

Per concepire delle azioni dirette al bisogno di autonomia personale ed economica dei giovani si è deciso di partire dalla lettura e dall'interpretazione di un modello abitativo di matrice europea che costituisce un'innovazione rispetto al panorama milanese e forse anche italiano. I *foyer* sono infatti strutture – nate in Francia nel secondo dopoguerra e sviluppatesi in seguito anche in Gran Bretagna – che offrono in modo integrato una soluzione abitativa di qualità e una serie di servizi combinati all'interno di un percorso di accompagnamento verso l'autonomia. L'obiettivo del foyer è quello di incentivare l'uscita di casa e l'ingresso nella "vita adulta": un passaggio sovente ostacolato da contingenze socioeconomiche quali la mancanza di alcune capacità personali e di disponibilità di reddito. Il foyer si compone quindi due elementi principali:

a) soluzioni abitative a costi calmierati ma di buona qualità, generalmente non disponibili sul mercato libero, che si caratterizzano come intermedie tra una soluzione privata e una comunitaria per la combinazione / interconnessione di spazi privati del singolo e altri di uso e gestione comuni; spazi a cui si aggiungono servizi che concorrono a migliorare sia la qualità della vita dei giovani residenti sia quella del vicinato.

b) sostegno alla costruzione dell'autonomia personale anche dal punto di vista organizzativo, psicologico e lavorativo, attraverso:

- la dimensione comunitaria, e quindi gli scambi e il sostegno reciproco tra i giovani residenti, il cui percorso di crescita può arricchirsi anche grazie alla partecipazione alla gestione degli spazi di vita comune, dei servizi presenti nel foyer, ecc.;
- la presenza di un soggetto che si occupa della struttura e interagisce con i giovani per la gestione quotidiana e materiale degli spazi e dei servizi, per l'organizzazione delle attività del tempo libero, per la verifica dell'andamento dei percorsi personali o la gestione di problemi o difficoltà specifici;
- l'integrazione con servizi più specializzati e strutturati connessi in particolare alla formazione, all'inserimento lavorativo, alla ricerca di una soluzione abitativa autonoma successiva al foyer.

Gli interventi proposti al POGAS, nello specifico, sono costituiti dalla realizzazione di due foyer, uno nel quartiere ERP di S.Abrogio e uno nell'intervento di via Cenni previsto per il Fondo AS1.

1.2.5. Altre attività di assistenza a terzi

Alcune attività connesse con l'assistenza alla Cassa Depositi e Prestiti per il Progetto R.E.Mi (Real Estate Milano), progetto che 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 dell'Amministrazione e l'implementazione del Progetto, conclusasi con l'apporto del portafoglio immobiliare comunale al Fondo Comune di Milano 1 sono proseguite anche nel 2008. Il progetto è stato tra l'altro premiato dal Forum della Pubblica Amministrazione e in occasione del MIPIM di Cannes come una delle migliore pratica per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.
Nel corso dell'anno non sono state prestate altre attività di assistenza a terzi in quanto la capacità operativa della fondazione è stata pressoché integralmente assorbita dalla partecipazione degli Avvisi pubblici del Comune di Milano più sopra menzionati.

1.2.6. Evoluzione della normativa

L'aspetto forse più rilevante del 2008 è stata l'approvazione del D.L. 112/2008 (convertito con legge 133/2008) che, all'art. 11 introduce i contenuti essenziali di un nuovo piano nazionale per l'edilizia abitativa (Piano Casa) fra i quali il comma 3, lettera a) prevede l'attivazione di un Sistema Integrato di Fondi immobiliari dedicato alla realizzazione di edilizia sociale (SIF).
Lo schema ipotizzato è molto innovativo e prevede l'attivazione di un fondo di investimento nazionale che faciliti l'avvio di serie di fondi locali, nei quali il fondo nazionale intende assumere delle partecipazioni di minoranza non superiori al 40%, a condizione che i fondi locali rispondano ai requisiti di interesse pubblico e sociale previsti dal Piano Casa e che verranno qualificati nel dettaglio anche dal Regolamento di gestione del Fondo nazionale.
Per il Fondo nazionale sarebbe fissata una dotazione iniziale pari a 1 miliardo di euro (che a termine dovrebbe incrementarsi fino a 3), con l'obiettivo di realizzare circa 20.000 alloggi. Naturale candidata a lanciare e gestire il fondo nazionale è la Cassa Depositi e Prestiti SpA, istituzione che oltre a disporre di una consistente dotazione finanziaria ha recentemente deciso di focalizzare le proprie linee di sviluppo su due dei principali deficit del paese: infrastrutture e casa.
Oltre alla sostanziale discontinuità rispetto agli strumenti tradizionali del settore dell'edilizia sociale, in quanto il SIF propone risorse che hanno la natura di investimento (sia da parte del fondo nazionale che dei fondi locali) e non di sussidio, con problematiche attuative del tutto diverse, una delle principali innovazioni che si preannunciano riguarda le modalità di interazione tra la dimensione nazionale e quella locale.

La struttura del SIF consente infatti di sfruttare delle sinergie nazionali, si pensi alle risorse dello stesso fondo nazionale, ma anche alla possibilità di trasferire buone pratiche o di avvalersi di strumenti condivisi che supportino lo sviluppo del settore (es. fondi di garanzia, risparmio casa), mantenendo allo stesso tempo la massima flessibilità nel montaggio delle iniziative e nel loro governo a livello locale.
Lo schema prevede infatti che la governance dei fondi di investimento 'operativi' sia retta dal ruolo di SGR, Comitati Consultivi e investitori locali, che rappresenteranno la maggioranza del capitale di rischio impiegato dai fondi e che, sempre a livello locale, si dovranno confrontare con le Amministrazioni comunali, con le Autorità regionali e con gli operatori per il montaggio e la gestione delle iniziative. Raggiunta la massa critica di iniziative che renda possibile l'attivazione di un fondo i promotori, che potranno essere i più vari – ivi incluse le fondazioni di origine bancaria -, si candideranno a ricevere l'investimento 'finanziario' del fondo di fondi nazionale.
Quest'ultimo come detto non potrà superare la soglia del 40% e rimarrà quindi un partecipante rilevante ma di minoranza rispetto alla governance locale, potendo esercitare il proprio ruolo soprattutto rispetto alla verifica della rispondenza dei contenuti delle iniziative rispetto a quelli del Piano Casa e ovviamente ai parametri che lo stesso fondo nazionale riterrà di fissare a tutela del proprio investimento.

Il Sistema Integrato di Fondi rappresenta quindi l'approdo ideale dell'attività della Fondazione che si propone di essere un soggetto in grado di fornire argomenti di discussione e contenuti sperimentali utili agli operatori e alle istituzioni del settore, concorrendo al suo sviluppo e al suo rafforzamento.

1.2.7. Assetto organizzativo

Dopo la crescita di organico registrata nei primi anni di attività e la riduzione registrata nel 2007, il 2008 è stato caratterizzato dal mantenimento delle dimensioni dell'organico dell'anno precedente e dalla sua sempre maggiore specializzazione. Delle 5 persone in organico al 31 dicembre, una è assunta a tempo indeterminato, uno è il Direttore distaccato dal Socio Fondatore, 2 hanno un rapporto di collaborazione a programma e una ha un rapporto di stage.

1.3. Modifiche statutarie e incremento del Fondo di dotazione

Nel mese di giugno del 2008 sono stati modificati gli articoli 2, 5 e 7 dello Statuto della Fondazione, modificando il campo di attività che dalla regione Lombardia è stato esteso all'intero territorio na-

zionale e introducendo maggiore flessibilità di impiego del patrimonio, al fine di un miglior utilizzo come strumento per conseguire gli obiettivi Statutari.
La variazione dell'area geografica nella quale la Fondazione opera ha comportato un nuovo riconoscimento della personalità giuridica alla Prefettura di Milano per il quale si è in attesa di un riscontro (nelle more, rimane in essere il riconoscimento della personalità giuridica attribuito dalla Regione Lombardia).
Nel mese di settembre del 2008 il Socio Fondatore ha incrementato il fondo di dotazione della Fondazione di 10 milioni di Euro e ha contestualmente cessato l'erogazione di un contributo annuale a copertura dei costi operativi dell'ente.

1.4. Rinnovo degli organi

Nel mese di giugno 2008 sono scaduti gli organi della Fondazione (Presidente, Consiglio di Amministrazione, Collegio Sindacale e Direttore) ed è stata contestualmente avviata la procedura per le nuove nomine. Il nuovo Consiglio di Amministrazione si è insediato con quattro consiglieri, sulla base di quanto previsto dallo Statuto, nel mese di settembre 2008, mentre la procedura di nomina di tutti i membri del Consiglio è stata completata nel mese di dicembre. Per la composizione dei nuovi organi si veda il prospetto riportato a pagina 2.

1.5. Andamento economico della gestione

Nell'esercizio 2008 i ricavi conseguiti sono stati inferiori, di circa 60.000 Euro, a quanto ipotizzato nel bilancio previsionale principalmente a causa del mancato avvio di nuovi fondi di valorizzazione di patrimonio immobiliare comunale di cui all'art 58 del DL 112/2008 (che si riteneva potessero generare commissioni di strutturazione analoghe a quelle ottenute nel 2007 dal Fondo "Comune di Milano 1") e dell'assorbimento superiore al previsto della capacità operativa della Fondazione legato provocato dal supporto all'attività del Fondo AS1. I ricavi originati dalla Fondazione si sono attestati a circa 120.000 Euro grazie al riconoscimento da parte del Fondo AS1 del valore dell'assistenza prestata dalla Fondazione per il conseguimento delle tre aree di Milano, portando il rapporto di auto-finanziamento a circa il 23%. Per quanto riguarda le voci di costo, l'importo complessivo è risultato superiore rispetto alle previsioni di circa 55.000 Euro per scostamenti negativi relativi ai costi per consulenze, risultate maggiori alle attese di circa 40.000 Euro per attività riconducibili alle proposte elaborate per conto del Fondo AS1 a Milano, ai costi di locazione della sede, per i quali si è registrata un'incidenza delle spese accessorie quasi doppia rispetto alle attese (con un aggravio di costo di circa 10.000 Euro) e per maggiori costi operativi relativi a viaggi e trasferte (superiori di circa 5.000 Euro rispetto alle attese).

I proventi finanziari pari a circa 135.000 Euro, non inclusi nel bilancio previsionale in quanto conseguiti grazie al conferimento patrimoniale di 10 milioni di Euro effettuato nel mese di settembre dal Socio Fondatore, hanno tuttavia riequilibrato il bilancio consentendo di chiudere con un utile di circa 30.000 Euro prima delle imposte.

1.6. Eventi successivi alla conclusione dell'esercizio

Il POGAS ha comunicato l'inserimento del progetto di Foyer, elaborato dal Comune di Milano in *partnership* con la Fondazione, fra quelli ammessi al co-finaziamento per realizzare interventi dedicati ai giovani e a mettere a loro disposizione opportunità abitative a costi calmierati.

2. DATI ECONOMICI

2.1. Bilancio d'Esercizio

Esercizio chiuso al 31 dicembre 2008. Forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis.

2.1.1. Stato Patrimoniale

Dati in Euro.

	Attivo	*31.12.2008*	*31.12.2007*
B)	Immobilizzazioni		
I)	Immobilizzazioni immateriali	16.946	2.485
I	Totale delle immobilizzazioni immateriali	16.946	2.485
II)	Immobilizzazioni materiali	39.787	38.502
II	Totale delle immobilizzazioni materiali	39.787	38.502
III)	Immobilizzazioni finanziarie	-	-
III	Totale delle immobilizzazioni finanziarie	-	-
B	**Totale Immobilizzazioni**	**56.733**	**40.986**
II)	Crediti (attivo circolante)		
	a) esigibili entro esercizio successivo	126.716	567.957
	b) esigibili oltre esercizio successivo	-	-
II	**Totale crediti (attivo circolante)**	**126.716**	**567.957**
II) 5	Crediti verso altri	10.349.240	-
II	**Totale crediti verso altri**	**10.349.240**	**-**
IV)	Disponibilità liquide	4.767	124.693
IV	**Totale disponibilità liquide**	**4.767**	**124.693**
C	**Totale Attivo Circolante**	**10.480.723**	**692.650**
D)	Ratei e risconti	132.262	15.632
D	**Totale Ratei e Risconti**	**132.262**	**15.632**
	TOTALE ATTIVO	**10.669.718**	**749.268**

Dati in Euro.

	Passivo	*31.12.2008*	*31.12.2007*
A)	Patrimonio Netto		
I)	Fondo di Dotazione	10.250.000	250.000
II)	Avanzo di Gestione portati a nuovo	259.774	242.053
III)	Avanzo di Gestione dell'esercizio	17.401	17.721
A	**Totale Patrimonio Netto**	**10.527.175**	**509.774**
B)	Fondi per rischi e oneri	9.720	17.555
B	**Totale Fondi per Rischi e Oneri**	**9.720**	**17.555**
C)	Trattamento di Fine Rapporto	8.446	11.295
C	**Totale Trattamento di Fine Rapporto**	**8.446**	**11.295**
D)	Debiti		
I)	Debiti diversi		
	a) esigibili entro esercizio successivo	73.022	24.521
	b) esigibili oltre esercizio successivo	-	-
I	Totale Debiti diversi	73.022	24.521
II)	Debiti tributari		
	a) esigibili entro esercizio successivo	5.610	12.351
	b) esigibili oltre esercizio successivo	-	-
II	Totale Debiti tributari	5.610	12.351
D	**Totale Debiti**	**78.632**	**36.872**
E)	Ratei e risconti	45.746	173.771
E	**Totale Ratei e Risconti**	**45.746**	**173.771**
	TOTALE PASSIVO E NETTO	**10.669.718**	**749.268**

2.1.2. Conto Economico

Dati in Euro.

	Conto Economico	*31.12.2008*	*31.12.2007*
A)	Valore della Produzione	518.200	567.171
A	**Totale Valore della Produzione**	**518.200**	**567.171**
B)	Costi di Produzione		
	oneri diversi attività Istituzionale	77.049	-
	oneri diversi attività Commerciale	40.658	-
	Costi attività promiscua		
7)	per consulenze	19.797	50.480
9)	per il personale	387.759	374.779
10)	ammortamenti e svalutazioni	9.812	8.414
14)	oneri diversi di gestione	91.215	104.162
B	**Totale Costi di Produzione**	**626.290**	**537.835**
A - B	**Differenza tra Valore e Costi Produzione**	**(108.090)**	**29.336**
C)	Proventi e Oneri Finanziari		
16)	Interessi ed altri oneri finanziari		
	a) interessi attivi	135.703	12.291
C	**Totale Proventi e Oneri Finanziari**	**135.703**	**12.291**
E)	Proventi e Oneri Straordinari	(492)	(6.351)
E	**Totale e Proventi e Oneri Straordinari**	**(492)**	**(6.351)**
	Risultato Prima delle Imposte	**27.121**	**35.276**
22)	Imposte e tasse	(9.720)	(17.555)
23)	**Avanzo (disavanzo) di gestione**	**17.401**	**17.721**

2.2. Prospetti Riclassificati

Dati in migliaia di Euro.

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO *(€/000)*	**2008C anno**	**2007C cons.**
Immobilizzazioni nette	56,7	41,0
Crediti per contributi/per versamenti acc.imposte	-	553,6
Crediti comm.li / ratei e risconti attivi	100,0	-
Altre attività	159,0	30,0
Totale attivo	**315,7**	**624,6**
Fondo di dotazione	10.250,0	250,0
Avanzo (Disavanzo) periodi precedenti	259,8	242,1
Avanzo (Disavanzo) di periodo	17,4	17,7
Fondo patrimoniale	**10.527,2**	**509,8**
Fondi per rischi e oneri	18,2	28,9
Debiti tributari	5,6	12,4
Altre passività	118,8	198,3
Altre Passività	**142,5**	**239,5**
Scoperto di c/c (Liquidità)	(4,8)	(124,7)
Debiti	-	-
Altre passività finanziarie	-	-
(Crediti finanziari per P/T)	(10.349,2)	-
Posizione finanziaria netta	**(10.354,0)**	**(124,7)**
Totale passivo e netto	**315,7**	**624,6**

Dati in migliaia di Euro.

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO *(€/000)*	**2008C anno**	**2007C anno**
Ricavi da servizi	105,0	104,0
Contributo da Fondo AS1	13,2	13,2
Contributi e donazioni	400,0	450,0
Valore della Produzione	**518,2**	**567,2**
Costi per consulenze	(97,5)	(46,9)
Costi per attività di formazione e seminari		
Costo del lavoro	(387,8)	(374,8)
Costi ICT, locazione, mobilio, altri servizi	(57,7)	(44,3)
Altri costi operativi	(73,5)	(63,4)
Costi operativi	(616,5)	(529,4)
Margine Operativo Lordo	**(98,3)**	**37,7**
Ammortamenti	(9,8)	(8,4)
Margine Operativo Netto	**(108,1)**	**29,3**
Proventi (Oneri) finanziari	135,7	12,3
Proventi (Oneri) straordinari	(0,5)	(6,4)
Avanzo (Disavanzo) Ante Imposte	**27,1**	**35,3**
Imposte	(9,7)	(17,6)
Avanzo (Disavanzo) Netto	**17,4**	**17,7**

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 31.12.2008 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 per la messa in opera di un server di posta su piattaforma Microsoft e sito internet, che non ha subito variazioni rispetto al precedente esercizio. La consulenza REAG è riferita all'immobile sito in Milano via Monneret de Villard per la determinazione di un valore dello stesso nello stato attuale (valutazione tecnica, ambientale, impiantistica e di prevenzione incendi).

Immobilizzazioni immateriali	***31.12.2007***	***Investimenti***	***Ammortamenti***	***31.12.2008***
Software	1.838	3.619	(870)	4.586
Sito Internet	647		(288)	359
Consulenza REAG		12.000	-	12.000
Totale Immobilizzazioni immateriali	**2.485**	**15.619**	**(1.158)**	**16.946**

- 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	***31.12.2007***	***Investimenti***	***Ammortamenti***	***31.12.2008***
Arredi ufficio				
Valore lordo	35.006	-		35.006
Fondo ammortamento	(7.250)		(4.201)	(11.450)
Saldo	**27.757**	**-**	**(4.201)**	**23.556**
Attrezzature ufficio				
Valore lordo	7.417	1.224		8.641
Fondo ammortamento	(3.118)		(1.708)	(4.826)
Saldo	**4.299**	**1.224**	**(1.708)**	**3.815**
Computer				
Valore lordo	10.749	8.716		19.465
Fondo ammortamento	(4.303)		(2.746)	(7.049)
Saldo	**6.446**	**8.716**	**(2.746)**	**12.416**
Totale Immobilizzazioni materiali				
Valore lordo	53.172	9.940		63.112
Fondo ammortamento	(14.671)		(8.655)	(23.325)
Saldo	**38.502**	**9.940**	**(8.655)**	**39.787**

Crediti esigibili entro l'esercizio successivo

Crediti esigibili entro esercizio successivo *(Euro)*	***31.12.2008***	***31.12.2007***
Erario acconti IRAP e IRES	17.551	14.386
Credito v/contributo Fondazione Cariplo		450.000
Clienti c/fatture da emettere	100.000	103.571
Credito v/Erario c/IVA	9.165	
	126.716	**567.957**

Disponibilità Liquide

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

Ratei e Risconti Attivi

Ratei e risconti attivi *(Euro)*	***31.12.2008***	***31.12.2007***
Sd.contributo liberale 2008 FAS1	11.270	
Interessi su investimenti in PCT	117.897	
Pacchetto ore consulenza IT	3.096	
Competeze bancarie al 31/12		2.276
Commissioni attive FAS1		13.200
Canone Assistenza Sinedita		100
Canone sito Aruba		55
	132.262	**15.632**

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 31.12.2008 risulta pari a € 10.250.000,00 in esito al conferimento di € 10.000.000,00 avvenuto nel mese di settembre da parte del Socio Fondatore;
- *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 2008.

Debiti

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

Debiti verso altri *(Euro)*	***31.12.2008***	***31.12.2007***
Fornitori	7.063	6.307
Carta di Credito VISA	2.462	1.218
Debiti v/FC distacco personale	62.276	
Debiti per fatture fornitori da ricevere		11.481
Debiti v/personale dipendente	909	465
Altri debiti	312	5.050
	73.022	**24.521**

Debiti tributari *(Euro)*	***31.12.2008***	***31.12.2007***
IVA da versare		892
Debiti per contributi personale da versare	5.610	11.460
	5.610	**12.351**

Altre passività

Ratei e risconti passivi *(Euro)*	***31.12.2008***	***31.12.2007***
Rateo spese generali uffici sede	7.252	-
Rateo consulenze	18.216	-
Rateo compensi Collegio Sindacale	15.400	31.761
Rateo permessi/ferie 13ma e 14ma mensilità	4.878	6.286
Rateo distacco personale	-	135.724
	45.746	**173.771**

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 € 400.000,00 quale contributo riconosciuto dal socio fondatore Fondazione Cariplo (importo ridottosi, come previsto dal Piano Strategico 2006 – 2008, di € 50.000,00 rispetto all'esercizio 2007). Anche nel 2008 la Fondazione ha ricevuto il contributo pari a € 13.200,00 da Polaris SGR (corrispondente al 22% delle commissioni di gestione percepite dalla SGR, come previsto dal Regolamento di gestione del Fondo).

Proventi da consulenze

A conclusione della 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 è stata emessa una fattura a saldo pari a € 5.000. La Fondazione ha supportato la partecipazione di Polaris Italia SRG per conto del Fondo immobiliare etico "Abitare Sociale 1" ai bandi di gara indetti dal Comune di Milano per l'aggiudicazione delle aree di Figino, via Cenni e via Ferrari maturando proventi pari a € 100.000.

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.

Costo del lavoro	***31.12.2008***	***31.12.2007***
Dipendenti	1	2
Collaboratori	2	1
Personale distaccato	1	1
Apprendista		1
Stageurs / Focus	1	
Totale risorse umane (nr.)	5	5
Costo complessivo del lavoro (Euro)	**387.759**	**374.779**

- tra gli oneri diversi della gestione si nota il recupero dell'IVA che nel corso d'anno è stata considerata costo indetraibile e poi per effetto del ricalcolo della percentuale di "prorata" risulta invece un credito nei confronti dell'Erario. Le flessione nelle spese sostenute per conferenze e convegni non è reale e parte di questi costi sono inclusi tra i costi commerciali e istituzionali.

Oneri diversi di gestione *(Euro)*	***31.12.2008***	***31.12.2007***
Imposta di bollo e ritenute fiscali	2.466	1.399
Spese e commissioni di c/c e carta di credito	203	242
Quote e contributi v/Associazioni	2.100	5.100
Cancelleria abbonamenti e publicazioni	6.822	6.250
Canoni locazione e spese uffici	49.602	41.443
Assistenza sito software hardware	1.624	1.048
Spese di telefonia mobile	8.096	2.840
Note spese conferenze convegni	4.784	19.844
Remunerazione Collegio Sindacale	15.395	17.008
Recupero IVA indetraibile	(4.577)	
Altre spese diverse	4.699	8.988
	91.215	**104.162**

- il costo delle consulenze per l'elaborazione paghe si è incrementato in quanto include anche le attività previste dalla legge 626 in materia di salute e sicurezza sul luogo del lavoro.

Costo per consulenze *(Euro)*	***31.12.2008*** istituzionale	***31.12.2008*** commerciale	***31.12.2008*** promiscua	***31.12.2007***
Consulenze legali e tributarie	934		14.458	13.363
Elaborazioni paghe			5.339	3.544
Consulenze Poli Mi	24.000			17.997
Consulenze energetiche		4.000		4.283
Consulenze Housing Sociale	18.300			11.293
Altre consulenze		35.836		
	43.234	**39.836**	**19.797**	**50.480**

Proventi e Oneri Finanziari

L'incremento dei proventi finanziari è principalmente dovuto all'investimento della quota patrimonio che il Socio Fondatore ha versato lo scorso settembre.

Proventi e oneri finanziari *(Euro)*	***31.12.2008***	***31.12.2007***
Interessi attivi su operazioni titoli P/T	13.101	9.044
Interessi attivi su investimento patrimonio	114.344	3.247
Interessi attivi su depositi di c/c	8.257	
	135.703	**12.291**

Proventi ed oneri straordinari

Proventi e oneri straordinari *(Euro)*	***31.12.2008***	***31.12.2007***
Differenza su comm.attive FAS1		(92)
Differenza su emolumenti Collegio Sindacale		(5.702)
Quota contributi Quas		(243)
Saldo imposte esercizio precedente		(341)
Sanzione errato versam.acc.imposte	(1.166)	
Rimborso spese di spedizione		26
Rimborso biglietti aerei	675	
	(491)	**(6.351)**

Imposte e tasse

Si è proceduto ad accantonare l'IRAP sul costo dei collaboratori nulla è dovuto per l'IRES.

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 31.12.2008 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 31-12-2008

Il Collegio Sindacale ha esaminato la proposta di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008, redatto in forma abbreviata ex art.2435 bis del Codice Civile.
Lo Stato Patrimoniale evidenzia un avanzo di gestione dell'esercizio di € 17.401 che si riassume nei seguenti valori:

	31-12-2008	*31-12-2007*
Totale attivo	**€ 10.669.718**	**€ 749.268**
Passivo	€ 142.543	€ 239.494
Patrimonio netto (escluso avanzo di gestione)	€ 10.509.774	€ 492.053
Avanzo di gestione	€ 17.401	€ 17.721
Totale passivo e netto	**€ 10.669.718**	**€ 749.268**

Il Conto Economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:		
Valore della produzione	€ 518.200	€ 567.171
Costi della produzione	€(626.290)	€(537.835)
Differenza	**€(108.090)**	**€ 29.336**
Proventi e Oneri finanziari	€ 135.703	€ 12.291
Proventi e Oneri straordinari	€ (492)	€ (6.351)
Risultato prima delle imposte	**€ 27.121**	**€ 35.276**
Imposte e tasse	€ (9.720)	€ (17.555)
Avanzo (disavanzo) di gestione	**€ 17.401**	**€ 17.721**

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 2008, in relazione alla vigente normativa legislativa e contrattuale;
- i debiti sono stati indicati al loro valore nominale. Il Collegio ha inoltre verificato i saldi contabili dei debiti richiedendo, con indagine campionaria, la corrispondenza dei medesimi con quelli dei rispettivi creditori;
- i ratei ed i risconti sono stati determinati tenendo conto del principio della competenza economica e temporale;
- al Conto Economico è stato imputato l'IRAP di competenza dell'esercizio.
- ha verificato la conformità alle norme tributarie per la determinazione del reddito e non ritiene dunque che, salvi errori e/o omissioni della contabilità non riscontrati, sussista specifico rischio fiscale latente per quanto attiene l'imposizione diretta;
- in adempimento al principio di revisione n.1/2009 del CNDCEC i sottoscritti revisori hanno esaminato la relazione sulla gestione per accertare la coerenza delle asserzioni ivi riportate con l'andamento economico e patrimoniale della Fondazione.

Il Collegio esprime pertanto parere favorevole all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2008 con la prevista destinazione dell'avanzo di gestione.

Il Collegio Sindacale

