Registro Pref. Milano n. 1009 – pag. 5.227 – vol.5

Fondazione Housing Sociale

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

BILANCIO D'ESERCIZIO

dal 1/1/2009 al 31/12/2009

Approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 26 aprile 2010

Organi della Fondazione al 31 dicembre 2009

Consiglio di Amministrazione:	**Felice**	**SCALVINI**	**- PRESIDENTE**
	Sergio	**URBANI**	**- CONSIGLIERE DEL.**
	Guido	**BARDELLI**	**- CONSIGLIERE**
	Carlo	**CERAMI**	**- CONSIGLIERE**
	Ubaldo	**LIVOLSI**	**- CONSIGLIERE**
	Gianni	**RISARI**	**- CONSIGLIERE**
	Matteo	**DEL FANTE**	**- CONSIGLIERE**
	Luigi	**MORELLO**	**- CONSIGLIERE**
	Umberto	**PIRON**	**- 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. Concorsi internazionali di progettazione per le aree di Figino e via Cenni 5

1.2.2. Avvio del cantiere di Crema 6

1.2.3. Progetto Parma Social House 6

1.2.4. Il Progetto Abitiamo Insieme Ascoli 7

1.2.5. Avvio del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa e il ruolo della FHS 8

1.2.6. Assetto organizzativo 11

1.3. Cooptazione di nuovi membri del Consiglio di Amministrazione 12

1.4. Andamento economico della gestione 13

1.5. Eventi successivi alla conclusione dell'esercizio 13

2. DATI ECONOMICI 15

2.1. Bilancio d'Esercizio 15

2.1.1. Stato Patrimoniale 15

2.1.2. Conto Economico 17

2.2. Prospetti Riclassificati 18

3. NOTA INTEGRATIVA 20

3.1.1. Premessa 20

3.1.2. Criteri di valutazione 20

3.2. Commento alle principali voci dello Stato Patrimoniale 20

3.2.1. Commento alle principali voci dell'Attivo 20

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

Il modello di attività della FHS è mutato in modo sostanziale nel 2009. In precedenza la Fondazione era impegnata nello sviluppo del Progetto Housing Sociale della Fondazione Cariplo e la base dei suoi ricavi era assicurata da un contributo annuale erogato dal socio fondatore a copertura dei costi operativi, con uno stanziamento che si riduceva anno per anno per stimolare la sua capacità di sostenersi autonomamente.

Dal 2009 i contributi a copertura dei costi operativi sono cessati e la Fondazione è stata dotata dal Socio fondatore di un patrimonio di 10 milioni di Euro che ne assicura la prospettiva di continuità ma la obbliga a generare ricavi sufficienti a mantenere il proprio equilibrio economico e finanziario.

La FHS svolge tre principali tipologie di attività:

- promozione dei contenuti dell'housing sociale, predisponendo studi ed elaborazione, partecipando a tavoli e gruppi di lavoro nonché conducendo un'attività pubblicistica attraverso articoli, convegni, *workshops*, seminari ma anche concorsi di progettazione (www.housingsocialemilano.it) e altre forme di diffusione dei contenuti dell'housing sociale;
- ricerca e sviluppo, soprattutto attraverso i 4 interventi del Fondo Abitare Sociale 1, gestito da Polaris Investment Italia SGR, e altre iniziative anche non legate a fondi di investimento come l'assistenza fornita alla Fondazione Carisap per un intervento di housing sociale temporaneo ad Ascoli Piceno (www.abitiamoinsiemeascoli.it) ;
- strutturazione di nuovi fondi, come ad esempio il Fondo Parma Social House.

A fronte di un'intensa attività di promozione che non prevede tipicamente alcuna forma di incarico né di remunerazione, e di un'attività di ricerca e sviluppo che difficilmente è in grado di assicurare dei corrispettivi adeguati alle risorse professionali impiegate, la terza tipologia di attività – la strutturazione di nuovi fondi – consente una discreta redditività, potenzialmente in grado di assicurare la sostenibilità dell'ente.

FHS percepisce inoltre una donazione da Polaris SGR come previsto dal Regolamento di gestione del Fondo immobiliare etico Abitare Sociale 1.

Il modello di attività della FHS è pertanto basato sulla capacità di maturare commissioni dalla strutturazione di nuovi progetti. I ricavi di FHS sono inoltre integrati dal rendimento del patrimonio, che sussidia l'attività istituzionale e una parte dei sui costi di funzionamento.

1.2. Principali attività svolte nel corso dell'esercizio

1.2.1. Concorsi internazionali di progettazione per le aree di Figino e via Cenni

I Concorsi internazionali di progettazione per le aree di Figino e via Cenni, per le quali la FHS ha agito da ente programmatore a supporto del Fondo Abitare Sociale 1 e di Polaris, hanno avuto la funzione di raggiungere elevati livelli qualità architettonica ma anche di attivare una riflessione sulla progettazione nell'Edilizia Privata Sociale.

Per l'area di via Cenni il tema progettuale era "una comunità per crescere" e la giuria internazionale ha scelto tra gli oltre 140 elaborati pervenuti alla segreteria del concorso il progetto dello Studio Rossi Prodi Associati, per l'equilibrio che lo contraddistingue, in quanto pone attenzione oltre che al disegno dell'area e allo studio architettonico degli edifici, anche alla valorizzazione dello spazio pubblico e dell'area verde nonché alla creazione di spazi per l'incontro e la vita di comunità, elementi qualificanti dell'edilizia sociale fortemente richiesti dal bando di concorso.



Per l'area di Figino il tema progettuale era il "Borgo Sostenibile" e, a partire da circa 120 candidature, la Giuria del concorso ha selezionato i progetti di Giovanni Caudo, Paolo Favole, Enrico Garbin, Elisabetta Latis, Francesco Matucci e Renato Sarno.

In generale i gruppi di progettazione hanno ben interpretato la sfida, posta dal Concorso, di affrontare una riflessione ampia sulla progettazione dell'Edilizia Privata Sociale, tra vincoli di costo, nuove tecnologie edilizie, integrazione con il tessuto urbano esistente e, soprattutto, con la necessità

di costruire degli spazi adatti al progetto di comunità descritto nel documento preliminare alla progettazione predisposto dalla FHS.
La conclusione del Concorso per l'area di Figino è prevista entro la fine del mese di marzo 2010.

1.2.2. Avvio del cantiere di Crema

I lavori di urbanizzazione primaria sono iniziati il 31 agosto con chiusura prevista entro marzo 2010. Sono stati inoltre anticipati gli scavi rispetto all'appalto della realizzazione delle residenze, avviando i lavori a inizio dicembre. Per i lavori di costruzione Polaris Investment Italia SGR ha concluso la procedura di appalto individuando come aggiudicataria l'Impresa Mangiavacchi Pedercini Spa con consegna dei lavori prevista per l'inizio del mese di febbraio 2010 e fine lavori prevista per il mese di aprile del 2011, rispettando le scadenze inizialmente concordate con il Comune di Crema.
Sono in particolare da sottolineare la modalità di assegnazione dei lavori predisposte da Polaris Investment Italia SGR, particolarmente attente nel disciplinare i rapporti con la società aggiudicataria ponendo le condizioni per assicurare tempi, costi e qualità della realizzazione.





1.2.3. Progetto Parma Social House

Il Progetto è promosso da un'associazione temporanea di imprese, cooperative e di costruzione, che ha aderito a un bando del Comune di Parma del settembre 2008 con l'obiettivo di attuare una serie di iniziative di housing sociale su aree comunali attraverso un Fondo che si candidasse all'investimento del Sistema integrato di fondi previsto dal Piano casa nazionale.
Il progetto punta alla realizzazione in una prima fase di circa 1.050 alloggi su 7 aree comunali, da offrire in vendita e in locazione a prezzi e canoni calmierati e, in una seconda fase, di ulteriori circa 1.500 alloggi, sempre su aree concesse dal Comune di Parma.
FHS insieme a Finabita, società di consulenza specializzata nella strutturazione di operazioni di edilizia sociale espressione delle cooperative di abitanti aderenti a Legacoop, affianca

l'associazione di imprese nella definizione del progetto con riferimento alla strutturazione finanziaria e sociale, con l'obiettivo di elaborare gli obiettivi indicati dal Comune di Parma e raggiungere le condizioni necessarie per la realizzazione del progetto.
FHS e Finabita hanno completato un primo studio di fattibilità del progetto, consegnato al Comune di Parma nel mese di giugno 2009 e successivamente negoziato apportando modifiche e affinamenti alla proposta che successivamente è stata approvata dal consiglio comunale, all'unanimità, nel mese di dicembre 2010.

1.2.4. Il Progetto Abitiamo Insieme Ascoli

La Fondazione ha curato il progetto sociale e la strutturazione complessiva del Progetto Abitiamo Insieme Ascoli, un intervento di Edilizia Privata Sociale promosso dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno (Fondazione CARISAP). L'intervento intende in particolare far rivivere il centro storico cittadino, offrire un appartamento a canone di locazione contenuto a circa 20 giovani coppie che non riescono a soddisfare i propri bisogni abitativi sul mercato, nonché diffondere la cultura della convivenza, della solidarietà e dell'abitare sostenibile.
Il progetto offre una formula residenziale innovativa, pensata sia per rispondere ai disagi abitativi di alcuni nuclei famigliari, che per accompagnare la formazione di una rete di rapporti di buon vicinato tra i residenti.
Oltre agli alloggi, è infatti prevista l'offerta di servizi e spazi destinati al tempo libero, all'aggregazione e alla socializzazione che i futuri residenti dovranno impegnarsi a condividere, gestire e mantenere vivi. L'obiettivo è quello di dare vita ad una vera e propria comunità di residenti capace di valorizzare l'ambito sociale non solo del condominio ma anche del quartiere e dell'intera città.
Tra i servizi che la Fondazione CARISAP e gli assegnatari di un appartamento valuteranno per l'attivazione vi sono:
Spazio per bambini: si tratta di uno spazio dedicato ai bambini di diverse fasce di età, dai più piccoli sino ai quelli che frequentano le scuole elementari. Questo servizio è progettato sulle esigenze del gioco e della scoperta, dove viene offerto un programma di attività ludico-creative: scoprire, conoscere, giocare, fare le prime esperienze di relazione, mentre i genitori hanno la possibilità di seguirli ed accompagnarli in un percorso di crescita e di interazione con altri nuclei familiari. È dedicato inizialmente ai bambini del condominio, e in futuro potrebbe essere aperto anche al quartiere. La gestione è affidata ad una operatrice didattica (retribuita) coadiuvata da tutti i genitori che hanno voglia di partecipare alle attività dei propri figli.

Curare il verde comune: gli inquilini dell'intervento possono prendersi cura del verde condominiale e/o delle aree in prossimità del palazzo, per migliorare e abbellire lo spazio comune, in cui poter sostare e organizzare momenti ricreativi con i vicini di casa.

Famiglie solidali: queste famiglie svolgono un ruolo molto importante all'interno dell'intervento poiché fungono da catalizzatori, e attraverso il loro agire quotidiano, promuovono la costruzione di reti sociali e relazionali all'interno della nuova comunità.

Sala brico: in questo spazio gli inquilini possono dare sfogo alla loro creatività organizzando attività di decoupage, bricolage o a vari lavori manuali che comportano l'uso di attrezzature, avendo così a disposizione uno spazio comodo dove poter lavorare senza sporcare la loro abitazione e collaborando anche tra loro.

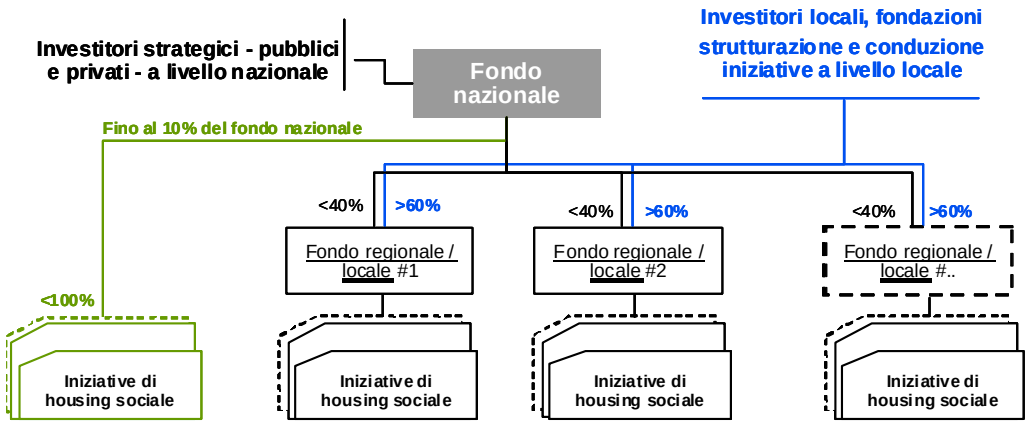
Lavanderia condominiale: un locale adibito al lavaggio e all'asciugatura del bucato condominiale. Questo luogo, oltre ad essere utile per le faccende domestiche, funge anche da luogo di incontro e condivisione tra gli inquilini dell'intervento.

Condivisione libri e riviste: lo scambio di libri e riviste viene incentivato tramite un punto *Book-crossing* all'interno degli spazi comuni dell'intervento. Una piccola biblioteca condominiale dove prendere in prestito vari tipi di pubblicazioni. Così facendo, il piacere della lettura si fonde con il gesto dello scambio e può diventare un impulso alla socializzazione nonché alla condivisione.

1.2.5. Avvio del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa e il ruolo della FHS

Uno degli aspetti forse più rilevanti del 2009 è stata l'approvazione del Dpcm che attua il D.L. 112/2008 (convertito con legge 133/2008) articolando i contenuti di un nuovo piano nazionale per l'edilizia abitativa (Piano Casa), fra i quali l'art. 11 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, attraverso le proprie risorse ma anche il proprio ruolo di verifica e garanzia, 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 è stata fissata una dotazione iniziale pari a 1 miliardo di euro (che articoli sulla stampa dicono essersi già incrementata a 2,6 miliardi di euro), con l'obiettivo di realizzare circa 50.000 alloggi nell'arco di 5 anni. 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. CDP ha a questo fine istituito una nuova Società di Gestione del Risparmio, CDPI SGR.

Oltre alla sostanziale discontinuità rispetto agli strumenti tradizionali del settore dell'edilizia sociale, in quanto il SIF propone risorse che hanno natura di investimento (sia da parte del fondo nazionale che dei fondi locali) e non di contributo a fondo perduto, con modalità 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 è in parte l'esito della sperimentazione condotta dal Fondo Abitare Sociale 1, il cui modello si propone ora come riferimento a livello nazionale tentando non solo di fornire argomenti di discussione e contenuti utili agli operatori e alle istituzioni, ma anche di mantenere una posizione sempre pionierisitica sul fronte dello sviluppo e del rafforzamento del settore.

Con la leva del co-investimento del fondo nazionale previsto dal SIF e la maggiore flessibilità che il Piano Casa ammette nella strutturazione degli interventi (non solo housing sociale ma anche progetti integrati) migliorano sensibilmente le condizioni di sostenibilità delle iniziative e le possibilità di attivare nuovi progetti di housing sociale.

Fra i soggetti potenzialmente interessati alle iniziative del Piano Casa, oltre alle fondazioni di origine bancaria che possono svolgere un importante ruolo di promozione, raccordo con il territorio e finanziamento, vi sono:

- cooperative di abitanti;
- imprese edili;
- società di gestione del risparmio immobiliari;
- immobiliaristi e sviluppatori immobiliari;
- comuni e regioni;
- ex-Iacp;
- enti non-profit;
- società di gestione immobiliare;
- fondi pensione, compagnie di assicurazione, banche e altri potenziali investitori;
- banche interessate al finanziamento dei Fondi, degli operatori, delle famiglie acquirenti.

Nonostante esistano numerosi riferimenti a livello italiano e internazionale, il settore dell'housing sociale associato all'utilizzo di fondi immobiliari è particolarmente innovativo e la pratica di investimento e di strutturazione dei progetti si formerà con le prime iniziative che verranno materialmente sostenute dal Fondo nazionale.

L'attività della FHS sarà pertanto determinante non solo per orientare lo sviluppo del nuovo settore verso la qualità sociale, finanziaria e immobiliare ma anche per innescarne lo sviluppo proponendo soluzioni replicabili con riferimento ad aspetti quali:

- promozione urbanistica (inserire l'housing sociale nella pianificazione del territorio);
- progettazione (dalla lottizzazione all'intervento di valorizzazione sociale e territoriale);
- efficienza energetica (minimizzare i consumi energetici e le emissioni dannose);
- servizi e relazioni all'interno delle comunità (coesione sociale e qualità della vita);
- gestione degli appalti (procedure robuste, presidio efficace di costi, tempi e qualità);

- gestione delle locazioni (gestionali efficiente, manutenzioni e l'interfaccia con i residenti);
- governo dei processi (PPP, *governance* dei fondi, relazioni con i servizi e gli *stakeholders*).

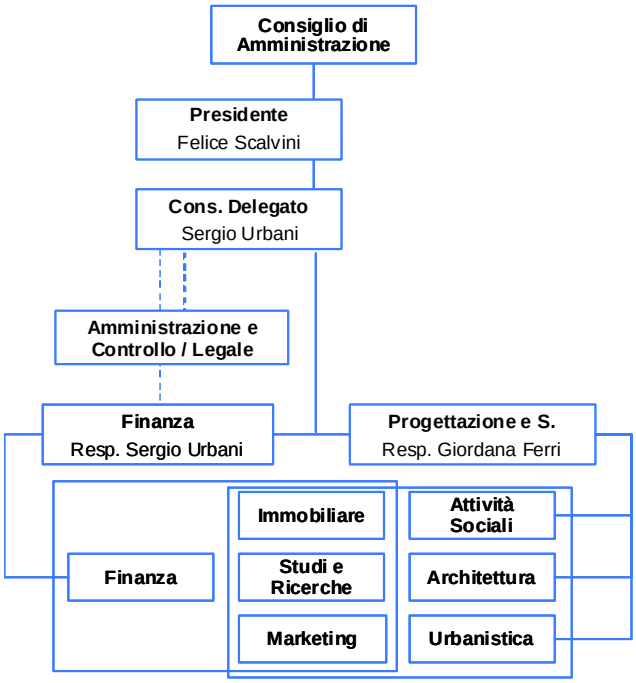
1.2.6. Assetto organizzativo

Dopo la crescita di organico registrata nei primi anni di attività, il 2009 è stato caratterizzato da una migliore definizione dell'assetto organizzativo della Fondazione che si presenta ora ripartito su due aree di attività:

- l'Area Finanza, con 3 risorse, diretta da Sergio Urbani, che si occupa della strutturazione finanziaria dei progetti e della gestione dei processi e delle procedure necessari alla loro attuazione;
- l'Area Progettazione e Sviluppo, con 7 risorse, diretta da Giordana Ferri, che si occupa dello sviluppo urbanistico, architettonico e sociale dei progetti.

Fra le funzioni di staff vi sono quella amministrativa e quella legale-urbanistica.

Attualmente la FHS ha 4 dipendenti a tempo indeterminato mentre tutti gli altri rapporti sono a tempo determinato.



Le due aree di attività hanno competenze professionali diversificate che, riunite in unico team, consentono un approccio integrato allo sviluppo delle iniziative di housing sociale e alla loro sostenibilità urbanistica, architettonica, sociale ed economica.

Area finanza	Area progettazione e sviluppo	
Analisi preliminari	Analisi del mercato immobiliare	Linee guida progettazione
Studi di fattibilità	Analisi del bisogno socio-abitativo	Concorsi di progettazione
Assistenza negoziale	Sostenibilità ambientale	Analisi urbanistica
Strutturazione finanziaria	Energie rinnovabili	Normativa di settore
Planning finanziario	Industrializzazione	Procedure amministrative
Ricerca partner strategici	Riqualificazione urbana	Relazioni con il territorio
Selezione SGR		Gestione sociale
Definizione *governance*		Progettazione servizi
Exit strategy		Selezione inquilini
Valorizzazione		Comunicazione

Progettare la sostenibilità di un intervento di housing sociale significa ricercare elevati livelli di qualità urbanistica e architettonica ma, anche, degli aspetti sociali e dei servizi per la comunità. Dal punto di vista sociale, più nel dettaglio, dare vita ad una comunità sostenibile significa offrire:

- spazi comuni, servizi destinati alla socializzazione, alla cura della persona e al tempo libero, efficaci criteri di selezione degli inquilini e di gestione degli immobili e della comunità.

Progettare la sostenibilità ha, infine, un impatto molto rilevante anche sulla tenuta patrimoniale e finanziaria degli interventi di housing sociale.



1.3. Cooptazione di nuovi membri del Consiglio di Amministrazione

Coerentemente con la modifica degli articoli 2, 5 e 7 dello Statuto della Fondazione, che ne hanno modificando il campo di attività estendendolo all'intero territorio nazionale e con la scelta strategica di rafforzare il modello organizzativo a rete, basato su partnership stabili piuttosto che sulla crescita interna, il Consiglio di Amministrazione della Fondazione ha cooptato 3 nuovi consiglieri Matteo Del Fante, Luigi Morello e Umberto Piron rispettivamente in rappresentanza di Cassa Depositi e Prestiti, Compagnia S.Paolo di Torino e Fondazione Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo.
Una quarta cooptazione a membro del Consiglio ha riguardato Sergio Urbani, già Direttore della Fondazione, creando la posizione di Consigliere Delegato.

1.4. Andamento economico della gestione

Nell'esercizio 2009 i ricavi conseguiti sono stati inferiori, di circa 200.000 Euro, a quanto ipotizzato nel bilancio previsionale principalmente a causa dei ritardi nell'avvio del Piano Casa nazionale di cui all'art 11 del DL 112/2008. Il valore della produzione della Fondazione si è attestato a circa 270.000 Euro. Per quanto riguarda le voci di costo, l'importo complessivo è risultato inferiore rispetto alle previsioni di circa 84.000 Euro per un minore costo del lavoro – inferiore di circa 220.000 Euro rispetto alle attese – compensato da maggiori costi per consulenze, principalmente riconducibili all'attività di gestione di Concorsi internazionali di progettazione banditi dal Fondo Abitare Sociale 1 per le aree di Figino e via Cenni.

I proventi finanziari pari a circa 224.000 Euro, inferiori rispetto alle attese per circa 140.000 Euro a causa del calo dei tassi di interesse di mercato. L'andamento della gestione è stato tale da non determinare alcun imponibile ai fini del calcolo dell'IRES e dell'IRAP dovute, con un impatto positivo rispetto alle previsioni pari a circa 14.000 Euro, per un disavanzo complessivo della gestione pari a circa 263.000 Euro, molto superiore rispetto alla previsione di disavanzo formulata a inizio anno pari a circa 40.000 Euro.

Gli incarichi conseguiti dalla Fondazione con riferimento a nuovi progetti che dovrebbero ragionevolmente completarsi nell'arco del 2010 sono tali da far ritenere il disavanzo registrato nel 2009 non strutturale e imputabile prevalentemente, come detto, al ritardato avvio del Piano Casa nazionale.

1.5. Eventi successivi alla conclusione dell'esercizio

Fra gli eventi rilevanti per la Fondazione accaduti successivamente alla conclusione dell'esercizio si segnalano l'autorizzazione da parte della Banca d'Italia a CDPI, SGR istituita dalla Cassa Depositi e Prestiti per operare nel settore dell'Edilizia Privata Sociale, e al Fondo immobiliare dalla stessa lanciato, conseguite rispettivamente nei mesi di gennaio e febbraio del 2010.

Matteo Del Fante nominato Amministratore Delegato di CDPI SGR ha rassegnato le proprie dimissioni dal Consiglio di Amministrazione della Fondazione Housing Sociale a fare data dal 29 marzo 2010.

Si è concluso venerdì 26 marzo il Concorso internazionale di progettazione per il Borgo sostenibile di Figino. La Giuria ha espresso una valutazione estremamente positiva per lo sforzo compiuto dai gruppi di progettazione. La complessità della sfida è stata però tale che nessuna delle proposte progettuali, nonostante la loro indubbia qualità, ha da sola risposto pienamente alle attese e per-

tanto la Giuria ha ritenuto di non assegnare il primo premio e assegnare il secondo premio ex-aequo ai gruppi Matucci, Favole, Garbin e Sarno e di assegnare il terzo e il quarto premio rispettivamente al gruppo Latis e al gruppo Caudo.

I quattro gruppi secondi qualificati hanno sviluppato in modo molto interessante alcuni dei nodi più importanti del Concorso, ponendo le basi per un ulteriore approfondimento progettuale in grado di arricchire ancor di più la qualità del futuro Borgo Sostenibile di Figino.

Nel corso dei primi mesi del 2010 la Fondazione ha conseguito numerosi incarichi per la strutturazione di nuove iniziative di housing sociale.

2. DATI ECONOMICI

2.1. Bilancio d'Esercizio

Esercizio chiuso al 31 dicembre 2009. Forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis.

2.1.1. Stato Patrimoniale

Dati in Euro.

	Attivo	*31.12.2009*	*31.12.2008*
B)	Immobilizzazioni		
I)	Immobilizzazioni immateriali	33.010	16.946
I	Totale delle immobilizzazioni immateriali	33.010	16.946
II)	Immobilizzazioni materiali	38.445	39.787
II	Totale delle immobilizzazioni materiali	38.445	39.787
B	**Totale Immobilizzazioni**	**71.455**	**56.733**
II)	Crediti (attivo circolante)		
	a) esigibili entro esercizio successivo	250.894	126.716
II	**Totale crediti (attivo circolante)**	**250.894**	**126.716**
II) 5	Crediti verso altri	5.000.000	10.349.240
II	**Totale crediti verso altri**	**5.000.000**	**10.349.240**
IV)	Disponibilità liquide	4.965.063	4.767
IV	**Totale disponibilità liquide**	**4.965.063**	**4.767**
C	**Totale Attivo Circolante**	**10.215.957**	**10.480.723**
D)	Ratei e risconti	183.988	132.262
D	**Totale Ratei e Risconti**	**183.988**	**132.262**
	TOTALE ATTIVO	**10.471.400**	**10.669.718**

Dati in Euro.

	Passivo	*31.12.2009*	*31.12.2008*
A)	Patrimonio Netto		
I)	Fondo di Dotazione	10.250.000	10.250.000
II)	Avanzo di Gestione portati a nuovo	277.175	259.774
III)	Avanzo di Gestione dell'esercizio	(263.142)	17.401
A	**Totale Patrimonio Netto**	**10.264.033**	**10.527.175**
B)	Fondi per rischi e oneri	116	9.720
B	**Totale Fondi per Rischi e Oneri**	**116**	**9.720**
C)	Trattamento di Fine Rapporto	14.665	8.446
C	**Totale Trattamento di Fine Rapporto**	**14.665**	**8.446**
D)	Debiti		
I)	Debiti diversi		
	a) esigibili entro esercizio successivo	159.988	73.022
I	Totale Debiti diversi	159.988	73.022
II)	Debiti tributari		
	a) esigibili entro esercizio successivo	16.706	5.610
II	Totale Debiti tributari	16.706	5.610
D	**Totale Debiti**	**176.694**	**78.632**
E)	Ratei e risconti	15.892	45.746
E	**Totale Ratei e Risconti**	**15.892**	**45.746**
	TOTALE PASSIVO E NETTO	**10.471.400**	**10.669.718**

2.1.2. Conto Economico

Dati in Euro.

	Conto Economico	*31.12.2009*	*31.12.2008*
A)	Valore della Produzione	268.550	518.200
A	**Totale Valore della Produzione**	**268.550**	**518.200**
B)	Costi di Produzione		
7)	per consulenze	47.192	19.797
9)	per il personale	428.629	387.759
10)	ammortamenti e svalutazioni	12.862	9.812
14)	oneri diversi di gestione		
	a) oneri diversi attività Istituzionale	37.250	77.049
	b) oneri diversi attività Commerciale	250.205	131.873
	Totale oneri diversi di gestione	287.454	208.922
B	**Totale Costi di Produzione**	**776.137**	**626.290**
A - B	**Differenza tra Valore e Costi Produzione**	**(507.587)**	**(108.090)**
C)	Proventi e Oneri Finanziari		
16)	Interessi ed altri oneri finanziari		
	a) interessi attivi	223.782	135.703
C	**Totale Proventi e Oneri Finanziari**	**223.782**	**135.703**
E)	Proventi e Oneri Straordinari	20.663	(492)
E	**Totale e Proventi e Oneri Straordinari**	**20.663**	**(492)**
	Risultato Prima delle Imposte	**(263.142)**	**27.121**
22)	Imposte e tasse	-	(9.720)
23)	**Avanzo (disavanzo) di gestione**	**(263.142)**	**17.401**

2.2. Prospetti Riclassificati

Dati in migliaia di Euro.

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO *(€/000)*	**2009C anno**	**2008C anno**
Immobilizzazioni nette	71,5	56,7
Crediti per contributi/per versamenti acc.imposte	2,5	-
Crediti comm.li / ratei e risconti attivi	26,0	100,0
Altre attività	406,4	159,0
Totale attivo	**506,3**	**315,7**
Fondo di dotazione	10.250,0	10.250,0
Avanzo (Disavanzo) periodi precedenti	277,2	259,8
Avanzo (Disavanzo) di periodo	(263,1)	17,4
Fondo patrimoniale	**10.264,0**	**10.527,2**
Fondi per rischi e oneri	14,8	18,2
Debiti tributari	16,7	5,6
Altre passività	175,9	118,8
Altre Passività	**207,4**	**142,5**
Scoperto di c/c (Liquidità)	(4.965,1)	(4,8)
(Crediti finanziari)	(5.000,0)	(10.349,2)
Posizione finanziaria netta	**(9.965,1)**	**(10.354,0)**
Totale passivo e netto	**506,3**	**315,7**

Dati in migliaia di Euro.

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO *(€/000)*	**2009C anno**	**2008C anno**
Ricavi da servizi	248,8	105,0
Contributo da Fondo AS1	19,8	13,2
Contributi e donazioni	-	400,0
Valore della Produzione	**268,6**	**518,2**
Costi istituzionali	(26,2)	
Costi commerciali	(65,9)	
Costi per consulenze	(135,3)	(97,5)
Costo del lavoro	(428,6)	(387,8)
Costi ICT, locazione, mobilio, altri servizi	(57,0)	(57,7)
Altri costi operativi	(50,3)	(73,5)
Costi operativi	(763,3)	(616,5)
Margine Operativo Lordo	**(494,7)**	**(98,3)**
Ammortamenti	(12,9)	(9,8)
Margine Operativo Netto	**(507,6)**	**(108,1)**
Proventi (Oneri) finanziari	223,8	135,7
Proventi (Oneri) straordinari	20,7	(0,5)
Avanzo (Disavanzo) Ante Imposte	**(263,1)**	**27,1**
Imposte	-	(9,7)
Avanzo (Disavanzo) Netto	**(263,1)**	**17,4**

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 31.12.2009 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 nuove licenze. La consulenza ICADE è riferita all'immobile sito in Milano via Monneret de Villard per uno studio della fattibilità di un intervento di riqualificazione.

Immobilizzazioni immateriali	***31.12.2008***	***Investimenti***	***Ammortamenti***	***31.12.2009***
Software	4.586		(1.292)	3.294
Sito Internet	359		(288)	71
Licenze		3.972	(728)	3.244
Consulenza REAG	12000	-	-	12.000
Consulenza ICADE		14.400	-	14.400
Totale Immobilizzazioni immateriali	**16.945**	**18.372**	**(2.308)**	**33.009**

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

Immobilizzazioni materiali	***31.12.2008***	***Investimenti***	***Ammortamenti***	***31.12.2009***
Arredi ufficio				
Valore lordo	35.006	-		35.006
Fondo ammortamento	(11.450)		(4.201)	(15.651)
Saldo	**23.556**	**-**	**(4.201)**	**19.355**
Attrezzature ufficio				
Valore lordo	8.641			8.641
Dismissione	(1.300)		195	(217)
Fondo ammortamento	(4.826)		(1.663)	(6.489)
Saldo	**2.515**	**-**	**(1.468)**	**1.935**
Computer				
Valore lordo	19.465	9.429		28.894
Fondo ammortamento	(7.049)		(4.690)	(11.739)
Saldo	**12.416**	**9.429**	**(4.690)**	**17.155**
Totale Immobilizzazioni materiali				
Valore lordo	61.812	9.212		71.024
Fondo ammortamento	(22.025)		(10.554)	(32.579)
Saldo	**39.787**	**9.212**	**(10.359)**	**38.445**

Crediti esigibili entro l'esercizio successivo

Crediti esigibili entro esercizio successivo *(Euro)*	***31.12.2009***	***31.12.2008***
Erario acconti IRAP e IRES	12.482	17.551
Crediti v/Clienti	195.120	
Clienti c/fatture da emettere	26.000	100.000
Crediti v/Alitalia carnet voli	2.454	
Credito v/Erario c/rit.su interessi attivi	9.823	
Credito v/Erario c/IVA	5.014	9.165
	250.894	**126.716**

Il principale credito fa riferimento al compenso che il Fondo Abitare Sociale 1 ha riconosciuto alla Fondazione per l'attività di programmazione dei Concorsi internazionali di via Cenni e Figino a Milano.

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)*	***31.12.2009***	***31.12.2008***
Sd.contributo liberale FAS1	9.699	11.270
Interessi su investimenti e PCT	162.422	117.897
Pacchetto ore consulenza IT		3.096
Spese delegazione Sud Africa	5.441	
Abbonamento Rassegna Stampa	5.695	
Locazione Operativa Gestetner	581	
Numero Verde Ascoli Piceno	150	
	183.988	**132.262**

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 31.12.2009 risulta pari a € 10.250.000,00;
- *Avanzo di gestione periodi precedenti*: si riferisce all'avanzo di gestione degli esercizi precedenti;
- *Disavanzo di gestione*: l'importo in bilancio di costituisce il disavanzo di gestione dell'esercizio 2009.

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)*	***31.12.2009***	***31.12.2008***
Fornitori	49.119	7.063
Carta di Credito VISA	795	2.462
Debiti v/FC distacco personale	67.057	62.276
Debiti per fatture fornitori da ricevere	43.016	
Debiti v/personale dipendente		909
Altri debiti		312
	159.988	**73.022**

Debiti tributari *(Euro)*	***31.12.2009***	***31.12.2008***
Debiti v/Erario c/rit.acc. Autonomi	3.712	
Debiti per contributi personale da versare	12.994	5.610
	16.706	**5.610**

Altre passività

Ratei e risconti passivi *(Euro)*	***31.12.2009***	***31.12.2008***
Rateo spese generali uffici sede	-	7.252
Rateo consulenze	2.000	18.216
Rateo compensi Collegio Sindacale		15.400
Rateo compensi Consigliere Del Fante	300	
Rateo permessi/ferie 13ma e 14ma mensilità	13.562	4.878
Rateo quote F.do Est	30	-
	15.892	**45.746**

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

Valore della Produzione *(Euro)*	***31.12.2009***	***31.12.2008***
Contributo liberale FAS1	19.800	13.200
Contributo Fondazione Cariplo		400.000
Consulenze Polaris - Fondo AS1	157.500	100.000
Consulenze Cassa Depositi e Prestiti		5.000
Consulenze Progetto Parma	46.000	
Consulenze Progetto Ascoli Piceno	20.000	
Partecipazione Urbania Festival	250	
Monografia Housing Sociale ACRI	25.000	
	268.550	**518.200**

Nel 2009 sono cessati i contributi concessi dal Socio fondatore a copertura dei costi operativi della Fondazione. La voce principale di ricavo è rappresentata dai compensi relativi all'attività di programmatore per i Concorsi internazionali di progettazione banditi dal Fondo Abitare Sociale 1 per le aree di via Cenni e Figino. Altri ricavi rilevanti sono derivati dall'attività svolta nell'ambito del progetto Parma Social House, dalla consulenza prestata alla Fondazione Carisap per il progetto Abitiamo Insieme Ascoli e dalla monografia predisposta per l'annuario 2008 dell'ACRI.

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 4 dipendenti, un Direttore distaccato dalla Fondazione Cariplo, 4 collaboratori e uno stageur.

Costo del lavoro	***31.12.2009***	***31.12.2008***
Dipendenti	4	1
Collaboratori	4	2
Personale distaccato	1	1
Apprendista		
Stageurs / Focus	1	1
Totale risorse umane (nr.)	10	5
Costo complessivo del lavoro (Euro)	**428.629**	**387.759**

- tra gli oneri diversi della gestione istituzionale la voce principale riguarda i rimborsi spese per viaggi e trasferte, in riduzione rispetto all'esercizio precedente.

Oneri diversi attività istituzionale *(Euro)*	***31.12.2009***	***31.12.2008***
Consulenza Politecnico Ricerca Abitare Condiviso	3.000	24.000
Consulenze notarili	5.797	114
Consulenza Sinedita	2.302	820
Consulenze Housing Sociale		18.300
Quote associative	4.000	2.100
Seminari e convegni workshop	1.590	5.747
Patrocinio Biennale Venezia		2.000
Patrocinio Urbanfestival	5.000	
Patrocinio "Premio Ugo Rivolta"	2.400	2.400
Patrocinio Risorse Comuni		3.000
Diverse	833	1.057
Note Spese	12.327	17.512
	37.250	**77.049**

- tra gli oneri diversi della gestione commerciale le voci principali riguardano la locazione della sede e i costi afferenti l'attività di progettazione e supporto alle attività di assistenza a terzi effettuate dalla Fondazione.

Oneri diversi di gestione *(Euro)*	***31.12.2009***	***31.12.2008***
Imposta di bollo e ritenute fiscali	199	2.466
Spese e commissioni di c/c e carta di credito	230	203
Quote e contributi v/Associazioni		2.100
Cancelleria abbonamenti e publicazioni	9.967	6.822
Canoni locazione e spese uffici	47.812	49.602
Assistenza sito software hardware		1.624
Spese di telefonia mobile	9.143	8.096
Note Spese	18.008	5.535
Remunerazione Collegio Sindacale	30.202	15.395
Recupero IVA indetraibile		(4.577)
Altre spese diverse	5.717	4.771
Consulenze Area Progettazione e Sviluppo	42.687	35.836
Consulenze per concorsi progettazione	29.906	
Consulenze La Esco del Sole	10.000	4.000
Spese diverse Bandi di Concorso	46.334	
	250.205	**131.873**

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)*	***31.12.2009***	***31.12.2008***
Interessi attivi su operazioni titoli P/T	24.977	13.101
Interessi attivi su investimento patrimonio	162.422	114.344
Interessi attivi su depositi di c/c	36.383	8.257
	223.782	**135.703**

Proventi ed oneri straordinari

Proventi e oneri straordinari *(Euro)*	***31.12.2009***	***31.12.2008***
Differenza su comm.attive FAS1		
Differenza su emolumenti Collegio Sindacale		
Quota contributi Quas		
IVA Indetraibile pro-rata	20.131	
Sanzione errato versam.acc.imposte		(1.166)
Plusvalenza Dismissione Cespite	83	
Rimborso biglietti aerei	449	675
	20.663	**(491)**

Imposte e tasse

Nel corso del 2009 non è stato effettuato alcun accantonamento per IRAP o IRES in quanto nell'esercizio non sono stati registrati avanzi imponibili ai fini delle due tipologie di tassazione.

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 31.12.2009 e si delibera di utilizzare gli avanzi riportati a nuovo negli esercizi precedenti a copertura del disavanzo di gestione registrato nell'esercizio.

4. RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

SUL BILANCIO CHIUSO AL 31-12-2009

Il Collegio Sindacale ha esaminato la proposta di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009, 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	31-12-2009
Totale attivo	**€ 10.669.718**	**€ 10.471.400**
Passivo	€ 142.543	€ 207.367
Patrimonio netto (escluso avanzo di gestione)	€ 10.509.774	€ 10.527.175
Avanzo di gestione	€ 17.401	€ (263.142)
Totale passivo e netto	**€ 10.669.718**	**€ 10.471.400**

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

Valore della produzione	€ 518.200	€ 268.550
Costi della produzione	€ (626.290)	€ (776.137)
Differenza	€ (108.090)	€ (507.587)
Proventi e Oneri finanziari	€ 135.703	€ 223.782
Proventi e Oneri straordinari	€ (492)	€ 20.663
Risultato prima delle imposte	€ 27.121	€ (263.142)
Imposte e tasse	€ (9.720)	€ -
Avanzo (disavanzo) di gestione	€ 17.401	€ (263.142)

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 2009, 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 non sono state imputate imposte per IRAP e per IRES 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;