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 1/1/2010 al 31/12/2010

Approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 14 giugno 2011

Organi della Fondazione al 31 dicembre 2010

Consiglio di Amministrazione:	**Felice**	**SCALVINI**	**- PRESIDENTE**
	Sergio	**URBANI**	**- CONSIGLIERE DEL.**
	Guido	**BARDELLI**	**- CONSIGLIERE**
	Carlo	**CERAMI**	**- CONSIGLIERE**
	Ubaldo	**LIVOLSI**	**- CONSIGLIERE**
	Gianni	**RISARI**	**- 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. Scenario: ritorno all'affitto 5

1.2.2. Avvio del Progetto Parma Social House 7

1.2.3. Avanzamento del cantiere di Crema 9

1.2.4. Pubblicazione del manuale "Introduzione alla Gestione Sociale" 10

1.2.5. Conclusione dei concorsi internazionali di progettazione di Figino e Cenni 11

1.2.6. Partecipazione a Expo Italia Real Estate 12

1.3. Assetto organizzativo 13

1.4. 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 23

3.3. Commento alle principali voci del Conto Economico 24

3.3.1. Commento alle principali voci del Valore della Produzione 24

3.3.2. Commento alle principali voci di Costo e alle voci Finanziarie e Straordinarie 24

4. RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE 27

1. RELAZIONE SULLA GESTIONE

1.1. Premessa

L'esercizio 2010 ha rappresentato un momento di verifica per il modello di attività della Fondazione, nel quale coesistono attività di carattere istituzionale, tipicamente di carattere sperimentale e divulgativo, e attività di assistenza a terzi che intendano promuovere iniziative di edilizia sociale, prevalentemente nuovi fondi locali secondo lo schema del Sistema Integrato dei Fondi (di cui al Piano Nazionale di Edilizia Abitativa, art 11 del DPCM del 16 luglio 2009). Il modello di attività della Fondazione, in particolare, prevede che la seconda categoria di attività sostenga la prima o, in altri termini, che l'assistenza prestata a terzi assicuri dei margini di redditività tali da coprire il costo delle commesse non a reddito finalizzate al perseguimento della missione statutaria di innovazione nelle modalità di finanziamento, realizzazione e gestione dell'edilizia sociale.

Il prospetto che segue illustra i risultati conseguiti dalla Fondazione dalla sua costituzione. In un primo periodo, dal 2004 al 2006, la sostenibilità dell'attività è dipesa esclusivamente dal contributo di avvio assicurato dal Socio Fondatore, la Fondazione Cariplo. In un secondo periodo, il contributo si è progressivamente ridotto per cessare nel 2008, anno in cui la FHS è stata patrimonializzata attraverso un ulteriore contributo di €10mln concesso sempre dal Socio fondatore.

Il 2010 è il primo anno in cui la Fondazione ha conseguito un avanzo economico basandosi sulla propria capacità di generare ricavi da servizi, integrata dal rendimento del patrimonio.

CONTO ECONOMICO *(€/000)*	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**
Ricavi da servizi	-	5,0	38,1	117,2	118,2	268,6	1.145,9
Contributi, donazioni e quote associative	100,0	500,0	500,0	450,0	400,0	-	79,9
Valore della Produzione	**100,0**	**505,0**	**538,1**	**567,2**	**518,2**	**268,6**	**1.225,8**
Costi per consulenze	(30,9)	(192,0)	(32,9)	(46,9)	(99,6)	(201,2)	(359,8)
Costo del lavoro	(3,0)	(200,3)	(293,2)	(374,8)	(387,8)	(428,6)	(761,8)
Costi ICT, locazione, mobilio, altri servizi	-	(1,2)	(12,8)	(44,3)	(57,7)	(57,0)	(59,4)
Altri costi operativi	(8,7)	(44,7)	(60,2)	(63,4)	(73,5)	(76,5)	(111,5)
Costi operativi	(42,6)	(438,2)	(399,2)	(529,4)	(618,6)	(763,3)	(1.292,4)
Margine Operativo Lordo	**57,4**	**66,8**	**138,9**	**37,7**	**(100,4)**	**(494,7)**	**(66,5)**
Ammortamenti	-	(7,4)	(5,6)	(8,4)	(9,8)	(12,9)	(13,7)
Margine Operativo Netto	**57,4**	**59,4**	**133,2**	**29,3**	**(110,2)**	**(507,6)**	**(80,2)**
Proventi (Oneri) finanziari	2,5	2,1	4,6	5,9	135,2	244,5	238,3
Avanzo (Disavanzo) Ante Imposte	**59,9**	**61,5**	**137,9**	**35,3**	**25,0**	**(263,1)**	**158,0**
Imposte	(0,1)	(3,1)	(14,0)	(17,6)	(9,7)	-	(15,7)
Avanzo (Disavanzo) Netto	**59,8**	**58,4**	**123,8**	**17,7**	**15,3**	**(263,1)**	**142,3**

1.2. Principali attività svolte nel corso dell'esercizio

1.2.1. Scenario: ritorno all'affitto

Negli ultimi 20 anni la produzione edilizia dedicata alla locazione è stata contenuta, con una prevalenza di iniziative dedicate alla vendita per fattori riconducibili a:

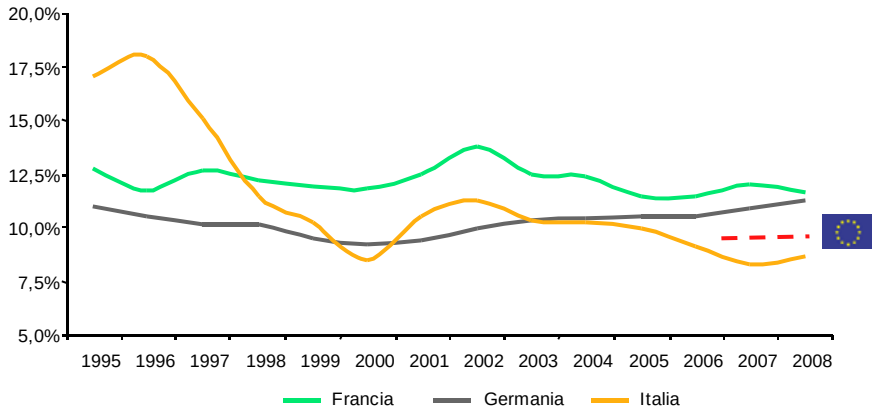
- la domanda del mercato, caratterizzata da una forte propensione delle famiglie all'acquisto e una percezione della locazione come di una sostanziale perdita di denaro;
- il regime fiscale della proprietà (detraibilità mutuo, IVA agevolata, esenzione ICI) più mite rispetto a quello della locazione (indetraibilità IVA su costi proprietario, tassazione redditi ecc.);
- la possibilità di finanziare le iniziative dedicate alla vendita con risorse di terzi (risparmio delle famiglie nella forma di acconti, debito bancario e dilazioni accordate dai fornitori);
- la velocità di rotazione delle iniziative nel bilancio degli operatori, che consentiva un elevato livello di attività anche senza disporre di una rilevante patrimonializzazione.

A margine della modesta produzione di edilizia in locazione, anche lo stock di alloggi esistenti si è progressivamente ridotto – soprattutto nel segmento calmierato – in esito a:

- grandi operazioni di spin-off e frazionamento messe in atto da grandi aziende pubbliche (e privatizzate), banche, assicurazioni, enti previdenziali e altri;
- campagne di vendita di alloggi pubblici ai conduttori, favorendone l'accesso alla proprietà e raccogliendo risorse da dedicare a manutenzioni e nuove realizzazioni.

Nel medesimo periodo le famiglie italiane sono passate da una propensione al risparmio storicamente molto elevata, ben riscontrabile fino alla metà degli anni '90, all'attuale livello che si colloca al di sotto della media europea con un accelerazione in corrispondenza della perdita di capacità di reddito seguita alla crisi finanziaria del 2008: il tasso di risparmio si è ridotto da circa il 17%, a metà anni '90, a circa l'8% attuale.

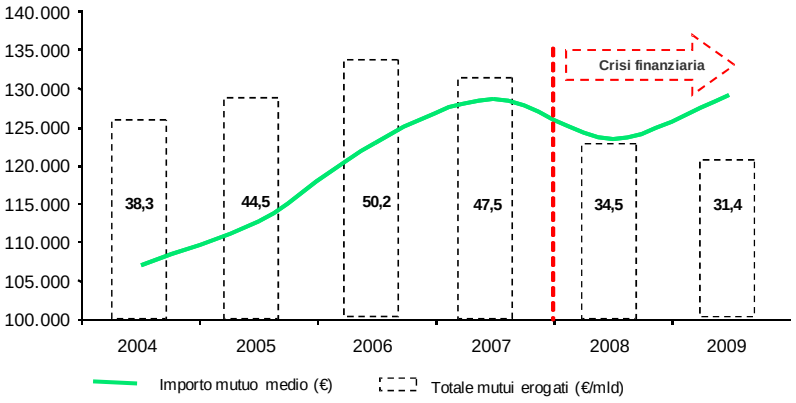
Famiglie europee, tasso di risparmio (in % sul reddito disponibile)



Fonte: Elaborazioni FHS su dati: Istat, I consumi delle famiglie (Anno 2006 e 2009) / OECD Factbook 2010: Economic, Environmental and Social Statistics / OECD Economic Outlook 2008

L'accesso a un finanziamento bancario rappresenta pertanto un fattore critico per la capacità delle famiglie di acquistare un'abitazione, a tale proposito i dati di mercato mostrano che:

- si è ridotto il rapporto tra ammontare del mutuo concesso e valore dell'immobile acquisito (il cosiddetto *Loan to Value* o L/V), che supera il 75% solo in casi molto residuali;
- si è ridotto il volume complessivo dei finanziamento erogati (c.a. €31mld nel 2009 contro i c.a. €50mld del 2006).

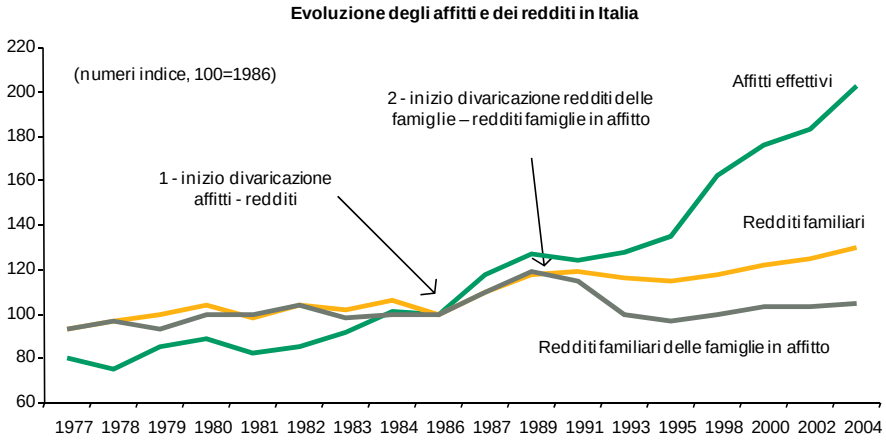


Fonte: Elaborazioni FHS su dati Agenzia del Territorio – Rapporto Immobiliare 2010 / Osservatorio MutuiOnline – settembre 2010

La tendenza di riduzione nei mutui erogati nel periodo 2007-2011 è più forte per i contraenti con età inferiore a 35 anni: nel 2010 solo il 10% è destinato a giovani coppie per l'acquisto della prima casa. Le difficoltà nel segmento delle giovani coppie sono riconducibili tra gli altri fattori a:

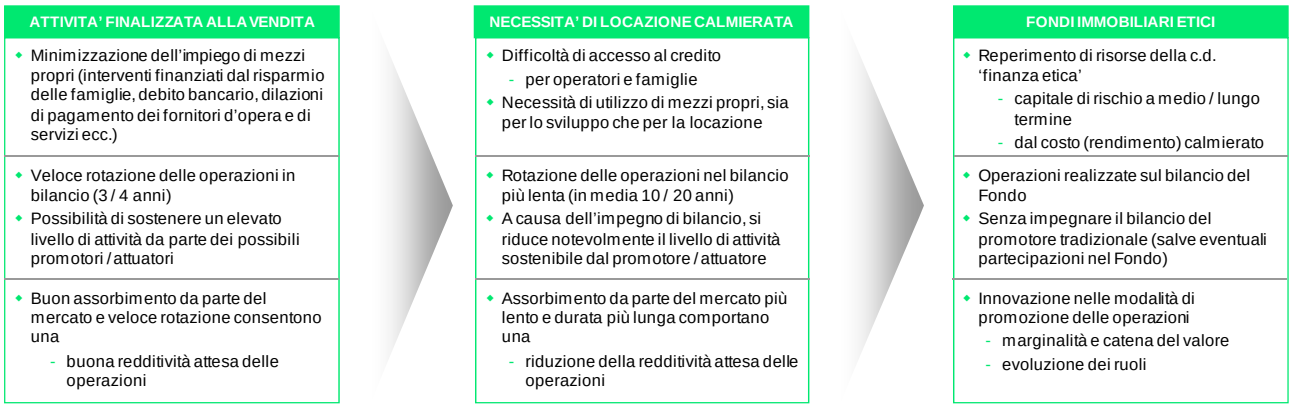
- precarietà dei rapporti di lavoro: l'80% dei mutui è erogato a dipendenti a tempo indeterminato;
- insufficienza del risparmio disponibile a integrazione del mutuo (per acquistare un appartamento da €180.000 si stima necessario un livello di risparmio compreso tra €30.000 e € 50.000);
- capienza del reddito: la rata risulta spesso troppo onerosa, soprattutto nel caso di giovani coppie non stabilizzate, si supera facilmente il c.d. tasso di sforzo sopportabile del 30%.

Alle difficoltà di accesso al credito si associa l'andamento dei prezzi immobiliari che, connotato da una crescita dei canoni medi di affitto molto più intensa di quella del reddito familiare.



Fonte: Questioni di economia e finanza, Occasional papers, "L'accesso all'abitazione di residenza in Italia", Numero 9 - Luglio 2007, di Giovanni D'Alessio e Romina Gambacorta

Nello scenario descritto, i fondi immobiliari etici dedicati all'edilizia sociale sono stati concepiti per supportare la locazione a canone calmierato attraverso l'utilizzo di un veicolo finanziario – il fondo – distinto dal bilancio degli operatori tradizionali, e di capitale di rischio a medio / lungo termine dal rendimento calmierato.



1.2.2. Avvio del Progetto Parma Social House

Nel corso dell'anno è stato definitivamente avviato il Fondo Parma Social House, prima iniziativa che ha ottenuto la partecipazione del Fondo nazionale "Investimenti per l'Abitare", gestito da CDP Investimenti Sgr.

Fondazione Housing Sociale ha svolto, insieme con Finabita S.p.A., il ruolo di strutturatore dell'operazione sulla base dell'incarico attribuito da un'ATI formata da 4 imprese edili e 4 cooperative di abitanti, selezionate dal Comune di Parma per attuare il progetto attraverso una procedura a evidenza pubblica.

Il Fondo Parma Social House è gestito da Polaris Investment Italia SGR, e può essere sintetizzato dai seguenti principali dati:

- 850 appartamenti a canoni e prezzi ridotti, con un impatto anche in termini di liberazione di alloggi ERP da ridestinare alle fasce più deboli;
- 7 nuovi interventi di edilizia sociale concepiti progettando la sostenibilità delle nuove comunità oltre a servizi;
- 140 milioni di Euro di servizi e lavori con un indotto per l'economia locale stimabile in 2,5 volte tale importo;
- sperimentazione di formule gestionali innovative nell'edilizia sociale, coinvolgendo operatori privati nella gestione di alloggi sociali;
- qualità nello sviluppo della città, con modalità di progettazione e realizzazione che rappresentano *best practice* a livello nazionale.

Il progetto nasce nell'ambito delle politiche abitative del Comune di Parma che oltre a rendere disponibili, come detto, 7 aree di pregio al costo calmierato di 22 Euro al metro quadro, per consentire di realizzare 265 appartamenti da locare a canone sostenibile (canone concordato abbattuto del 30%, corrispondente mediamente a circa 300 – 350 Euro mese) ha concesso:

- l'esenzione dal pagamento del contributo di costruzione, applicando una norma regionale;
- il reinvestimento nel Fondo dei proventi derivanti dal riscatto della nuda proprietà prima della cessione da parte del Fondo alle famiglie assegnatarie;
- l'esenzione dal pagamento dell'ICI modificando l'apposito regolamento comunale;
- la concessione di un contributo a fondo perduto di 3 milioni di Euro concessi al Comune dalla Regione Emilia Romagna;
- l'investimento di 15 milioni di Euro in quote "C" del Fondo, con rendimento limitato all'1%;
- la definizione di una tempistica particolarmente ristretta per la concessione delle necessarie autorizzazioni amministrative.

Il progetto è coerente con le capacità di assorbimento immobiliare della città, atteso che ogni anno vengono compravenduti mediamente 800 appartamenti di nuova realizzazione e Parma Social House non ne collocherà in vendita più di 100 per anno, a un prezzo mediamente pari a 1.850 Euro al metro quadro di superficie vendibile (rispetto a un prezzo medio dell'edilizia convenzionata di 2.050 Euro al mq e di mercato, nelle medesime zone, di circa 2.500 Euro al mq).

Gli interventi del progetto Parma Social House sono stati concepiti adottando capitolati prestazionali e regole di progettazione in linea con le *best practices* del settore e verranno realizzati dalle 4 imprese edili promotrici sotto il controllo della SGR, committente e futuro proprietario, affiancata da una società di validazione per facilitare il ruolo di alta sorveglianza.

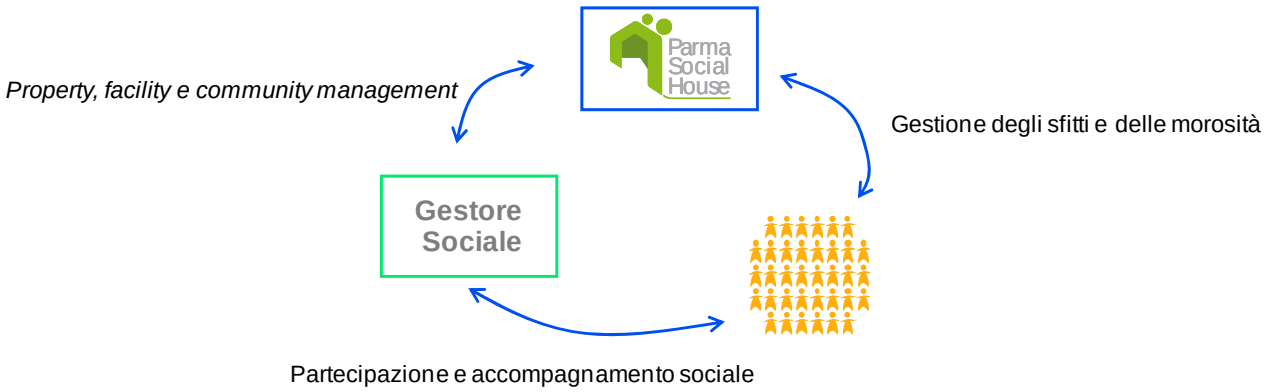
Oltre all'elevatissima qualità e durabilità dei materiali, paragonabili a quelli dell'edilizia libera, le abitazioni saranno in classe energetica "B", con riscaldamento a pavimento, predisposizione climatizzatore, scale e davanzali in granito, alloggi con 2 stanze con 2 servizi igienici e logge valorizzate al 50% per la definizione del prezzo di vendita (rispetto al 100% consentito dalla normativa).



La qualità del progetto è stata resa possibile anche dell'impegno dell'Area Progettazione e Sviluppo della Fondazione che, in stretta collaborazione con la SGR, ha predisposto un Documento Preliminare alla Progettazione e dei capitolati prestazionali per ciascuno dei 7 ambiti di intervento, fornendo le indicazioni necessarie affinché 14 gruppi di progettazione designati dall'ATI sviluppassero i progetti definitivi da sottoporre all'approvazione del Comune.

Un secondo impegno dell'Area Progettazione e Sviluppo, in questo caso in collaborazione con Finabita e le 4 cooperative di abitanti titolari del progetto, è stato quello di definire per la prima volta la figura del Gestore Sociale che:

- si basa sulla partecipazione degli inquilini, sul senso di appartenenza alla comunità (con diritti e doveri) e sull'autogestione per contenere alcuni costi;
- offre un accompagnamento sociale per la formazione della comunità, nei primi 3 anni, ponendo le condizioni per il suo consolidamento e la sua sostenibilità;
- assicura al Fondo la gestione delle morosità e degli incassi forte dell'esperienza del mondo della cooperazione di abitanti.



1.2.3. Avanzamento del cantiere di Crema

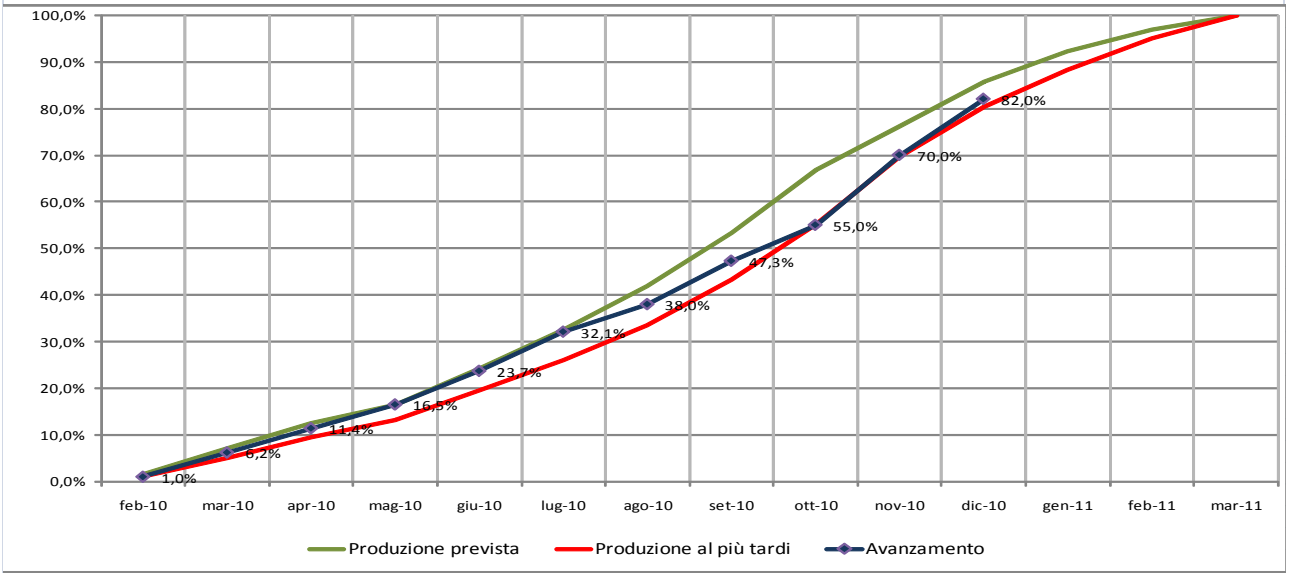
Il cantiere di Crema, coordinato dal team di project management di Polaris Investment Italia SGR è proseguito secondo il programma, con attesa di fine lavori per aprile 2011, a 15 mesi dall'avvio.

Nel corso dell'anno non si sono registrate varianti rilevanti, permettendo di confermare il costo di realizzazione di circa 1.000 Euro al mq di superficie commerciale per una realizzazione in classe A+ misurata con il criterio CENED.



La gestione dei lavori di Crema riguarda il progetto ma anche, più in generale, il tema del presidio dei costi in un intervento di edilizia sociale. A tale proposito, si sottolinea la rilevanza dell'organizzazione dell'attività di project management e degli strumenti di monitoraggio dell'avanzamento del progetto (qui sotto una rappresentazione della curva della produzione del progetto di Crema, che evidenzia l'avanzamento effettivo rappresentato con riferimento alle due possibili curve 'al più presto' e 'al più tardi').

CANTIERE CREMA - CURVA DELLA PRODUZIONE - STATO DI AVANZAMENTO														
Mese	**feb-10**	**mar-10**	**apr-10**	**mag-10**	**giu-10**	**lug-10**	**ago-10**	**set-10**	**ott-10**	**nov-10**	**dic-10**	gen-11	feb-11	mar-11
Produzione prevista	**1,5%**	**7,2%**	**12,5%**	**16,6%**	**24,2%**	**32,6%**	**41,8%**	**53,3%**	**66,9%**	**76,3%**	**85,7%**	92,3%	97,0%	100,0%
Produzione al più tardi	**1,2%**	**5,1%**	**9,6%**	**13,2%**	**19,5%**	**26,1%**	**33,5%**	**43,2%**	**55,3%**	**69,6%**	**80,5%**	88,3%	95,2%	100,0%
Avanzamento	**1,0%**	**6,2%**	**11,4%**	**16,5%**	**23,7%**	**32,1%**	**38,0%**	**47,3%**	**55,0%**	**70,0%**	**82,0%**			



Fonte: Polaris Investment Italia SGR

1.2.4. Pubblicazione del manuale "Introduzione alla Gestione Sociale"

L'esperienza sul campo maturata nell'ambito del progetto Parma Social House, elaborato insieme a 4 cooperative di abitanti, ha consentito all'Area Progettazione e Sviluppo di completare la redazione del manuale introduttivo alla gestione sociale, una pubblicazione concepita fin dall'avvio dell'attività della Fondazione per qualificare e descrivere i contenuti della gestione in un progetto di housing sociale.

La gestione sociale rappresenta l'aspetto centrale dell'housing sociale e della stessa attività della Fondazione, la cui mission tocca gli aspetti urbanistici, edili e finanziari solo come strumento per conseguire la costruzione della comunità, dei suoi servizi e delle sue relazioni.

La pubblicazione ha ottenuto attenzione da parte dei principali sponsor del Sistema Integrato dei Fondi, divenendone un riferimento non prescindibile, come evidenziato dai patrocini accordati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, da CDP Investimenti Sgr, dall'ACRI (Associazione delle Fondazioni di Origine Bancaria e delle Casse di Risparmio), di Legacoop, di Confcooperative e dell'AGCI.

L'Area Progettazione e Sviluppo intende proseguire l'attività editoriale con nuovi testi divulgativi e operativi.

1.2.5. Conclusione dei concorsi internazionali di progettazione di Figino e Cenni

Nel corso del mese di marzo il concorso di progettazione di Figino "Borgo Sostenibile" si è concluso con l'assegnazione del secondo piazzamento ex-equo a Paolo Favole, Enrico Garbin, Francesco Matucci e Renato Sarno. A partire da questo risultato la Fondazione e Polaris Investment Italia SGR hanno iniziato un'ulteriore fase di affinamento finalizzata, sulla base delle indicazioni ricevute dalla giuria, a comporre in un unico mater plan i quattro progetti individuati.

L'ulteriore esercizio progettuale si è concluso con soddisfazione, raggiungendo gli obiettivi di diversità e di coordinamento per ottenere un effetto urbano di elevata qualità.





Nel frattempo è stata condotta un'approfondita *due diligence* rispetto alla fattibilità del progetto vincitore del concorso via Cenni "una comunità per crescere", presentato dallo Studio Rossi Prodi Associati. Tale intervento si basa, anche a livello strutturale, interamente su tecniche di costruzione in legno e, con un elevazione di 9 piani fuori terra, costituisce una realizzazione particolarmente innovativa e sperimentale.

Le verifiche condotte dal team di sviluppo della SGR hanno confermato la conseguibilità degli obiettivi di costo del progetto e l'affidabilità della struttura realizzata in legno, confortando gli organi del Fondo Abitare Sociale 1 nella prosecuzione dell'approfondimento di questa opzione che ora verrà sottoposta al Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici per ottenere le necessarie autorizzazioni.



1.2.6. Partecipazione a Expo Italia Real Estate

Per la prima volta EIRE - Expo Italia Real Estate ha dedicato una specifica sezione al social housing, riscontrando la partecipazione di numerosi operatori e una rilevante attenzione da parte del pubblico professionale e non.

La Fondazione ha partecipato realizzando uno stand, insieme con Polaris Investment Italia SGR, nel quale sono stati esposti i modelli di Cenni e Parma Social House.

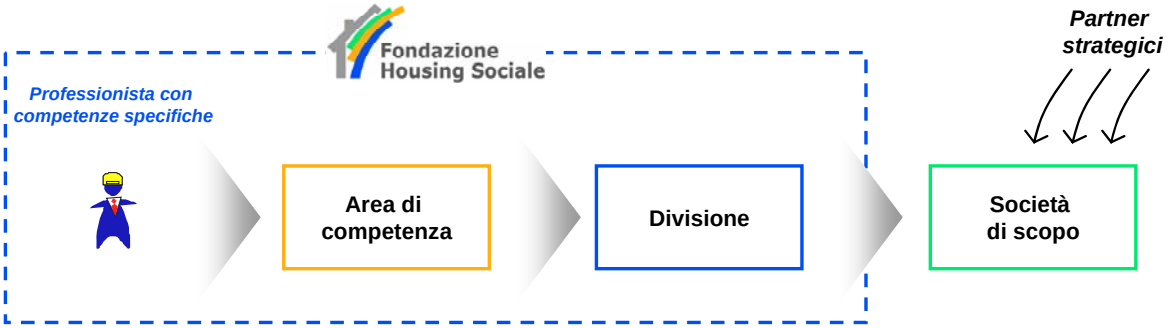




EIRE 2010 ha segnato un incremento notevole nella visibilità e percezione dell'housing sociale e del Sistema Integrato dei Fondi come segmento del settore immobiliare ad alto potenziale di sviluppo.

1.3. Assetto organizzativo

L'attività della Fondazione copre un perimetro di competenze molto ampio e, per tale ragione, è stata organizzata in modo da facilitare il coordinamento tra le varie figure professionali specializzate e sviluppare un approccio progettuale multidimensionale. Si è tuttavia scelto di mantenere ambiti specifici, definiti "aree di attività", all'interno dei quali ciascuna professionalità viene riconosciuta e responsabilizzata sull'esito di parti dei progetti nei quali si impegna la Fondazione.
La crescita dimensionale ha reso necessario formalizzare meglio le modalità di sviluppo delle Aree, individuando un percorso indicativo che può aver luogo con tempistiche piuttosto variabili in funzione dell'andamento dell'attività e delle esigenze organizzative.



Le Aree di attività della Fondazione sono:

- Area Finanza, responsabile per la pianificazione finanziaria e la gestione dei processi;
- Area Progettazione e Sviluppo, responsabile degli aspetti sociali, urbanistici e architettonici delle iniziative;
- Area Edilizia Universitaria, con competenze nella progettazione e gestione di residenze universitarie.

1.4. Eventi successivi alla conclusione dell'esercizio

Nel mese di febbraio 2011 la Fondazione ha stipulato un accordo quadro con Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR, gestore del Fondo nazionale "Investimenti per l'Abitare", finalizzato ad assistere CDPI Sgr nelle fasi di *sourcing, scouting* e *assessment* iniziale delle iniziative di housing sociale. Questo accordo, che non ha carattere di esclusività, impegna la Fondazione a strutturare in modo adeguato la propria attività, intraprendendo un importante piano di sviluppo del proprio organico. L'accordo segna un momento qualificante per l'attività e la *mission* della Fondazione, con-

sentendole di trasferire al meglio i risultati della propria attività sperimentale al settore e di promuovere, in senso ampio, la qualità finanziaria, sociale e immobiliare nello sviluppo del Sistema Integrato dei Fondi.

Nel mese di maggio la Fondazione ha stipulato un accordo quadro con Finabita (Legacoop), Ispredil (ANCE) e Casaqualità (Confcooperative) per sviluppare sinergie nell'ambito della promozione di iniziative di housing sociale da candidare al Sistema Integrato dei Fondi e supportare, attraverso un'azione coordinata, la definizione di contenuti e strumenti per il settore. Questo secondo ha la finalità di attivare e focalizzare le principali reti cooperative e dell'imprenditoria edile nella promozione di fondi locali che alimentino il SIF.

Nel mese di maggio la sede della Fondazione è stata trasferita nei nuovi uffici di Corso Magenta 71 a Milano.

2. DATI ECONOMICI

2.1. Bilancio d'Esercizio

Esercizio chiuso al 31 dicembre 2010. Forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis.

2.1.1. Stato Patrimoniale

Dati in Euro.

	Attivo	*31.12.2010*	*31.12.2009*
B)	Immobilizzazioni		
I)	Immobilizzazioni immateriali	59.817	33.010
I	Totale delle immobilizzazioni immateriali	59.817	33.010
II)	Immobilizzazioni materiali	37.952	38.445
II	Totale delle immobilizzazioni materiali	37.952	38.445
III)	Immobilizzazioni finanziarie	5.000.000	5.000.000
III	Totale delle immobilizzazioni finanziarie	5.000.000	5.000.000
B	**Totale Immobilizzazioni**	**5.097.769**	**5.071.455**
C)	Attivo circolante		
I)	Rimanenze	1.337	-
I	**Totale Rimanenze**	**1.337**	**-**
II)	Crediti (attivo circolante)		
	a) esigibili entro esercizio successivo	848.259	250.894
	b) esigibili oltre esercizio successivo	-	-
II	**Totale crediti (attivo circolante)**	**848.259**	**250.894**
II) 5	Crediti verso altri	-	-
II	**Totale crediti verso altri**	**-**	**-**
IV)	Disponibilità liquide	4.643.345	4.965.063
IV	**Totale disponibilità liquide**	**4.643.345**	**4.965.063**
C	**Totale Attivo Circolante**	**5.492.941**	**5.215.957**
D)	Ratei e risconti	195.851	183.988
D	**Totale Ratei e Risconti**	**195.851**	**183.988**
	TOTALE ATTIVO	**10.786.561**	**10.471.400**

Dati in Euro.

	Passivo	*31.12.2010*	*31.12.2009*
A)	Patrimonio Netto		
I)	Fondo di Dotazione	10.250.000	10.250.000
II)	Avanzo di Gestione portati a nuovo	14.033	277.175
III)	Avanzo di Gestione dell'esercizio	142.351	(263.142)
A	**Totale Patrimonio Netto**	**10.406.385**	**10.264.033**
B)	Fondi per rischi e oneri	116	116
B	**Totale Fondi per Rischi e Oneri**	**116**	**116**
C)	Trattamento di Fine Rapporto	29.458	14.665
C	**Totale Trattamento di Fine Rapporto**	**29.458**	**14.665**
D)	Debiti		
I)	Debiti diversi		
	a) esigibili entro esercizio successivo	98.385	159.988
I	Totale Debiti diversi	98.385	159.988
II)	Debiti tributari		
	a) esigibili entro esercizio successivo	111.487	16.706
II	Totale Debiti tributari	111.487	16.706
D	**Totale Debiti**	**209.871**	**176.694**
E)	Ratei e risconti	140.730	15.892
E	**Totale Ratei e Risconti**	**140.730**	**15.892**
	TOTALE PASSIVO E NETTO	**10.786.561**	**10.471.400**

2.1.2. Conto Economico

Dati in Euro.

	Conto Economico	*31.12.2010*	*31.12.2009*
A)	Valore della Produzione	1.225.829	268.550
A	**Totale Valore della Produzione**	**1.225.829**	**268.550**
B)	Costi di Produzione		
7)	per consulenze	157.406	47.192
9)	per il personale	761.751	428.629
10)	ammortamenti e svalutazioni	13.677	12.862
14)	oneri diversi di gestione		
	a) oneri diversi attività Istituzionale	18.872	37.250
	b) oneri diversi attività Commerciale	354.821	250.205
	Totale oneri diversi di gestione	373.693	287.454
B	**Totale Costi di Produzione**	**1.306.527**	**776.137**
A - B	**Differenza tra Valore e Costi Produzione**	**(80.698)**	**(507.587)**
C)	Proventi e Oneri Finanziari		
16)	Interessi ed altri oneri finanziari		
	a) interessi attivi	216.869	223.782
	b) interessi passivi	-	-
C	**Totale Proventi e Oneri Finanziari**	**216.869**	**223.782**
E)	Proventi e Oneri Straordinari	21.880	20.663
E	**Totale e Proventi e Oneri Straordinari**	**21.880**	**20.663**
	Risultato Prima delle Imposte	**158.052**	**(263.142)**
22)	Imposte e tasse	(15.701)	-
23)	**Avanzo (disavanzo) di gestione**	**142.351**	**(263.142)**

2.2. Prospetti Riclassificati

Dati in migliaia di Euro.

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO *(€/000)*	**2010C anno**	**2009C anno**
Immobilizzazioni nette	5.097,8	5.071,5
Rimanenze	1,3	
Crediti per contributi/per versamenti acc.imposte	52,5	2,5
Crediti comm.li / ratei e risconti attivi	382,3	26,0
Altre attività	609,3	406,4
Totale attivo	**6.143,2**	**5.506,3**
Fondo di dotazione	10.250,0	10.250,0
Avanzo (Disavanzo) periodi precedenti	14,0	277,2
Avanzo (Disavanzo) di periodo	142,3	(263,1)
Fondo patrimoniale	**10.406,4**	**10.264,0**
Fondi per rischi e oneri	29,6	14,8
Debiti tributari	111,5	16,7
Altre passività	239,1	175,9
Altre Passività	**380,2**	**207,4**
Scoperto di c/c (Liquidità)	(4.643,3)	(4.965,1)
Posizione finanziaria netta	**(4.643,3)**	**(4.965,1)**
Totale passivo e netto	**6.143,2**	**5.506,3**

Dati in migliaia di Euro.

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO *(€/000)*	**2010C anno**	**2009C anno**
Ricavi da servizi	1.145,9	248,8
Contributo da Fondo AS1	19,8	19,8
Contributi e donazioni	60,1	-
Valore della Produzione	**1.225,8**	**268,6**
Costi istituzionali	(18,9)	(26,2)
Costi commerciali	(202,4)	(65,9)
Costi per consulenze	(157,4)	(135,3)
Costi per attività di formazione e seminari	-	-
Costo del lavoro	(761,8)	(428,6)
Costi ICT, locazione, mobilio, altri servizi	(59,4)	(57,0)
Altri costi operativi	(92,6)	(50,3)
Costi operativi	(1.292,4)	(763,3)
Margine Operativo Lordo	**(66,5)**	**(494,7)**
Ammortamenti	(13,7)	(12,9)
Margine Operativo Netto	**(80,2)**	**(507,6)**
Proventi (Oneri) finanziari	216,9	223,8
Proventi (Oneri) straordinari	21,4	20,7
Avanzo (Disavanzo) Ante Imposte	**158,0**	**(263,1)**
Imposte	(15,7)	-
Avanzo (Disavanzo) Netto	**142,3**	**(263,1)**

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.
Debiti: sono iscritti in bilancio al valore nominale.

3.2. Commento alle principali voci dello Stato Patrimoniale

I dati relativi al bilancio chiuso al 31.12.2010 sono confrontati con quelli dell'esercizio precedente.

3.2.1. Commento alle principali voci dell'Attivo

Immobilizzazioni
La voce immobilizzazioni include:

- le consulenze riferite all'immobile sito in Milano via Monneret de Villard si riferiscono alla Due Diligence Ambientale effettuata da AECOM Italy srl e l'aggiornamento del valore di mercato effettuato da REAG SpA. Le spese diverse riguardano la messa in sicurezza dell'immobile e il canone mensile per la vigilanza.

Immobilizzazioni immateriali	***31.12.2009***	***Investimenti***	***Ammortamenti***	***31.12.2010***
Software	3.294		(1.094)	2.200
Sito Internet	72		(72)	0
Licenze	3.244		(794)	2.449
Consulenza REAG / Monneret	12.000	2.500	-	14.500
Consulenza ICADE / Monneret	14.400	-	-	14.400
Due Diligence Ambientale / Monneret		2.790		2.790
Spese diverse / Monneret	-	23.478	-	23.478
Totale Immobilizzazioni immateriali	**33.010**	**28.768**	**(1.961)**	**59.817**

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

Immobilizzazioni materiali	***31.12.2009***	***Investimenti***	***Ammortamenti***	***31.12.2010***
Arredi ufficio				
Valore lordo	35.006	-		35.006
Fondo ammortamento	(15.651)		(4.201)	(19.852)
Saldo	**19.355**	**-**	**(4.201)**	**15.154**
Motocicli				
Valore lordo	-	3.275		3.275
Fondo ammortamento	-		(600)	(600)
Saldo	**-**	**3.275**	**(600)**	**2.674**
Attrezzature ufficio				
Valore lordo	7.341			7.341
Fondo ammortamento	(5.406)		(839)	(6.246)
Saldo	**1.935**	**-**	**(839)**	**1.096**
Computer				
Valore lordo	27.016	7.948		34.964
Fondo ammortamento	(11.019)		(5.700)	(16.719)
Saldo	**15.997**	**7.948**	**(5.700)**	**18.245**
Computer Istituzioali				
Valore lordo	1.878			1.878
Fondo ammortamento	(720)		(376)	(1.095)
Saldo	**1.158**	**-**	**(376)**	**782**
Totale Immobilizzazioni materiali				
Valore lordo	71.241	11.223		82.464
Fondo ammortamento	(32.796)		(11.716)	(44.512)
Saldo	**38.445**	**11.223**	**(11.716)**	**37.952**

Crediti esigibili entro l'esercizio successivo

Crediti esigibili entro esercizio successivo *(Euro)*	***31.12.2010***	***31.12.2009***
Erario acconti IRAP e IRES	22.305	12.482
Crediti v/Clienti	383.883	195.120
Clienti c/fatture da emettere	382.349	26.000
Depositi cauzionali	49.045	-
Crediti v/Fondazione Opere Sociali	3.220	-
Crediti v/INPS a rimborso	208	-
Crediti v/Alitalia carnet voli	-	2.454
Crediti v/Inail acconto	968	
Credito v/Erario c/ritenute diverse	6.280	9.823
Credito v/Erario c/IVA	-	5.014
	848.259	**250.894**

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 Piazza Paolo Ferrari, 10, e della cassa contanti.

Ratei e Risconti Attivi

Ratei e risconti attivi *(Euro)*	***31.12.2010***	***31.12.2009***
Sd.contributo liberale FAS1	9.186	9.699
Interessi su investimenti e PCT	161.168	162.422
Locazione Corso Magenta	20.000	-
Spese delegazione Sud Africa	-	5.441
Abbonamento Rassegna Stampa	4.995	5.695
Locazione Operativa Gestetner	502	581
Numero Verde Ascoli Piceno	-	150
	195.851	**183.988**

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 31.12.2010 risulta pari a € 10.250.000,00;
- *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 2010.

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)*	***31.12.2010***	***31.12.2009***
Fornitori	21.009	49.119
Carta di Credito VISA	1.821	795
Debiti v/FC distacco personale	63.807	67.057
Debiti per fatture fornitori da ricevere	9.861	43.016
Altri debiti	1.886	-
	98.385	**159.988**

Debiti tributari *(Euro)*	***31.12.2010***	***31.12.2009***
Debiti v/Erario c/rit.acc. Autonomi	25.994	3.712
Debiti v/Erario c/IVA	38.982	-
Debiti v/INAIL	1.231	
Debiti v/Imposta IRES	2.413	
Debiti v/Imposta IRAP	13.288	
Debiti per contributi personale da versare	29.579	12.994
	111.487	**16.706**

Altre passività

Ratei e risconti passivi *(Euro)*	***31.12.2010***	***31.12.2009***
Rateo spese generali uffici sede	4.262	**-**
Rateo consulenze fiscali	5.200	2.000
Rateo consulenze elaborazione paghe	2.281	
Rateo compensi Collegio Sindacale	30.587	
Rateo compensi Consigliere Del Fante	-	300
Rateo permessi/ferie 13ma e 14ma mensilità	31.123	13.562
Rateo bonus	67.278	
Rateo quote F.do Est		30
	140.731	**15.892**

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)*	***31.12.2010***	***31.12.2009***
Contributo liberale FAS1	19.800	19.800
Finanziamento IRPF 5/1000	139	
Contributo Fondazione Cariplo	60.000	0
Consulenze Polaris Investment Italia SRG	52.500	157.500
Consulenze Cassa Depositi e Prestiti		0
Consulenze Progetto Parma	660.000	46.000
Consulenze Progetto Parma Gestore Sociale	5.000	-
Consulenze Progetto Ascoli Piceno	30.898	20.000
Consulenze Progetto Affitto Firenze SpA	3.000	-
Consulenze Progetto Cascina Merlata	5.000	-
Consulenze Progetto Matera	17.215	-
Consulenze Progetto Foyer Comune di Milano	29.167	-
Consulenze Progetto Real Quercia	13.333	-
Consulenze Progetto Crema Gestore Sociale	140.000	-
Consulenze Progetto Cenni Gestore Sociale	44.784	-
Consulenze Progetto Figino Gestore Sociale	58.000	-
Consulenze Progetto Gricignano	52.349	-
Partecipazione EIRE Real Estate	34.537	-
Partecipazione Urbania Festival	-	250
Pubblicazione "Il Gestore Sociale"	108	-
Monografia Housing Sociale ACRI	-	25.000
	1.225.829	**268.550**

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 8 dipendenti, un Direttore distaccato dalla Fondazione Cariplo, 2 collaboratori e 6 liberi professionisti.

Costo del lavoro	***31.12.2010***	***31.12.2009***
Dipendenti	8	4
Collaboratori	2	4
Personale distaccato	1	1
Liberi professionisti	6	
Stageurs / Focus		1
Totale risorse umane (nr.)	17	10
Costo complessivo del lavoro (Euro)	**761.751**	**428.629**

- tra gli oneri diversi della gestione istituzionale la voce principale riguarda i rimborsi spese per viaggi e trasferte.

Oneri diversi attività istituzionale *(Euro)*	***31.12.2010***	***31.12.2009***
Consulenza Politecnico Ricerca Abitare Condiviso		3.000
Consulenze notarili		5.797
Consulenza Sinedita		2.302
Consulenze Housing Sociale		
Quote associative	3.750	4.000
Seminari e convegni workshop		1.590
Patrocinio INU Istituto Nazionale	2.500	
Patrocinio Urbanfestival		5.000
Patrocinio "Premio Ugo Rivolta"		2.400
Patrocinio Risorse Comuni		
Diverse		833
Note Spese	12.622	12.327
	18.872	**37.250**

- tra gli oneri diversi della gestione commerciale le voci principali riguardano l'incremento delle spese di cancelleria per la pubblicazione del manuale del "Gestore Sociale", la locazione della sede, le consulenze, con l'inclusione dello studio di fattibilità del quartiere Aler Lorenteggio, i rimborsi spese per viaggi e trasferte e le spese sostenute per la realizzazione dello stand per la manifestazione fieristica Eire – Real Estate 2010.

Oneri diversi di gestione *(Euro)*	***31.12.2010***	***31.12.2009***
Imposta di bollo e ritenute fiscali	203	199
Spese e commissioni di c/c e carta di credito	106	230
Cancelleria abbonamenti e publicazioni	20.878	9.967
Canoni locazione e spese uffici	43.378	47.812
Consulenze fiscali notarili legali	67.133	-
Spese di telefonia mobile	15.985	9.143
Note Spese	32.694	18.008
Remunerazione Collegio Sindacale	31.958	30.202
IVA indetraibile su pubblicazione	178	-
Maggiorazione su versamento IVA trimestrale	386	-
Altre spese diverse	25.047	5.717
Consulenze Arch.G.Ferri	-	42.687
Consulenze per concorsi progettazione	-	29.906
Esposizione EIRE Real Estate	78.738	-
Consulenze La Esco del Sole	-	10.000
Spese diverse Bandi di Concorso	38.136	46.334
	354.820	**250.205**

Proventi e Oneri Finanziari

La voce principale e riferita all'investimento delle risorse conferite dal Socio Fondatore, pari a 10 milioni di Euro.

Proventi e oneri finanziari *(Euro)*	***31.12.2010***	***31.12.2009***
Interessi attivi su operazioni titoli P/T	-	24.977
Interessi attivi su investimento patrimonio	202.500	162.422
Interessi attivi su depositi di c/c	14.369	36.383
	216.869	**223.782**

Proventi ed oneri straordinari

Proventi e oneri straordinari *(Euro)*	***31.12.2010***	***31.12.2009***
IVA Indetraibile pro-rata	-	20.131
Plusvalenza Dismissione Cespite	-	83
Sopravvenienza interessi B.IMI anno 2009	21.770	
Rimborso biglietti aerei/treni	111	449
	21.880	**20.663**

Imposte e tasse

Si è proceduto ad accantonare l'IRAP sul costo dei collaboratori per € 13.288,00 e IRES per € 2.413,00.

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 31.12.2010 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 31-12-2010

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2010 la nostra attività è stata ispirata ai principi che presiedono al corretto comportamento del Collegio Sindacale.

In particolare:
Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto nonché sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e funzionamento dell'ente.

Abbiamo partecipato n.7 adunanze del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio dell'associazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sulle principali attività dell'ente, non rilevando in tal senso alcuna anomalia.

Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni, e dall'esame dei documenti dell'ente e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo verificato la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui abbiamo conoscenza a seguito dell'espletamento dei nostri doveri. La revisione contabile é stata svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Si ritiene che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Abbiamo verificato la conformità alle norme tributarie per la determinazione del reddito.

Abbiamo esaminato la relazione sulla gestione per accertare la coerenza delle asserzioni ivi riportate con l'andamento economico e patrimoniale della Fondazione.

A nostro giudizio, non vi sono elementi che possano far ritenere da quanto verificato che il bilancio non sia conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione e rappresenti in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010.

Ciò considerato esprimiamo parere favorevole all'approvazione della proposta di Bilancio chiuso il 31 dicembre 2010 così come predisposta dalla struttura della Fondazione.

Il Collegio Sindacale

Prof. Ferdinando Superti Furga
Rag. Dario Colombo
Dott. Sandro Orsi