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

Fondazione Housing Sociale

Sede in Corso Magenta 71, Milano
Fondo di Dotazione € 10.250.000

BILANCIO D'ESERCIZIO

dal 1/1/2011 al 31/12/2011

Approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 1 agosto 2012

Organi della Fondazione al 31 dicembre 2011

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. Progetto "Casa Crema Più" 5

1.2.2. Progetto "Cenni di Cambiamento" 6

1.2.3. Progetto "Borgo Sostenibile di Figino" 8

1.2.4. Protocollo di intesa per il Fondo FIL 10

1.2.5. Altri progetti afferenti al Sistema Integrato dei Fondi 11

1.2.6. Progetti di ricerca nazionali ed europei 11

1.2.7. Housing Sociale e Welfare di Comunità 12

1.2.8. Avvio del master in Housing Sociale e Collaborativo 14

1.2.9. Redazione del Documento Programmatico Sulla Sicurezza 14

1.3. Andamento economico della gestione 15

1.4. Eventi successivi alla conclusione dell'esercizio 16

1.5. Conclusioni 17

2. DATI ECONOMICI 18

2.1. Bilancio d'Esercizio 18

2.1.1. Stato Patrimoniale 18

2.1.2. Conto Economico 20

2.2. Prospetti Riclassificati 21

3. NOTA INTEGRATIVA 23

3.1.1. Premessa 23

3.1.2. Criteri di valutazione 23

3.2. Commento alle principali voci dello Stato Patrimoniale 23

3.2.1. Commento alle principali voci dell'Attivo 23

3.2.2. Commento alle principali voci del Passivo 26

3.3. Commento alle principali voci del Conto Economico 27

3.3.1. Commento alle principali voci del Valore della Produzione 27

3.3.2. Commento alle principali voci di Costo e alle voci Finanziarie e Straordinarie 27

4. RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE 30

1. RELAZIONE SULLA GESTIONE

1.1. Premessa

Nel corso del 2011 la Fondazione ha modificato il proprio modello di attività e conseguentemente il proprio assetto organizzativo.

Il cambiamento è iniziato nel mese di febbraio quando è stato sottoscritto un accordo quadro con CDP Investimenti Sgr, società di gestione del Fondo nazionale Investimenti per l'Abitare, attraverso il quale quest'ultima ha incaricato – su basi di non esclusività – la Fondazione per le fasi preliminari di attivazione delle iniziative di housing sociale, ovvero quelle di origination, scouting e sourcing.

Tra febbraio e giugno la Fondazione ha quindi affrontato un periodo di forte impegno e crescita, rafforzando l'organico dell'Area Finanza e dell'Area Progettazione e sviluppo, che hanno raggiunto rispettivamente la dimensione di 12 e 15 professionisti, e dato corpo agli obiettivi dell'accordo quadro portando rapidamente i progetti esaminati da circa 800 milioni di Euro a oltre 5 miliardi in termini di valore potenziale.

Nel secondo semestre lo scenario è stato caratterizzato dal deterioramento delle condizioni economiche generali, dei mercati finanziari e del mercato immobiliare, con l'effetto di rendere la formula dell'housing sociale ancor più attuale e destinataria di aspettative, ma di difficile implementazione principalmente a causa della difficoltà di raccogliere risorse finanziarie sia in termini di capitale di rischio che di debito, registrando su quest'ultimo fronte un'impennata degli spread richiesti sia per il finanziamento dei Fondi immobiliari che per i mutui accesi dalle famiglie interessate all'acquisto.

L'attività della Fondazione, che a fine anno tocca circa 150 interventi e 30 Fondi immobiliari tra quelli attivati e quelli in fase di concepimento, è proseguita anche aprendo una riflessione con CDP Investimenti Sgr su quali fossero le modalità più efficaci per portare a compimento il Sistema Integrato dei Fondi, posto che gli elementi di maggiore concretezza risiedono nella provvista del Fondo nazionale di oltre 2 miliardi di Euro e nella qualità e quantità delle opportunità sin qui identificate.

Sullo sfondo, la maturazione di alcuni interventi fra i quali "Casa Crema più", via "Cenni" e "Figino", rappresentativi dei temi promossi dalla Fondazione in termini di qualità e prestazione degli interventi con realizzazioni innovative per classe energetica, qualità architettonica, tecniche di costruzione, modalità di gestione e servizi locali attivati, un riferimento concreto per gli interventi di housing sociale che verranno studiati e realizzati.

1.2. Principali attività svolte nel corso dell'esercizio

1.2.1. Progetto "Casa Crema Più"

Nel mese di giugno, in tempo per l'apertura della scuola materna a settembre (inaugurata il 23 ottobre), è stata completata la realizzazione del progetto "Casa Crema più", vincitore tra l'altre del premio "tempi, costi e qualità" assegnato nell'ambito della Fiera Expo Italia Real Estate 2011.



CasaCrema+ Progetto architettonico D2U – Design to Users

Il progetto è dedicato a tutti coloro che, oltre al bisogno abitativo, desiderano vivere in un ambiente solidale basato sulla condivisione e sulla partecipazione attiva alla vita della comunità e offre:

- 48 appartamenti in affitto e 42 in affitto / riscatto o vendita a condizioni calmierate, con formule e costi sostenibili per chi non riesce ad accedere all'offerta di mercato;
- attività integrative: l'intervento si propone di rispondere al problema abitativo, e contemporaneamente, di dar vita a una comunità di abitanti che si impegna ad attivare e condividere iniziative destinate alla socializzazione e al tempo libero, tenendo conto dell'opportunità di utilizzare uno spazio comune appositamente destinato e localizzato al piano terra;
- vivere sostenibile: offre una formula residenziale innovativa, basata sui concetti di sostenibilità ambientale e sociale; oltre a un appartamento ampio e confortevole progettato per ridurre al minimo i consumi (in classe A+), viene proposto un contesto socio-abitativo ricco.





Il livello degli affitti di Casa Crema Più è particolarmente contenuto, con canoni indicativamente pari a:

Tipologia di alloggio	**Numero di appartamenti**	**Superficie commerciale**	**Canone mensile** (a partire da)
Trilocale più servizi	40	93mq	€350,00
Quadrilocale più servizi	8	136mq	€504,00

NB: i valori sono indicativi e si intendono IVA esclusa. Sulla base della normativa vigente, il canone sarà soggetto ad IVA pari al 10%.

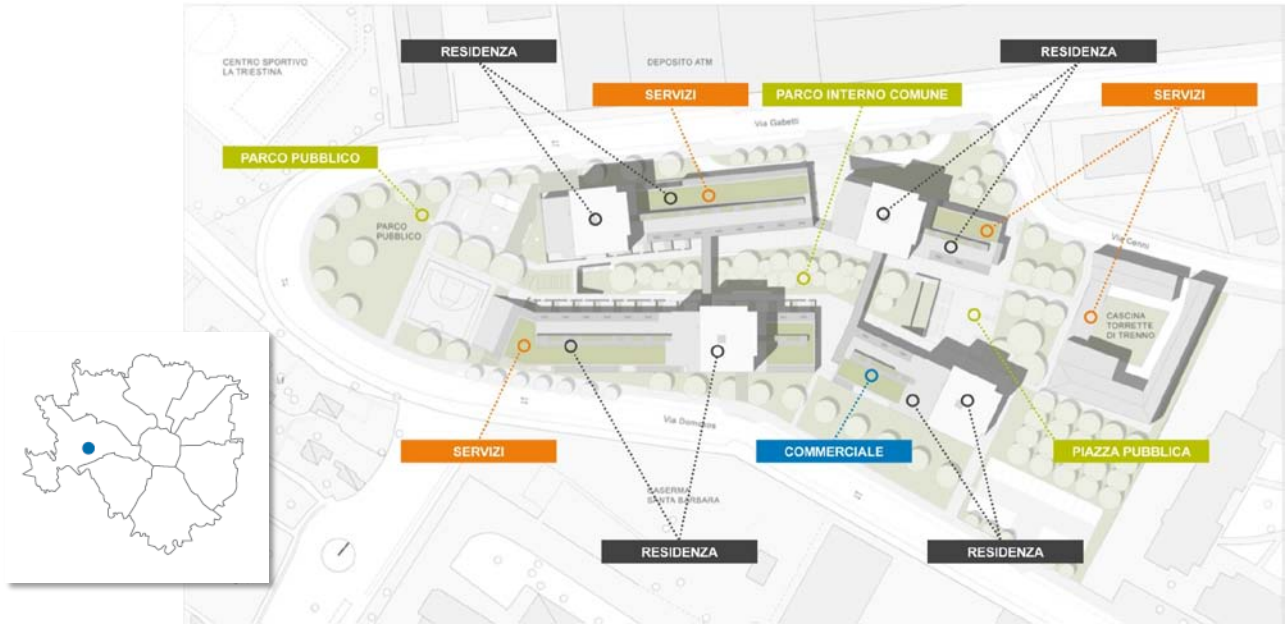
Dopo l'estate è iniziata la consegna degli appartamenti con un ottimo riscontro per quanto riguarda la componente di locazione (l'entusiasmo degli inquilini è stato reso molto bene da un servizio trasmesso da RAI 2 e RAI 3 nel mese di marzo 2012) mentre le soluzioni di affitto con previsione di riscatto e vendita, sia pure a prezzi molto convenienti, registrano un forte rallentamento in parte riconducibile alla situazione del mercato dei mutui, con un rapporto tra finanziamento concesso e prezzo dell'appartamento che si è ridotto al 70% e uno spread che è più che raddoppiato.
In questa fase del progetto la Fondazione ha proseguito il proprio impegno di assistenza alla società di gestione del Fondo "Federale Immobiliare di Lombardia" (già "Abitare Sociale 1") Polaris, prevalentemente con riferimento al processo di selezione degli inquilini, alla comunicazione del progetto (www.casacremapiu.it) e alla messa a punto di altri aspetti necessari per la sua attivazione e gestione.
Il progetto ha beneficiato di un contributo a fondo perduto di Euro 600.000 concesso dalla Fondazione Cariplo finalizzato a elevare la prestazione energetica dalla classe B inizialmente prevista alla classe A+, realizzando un intervento da questo punto di vista emblematico non solo per le iniziative di housing sociale ma anche per in generale per la produzione di edilizia residenziale.

1.2.2. Progetto "Cenni di Cambiamento"

È in fase di realizzazione il progetto di via Cenni, a Milano, con consegna a maggio 2013, consistente in 124 appartamenti in classe energetica A, in affitto (per il 40% con opzione di riscatto) a prezzi calmierati. Al basso canone corrisponde tuttavia una qualità dell'intervento molto elevata, di cui beneficeranno assegnatari (per questo intervento soprattutto giovani) individuati attraverso un bando a evidenza pubblica.
L'intervento "Cenni di Cambiamento" (www.cennidicambiamento.it) rappresenta uno degli esperimenti più avanzati finalizzati ad attivare un contesto socio abitativo vivace e innovativo in quanto dispone di ampi locali collocati al piano terra da destinare ad attività e servizi di tipo collaborativo, finalizzati al miglioramento della qualità della vita e alla valorizzare delle relazioni sociali tra i residenti. L'idea alla base è quella di creare un ambiente solidale e socievole, in cui sia possibile condividere iniziative spontanee di socializzazione ma anche attività più strutturate, frutto di un percorso di progettazione in cui è stato sollecitato e coinvolto il territorio.

Oltre ai 124 appartamenti verranno infatti realizzate 6 unità commerciali, 250mq di servizi integrativi all'abitare, e ben 1.800mq di altri servizi locali e urbani.

Per facilitare l'integrazione e la funzionalità delle diverse parti del progetto intento è stata data particolare rilevanza al design e alla distribuzione degli spazi comuni, concepiti come una serie di percorsi e luoghi che si articolano in modo da essere fruibili nei diversi momenti della giornata e da diverse tipologie di abitanti. Il cuore del progetto è la corte interna che diventerà un piccolo parco, aperto anche ai cittadini del quartiere, composto da aree gioco, spazi di sosta e pergolati.



Si tratta del più grande progetto residenziale realizzato in Europa mediante l'utilizzo di un sistema di strutture portanti in legno, autorizzato dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici. Utilizzando questa tecnologia, gli edifici possono essere progettati coniugando elevati standard abitativi, tecnologici ed energetici con costi contenuti di realizzazione e gestione. Anche a livello impiantistico il progetto presenta soluzioni innovative che permettono di conciliare un'elevata qualità ambientale con un basso fabbisogno energetico, e conseguenti basse emissioni di CO2.

Tipologia di alloggio	Canone moderato	Canone convenzionato	Affitto riscatto
Bilocale più servizi	€315	€380	€455
Trilocale più servizi	€440	€535	€655

NB: i valori sono indicativi e si intendono IVA esclusa. Sulla base della normativa vigente, il canone sarà soggetto ad IVA pari al 10%.

Esempio di bilocale



1.2.3. Progetto "Borgo Sostenibile di Figino"

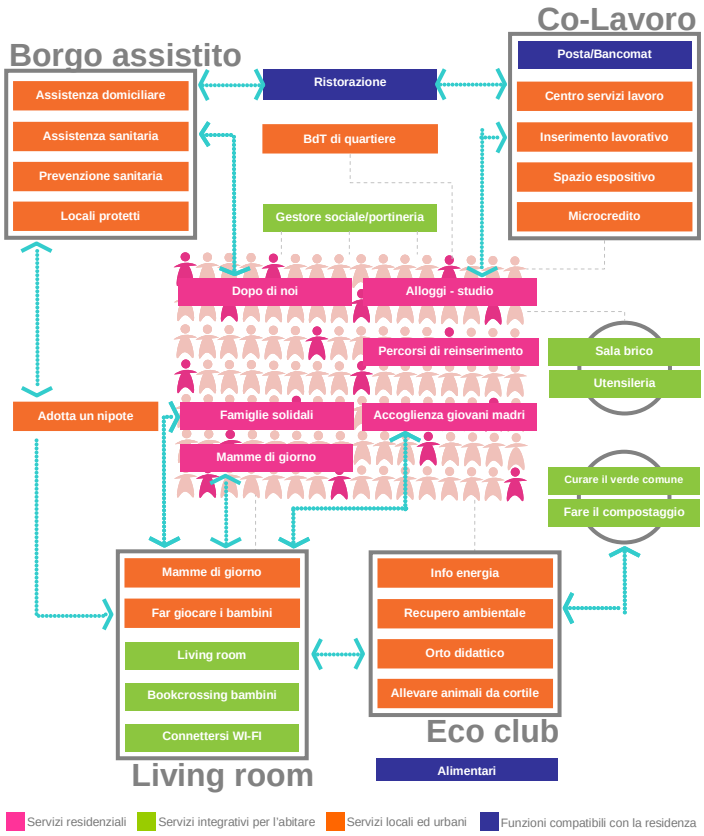
A fine anno è iniziata anche la realizzazione del progetto "Borgo Sostenibile di Figino", consegna aprile 2014, un'iniziativa - come "Cenni di cambiamento" – che spicca per l'attenzione alla qualità architettonica e immobiliare (per entrambi si è tenuto un concorso internazionale di progettazione).
L'aspetto di maggiore interesse dell'iniziativa è tuttavia quello di essere, anche per la dimensione di oltre 324 appartamenti, l'esemplificazione di come l'Alloggio sociale rappresenti un 'servizio abitativo', prevedendo forme molto articolate di accompagnamento all'abitare assieme con iniziative e servizi che valorizzano il capitale sociale della comunità.



Il concepimento dell'intervento ha puntato moltissimo sulla progettazione dei servizi in modo integrato con l'intervento residenziale, partendo da un'analisi della dotazione esistente nel quartiere e includendo nuovi servizi dedicati sia ai futuri inquilini sia al vicinato, che contribuiscono a migliorare la percezione della comunità preesistente rispetto all'impatto delle nuove residenze.
Il criterio seguito nella progettazione dei servizi è la creazione di c.d. sistemi-servizio, ovvero servizi composti da più funzioni collegate tra loro. I sistemi-servizio associano funzioni a scala urbana ad attività rivolte al vicinato o alla sola residenza, legate tra loro da una specifica utenza oppure da una tematica comune (salute, ambiente, etc). Una caratteristica distintiva dei servizi progettati è che oltre a rispondere a un bisogno sono contemporaneamente pensati, dove possibile, per offrire alla comunità luoghi di incontro e di socializzazione.
Il primo sistema-servizio ha soprattutto una funzione integrativa all'abitare, anche se aperto al vicinato, e consiste nella realizzazione di un locale polifunzionale che funga da luogo di incontro e di svago, dedicato soprattutto a mamme e bambini (Living room).
Il secondo sistema-servizio è legato alla valorizzazione della vocazione rurale di Figino (Eco club) ed è composto da un centro di informazione energetica e di monitoraggio del termovalorizzatore "Silla 2", affiancato a un orto didattico e a un piccolo allevamento di animali da cortile, da dedicare ad attività scolastiche ed extra-scolastiche legate alla presenza del Bosco in città. Gli orti urbani esistenti, da ricollocare lungo la roggia Maiera, sono un ulteriore fattore che favorisce la relazione di questi servizi con il borgo di Figino.

Il terzo sistema-servizio si sviluppa attorno alla realizzazione di un centro servizi per il lavoro (Co-lavoro) in grado sia di offrire un supporto alle realtà presenti sul territorio sia di fungere da incubatore di piccole attività economiche ad alto valore aggiunto promuovendo lo sviluppo locale. La presenza del centro servizi è rafforzata dalla previsione, nel nuovo intervento, di alloggi-studio per giovani professionisti. Il centro servizi potrà inoltre diventare un punto di riferimento per chi in Figino vuole accrescere la propria attività professionale o scambiare esperienze e competenze.

Il quarto sistema-servizio è di carattere socio-sanitario (Borgo assistito) e consiste nel creare un presidio medico orientato all'assistenza degli anziani residenti, concepito per supportare servizi di assistenza domiciliare modulabili in modo da consentire agli anziani di continuare a vivere nella propria abitazione anche quando dovessero perdere parte della propria autonomia e manifestino bisogni sia di accompagnamento del vivere quotidiano sia di carattere sanitario. Il presidio non sarebbe tuttavia riservato agli anziani bensì aperto al vicinato, integrando uno degli aspetti che più lamentano gli abitanti di Figino: la mancanza di un presidio medico. Per quanto concerne gli anziani il servizio domiciliare includerebbe la cura quotidiana, la preparazione dei pasti, programmi di prevenzione e l'assistenza temporanea in locali dedicati che consenta di evitare il ricovero in ospedale per i casi di non eccessiva gravità.



Il modello d'intervento ipotizzato prevede che la figura del Gestore sociale svolga un ruolo molto importante, sottoscrivendo con il Fondo un contratto che lo impegna a fornire un'ampia gamma di servizi che coprono tutte le attività connesse alla gestione degli immobili e della comunità, occu-

pandosi 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.

Uno degli aspetti che caratterizzano la figura del Gestore sociale, oltre all'attivazione della base partecipativa, è lo stretto rapporto che esso dovrà mantenere con il Fondo e con gli inquilini, costituendo l'interfaccia fondamentale per il progetto e l'implementazione di programmi e delle sperimentazioni nel nuovo quartiere.

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, e che si incentra sulla figura del Gestore sociale, si concluda con il subentro del Gestore sociale allo stesso Fondo (mediante l'acquisizione degli immobili in forma collettiva e indivisa), associando in tal modo alla prestazione dei servizi anche la proprietà del patrimonio immobiliare realizzato dal Fondo.

La fase di nascita della nuova comunità e del Gestore sociale – un momento particolarmente delicato – si basa su un percorso di coaching da parte di un'organizzazione ("Ente coach") con esperienza nel settore dell'edilizia sociale, o in settori affini, e che presenti delle caratteristiche – presenza locale, capacità organizzativa, valori di riferimento, risorse umane etc. - adeguate per patrocinare l'avvio del nuovo intervento di housing sociale. Qualora non si verificassero le condizioni per portare a compimento la sperimentazione relativa al nuovo Gestore sociale, l'Ente coach ne assumerà il ruolo.

1.2.4. Protocollo di intesa per il Fondo FIL

Nel mese di luglio Regione Lombardia, Fondazione Cariplo, ALER Milano, CDP Investimenti Sgr e Fondazione Housing Sociale hanno sottoscritto un protocollo di intesa che include il Fondo FIL – Federale Immobiliare di Lombardia (già "Abitare Sociale 1") tra gli strumenti di riferimento per le politiche abitative regionali. Il Fondo viene individuato come luogo di incontro per una partnership pubblico privato capace, anche grazie all'immissione di ulteriori risorse da parte di Regione Lombardia, Fondazione Cariplo e CDPI Sgr, di attuare iniziative di edilizia privata sociale di particolare qualità e rilievo anche in un contesto di mercato difficile.

L'accordo è seguito all'impegno messo in campo a partire dal 2005, e al riscontro delle potenzialità di questo approccio che la Regione ha potuto avere; nel secondo semestre l'accordo ha consentito di ridurre sensibilmente la tempistica di definizione e attivazione dei progetti. I principali progetti che attualmente sono in fase di realizzazione da parte del Fondo FIL. Oltre ai progetti esaminati nel dettaglio, i principali progetto attualmente in fase di realizzazione da parte del Fondo sono illustrati nella seguente tabella.

Progetto	Numero di appartamenti	Inizio cantiere	Consegna degli alloggi
Via Padova, Milano	46	dicembre 2011	dicembre 2012 - marzo 2014
Senago	54	in corso	dicembre 2012
Cremona	100	aprile 2012	luglio 2013/ gennaio 2014

Mentre prosegue l'attività di Polaris Sgr di raccolta di nuove sottoscrizioni per procedere a una nuova chiusura del Fondo, con l'obiettivo di portare gli attuali ad almeno 220 milioni di Euro, in parallelo la Sgr sta valutando numerose altre opportunità di investimento.

1.2.5. Altri progetti afferenti al Sistema Integrato dei Fondi

La Fondazione è impegnata nell'analisi e strutturazione di circa 150 articolate all'interno di circa 30 Fondi immobiliari. La tabella seguente illustra una parte di tali Fondi / iniziative, prevalentemente facendo riferimento a notizie pubbliche estratte dal sito internet di CDP Investimenti Sgr.

Progetto	Dimensione obiettivo	Area geografica	Società di gestione
Parma Social House	€ 137 mln	Città di Parma	Polaris Investment Sgr
Real Quercia Housing Sociale	€ 75 mln	Veneto, Marche, Lazio	Est Capital Sgr
Abitare Sostenibile Piemonte	€ 100 mln	Piemonte	Polaris Investment Sgr
HS Italia Centrale	€ 100 mln	Marche, Abruzzo	Investire Immobiliare Sgr
Housing Toscano	€ 110 mln	Toscana	Polaris Investment Sgr
Emilia Romagna SH	€ 100 mln	Emilia Romagna	Polaris Investment Sgr
Lombardia Casa	€ 50 mln	Lombardia	Beni Stabili Sgr
Liguria – La Spezia	€ 50 mln	Liguria, Alta Toscana	da definire
Fondo Città dei Sassi	€ 40 mln	Città di Matera	da definire

Oltre ai progetti indicati, sono in corso numerosi altri progetti in Lombardia, Piemonte, Marche, Trentino, Sardegna, Sicilia e Friuli Venezia Giulia dei quali tuttavia non è ancora possibile fornire informazioni di dettaglio in quanto coperti da accordi di riservatezza.

1.2.6. Progetti di ricerca nazionali ed europei

La Fondazione sta partecipando al progetto finanziat0 dall'Unione Europea Life 2.0, finalizzato studio di servizi di geo-posizionamento per supportare la vita autonoma e l'interazione sociale degli anziani, in collaborazione con Aalborg Universitet (Danimarca), Joensuun Kaupunki (Finlandia), Politecnico di Milano, Universitat Pompeu Fabra (Spagna), Aalborg Kommune (Danimarca), Telecom Italia, Fundacio Privada I2CAT (Spagna), Alcatel-Lucent Espana (Spagna), Net Technologies Bulgaria (Bulgaria), Ideaal ApS (Danimarca), Asociacion de Personas Participantes Agora (Spagna).

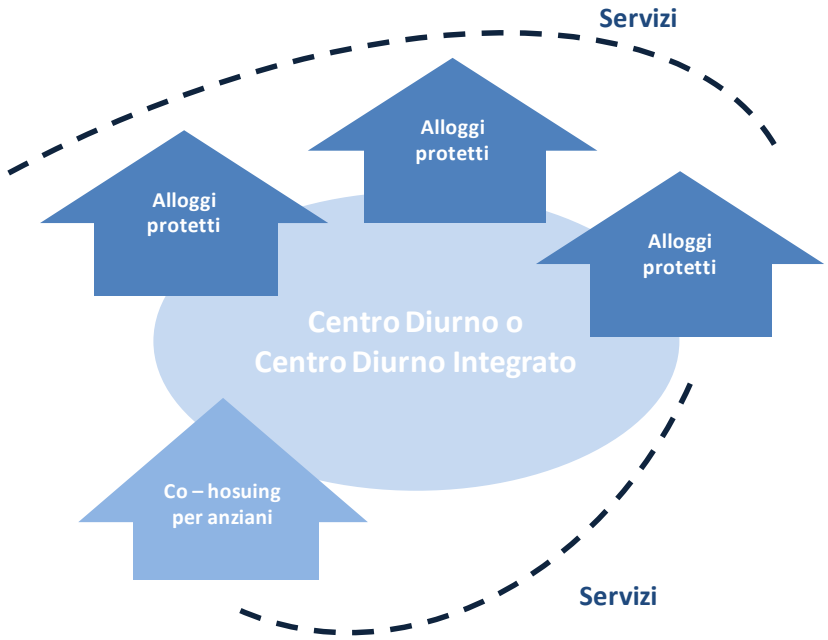
Si sta inoltre partecipando alla cordata che si è candidata per il progetto TaPoCo - *Tapping the Potential of Societal Co-Production against Social Inequality in Marginalised Communities*, *i*n collaborazione con ILS (Germania), Nordregio / University of Inverness (Svezia), Urban Plus (Germania), TU Delft (Olanda), Urban Planning Institute of the Republic of Slovenia (Slovenia), Dipartimemto di Sociologia e Ricerca Sociale - Università degli Studi di Milano Bicocca, finalizzato a descrivere e definire il concetto di innovazione sociale nel contesto della sfida di mettere in condizione le comunità marginalizzate di partecipare a un processo di crescita inclusivo e sostenibile.
La Fondazione ha infine aderito al progetto di ricerca dal titolo: "L'abitazione sociale: Innovazioni architettoniche, economiche e giuridiche per urbanità sostenibili, inclusive e sicure" che sarà presentato al Ministero dell'Università e della Ricerca in risposta al Bando PRIN 2010-2011 dal Prof. Raffaele Pugliese del Dipartimento di Progettazione dell'Architettura del Politecnico di Milano.

1.2.7. Housing Sociale e Welfare di Comunità

L'attività della Fondazione è stata sempre focalizzata su priorità che, progressivamente, hanno spostato il fronte dell'innovazione nel settore dell'housing sociale. Al principio gli sforzi sono stati diretti all'inquadramento del Progetto housing sociale tra le migliori pratiche europee, poi all'attivazione del primo fondo immobiliare etico, associando agli obiettivi di efficacia e trasparenza della gestione tipici di un fondo quelli di interesse pubblico e sociale propri dell'housing sociale. Successivamente, l'attenzione è stata rivolta alla promozione urbanistica delle iniziative, gestendo il passaggio molto critico del passaggio delle aree dalla sfera pubblica a quella privata. Poi ancora, con i concorsi internazionali di progettazione, è stato trattato il tema della qualità architettonica e dell'innovazione nel processo edilizio, completando il ciclo di sviluppo e produzione immobiliare con l'ottenimento, da parte del progetto CasaCremaPiù del premio "tempi, costi e qualità" a Expo Italia Real Estate 2011.
In questa fase, la strutturazione degli aspetti finanziari e immobiliari delle iniziative di housing sociale ha assunto certamente una posizione centrale e prevalente nell'attività, tuttavia l'analisi della traiettoria seguita dalla Fondazione negli anni mostra con chiarezza che il progetto immobiliare non rappresenta un obiettivo 'ultimo' ma piuttosto 'intermedio' per l'attività.
Il fronte dell'innovazione è oggi infatti quello della gestione, delle modalità di convivenza all'interno delle nuove comunità e soprattutto dei servizi da attivare, specie su base partecipativa cioè coinvolgendo le comunità e le organizzazioni del terzo settore del territorio.
Si tratta di uno sforzo di innovazione e di organizzazione che, dal punto di vista delle ricadute che può avere l'housing sociale, rappresenta per la Fondazione un obiettivo centrale e qualificante per la missione che le è assegnata dallo Statuto e che presenta forti intersezioni con il tema del c.d. welfare di comunità e della social venture philantropy.

Tra i progetti dove questi aspetti hanno maggiori ricadute vi sono gli interventi di Milano via Cenni e Figino, con modelli di costruzione dei servizi e di integrazione con la residenza molto articolati, nonché la sperimentazione prevista con riferimento alla gestione sociale degli alloggi, ma anche progetti nei quali è lo stesso modello di gestione e/o di servizio a ispirare l'intero intervento di housing sociale come nel caso di:

- Milano via Padova - il progetto prevede di ricavare 46 appartamenti da un immobile acquisito cielo – terra e ristrutturato in modo integrale, la cui gestione verrà affidata a vari enti no-profit nell'ambito di un progetto finalizzato all'inclusione sociale in un'area problematica della città. Il progetto è co-finanziato dalla Regione Lombardia e dalla Fondazione Cariplo;
- Lecco, Fondazione Frassoni – il progetto, realizzato su un'area ceduta in diritto di superficie da una fondazione privata, prevede di realizzare, attivando una rete di soggetti pubblici e privati, una struttura che sperimenti nuovi modelli gestionali e di unità di offerta affiancando a degli alloggi protetti per anziani dei servizi che consentano di intercettare una fascia di utenti che oggi non trova risposte adeguate nel mercato informale dell'assistenza domestica non qualificata.



In generale, l'obiettivo è quello di sviluppare sinergie con il territorio e con le comunità di abitanti che consentano di migliorare il livello di servizio o di renderlo meno costoso per l'utente rispetto alle soluzioni tradizionali, anche in considerazione del fatto che il budget pubblico disponibile per gli stessi servizi è in forte riduzione.

Questo nuovo fronte di attività della Fondazione richiede da un lato di incrementare le sue capacità di coordinare la progettazione e il sostegno delle iniziative collaborando con i soggetti pubblici e privati - primi fra tutti Fondazione Cariplo, Regione Lombardia e ANCI Lombardia - potenzialmente

interessati e, dall'altro, di acquisire internamente o anche attraverso rapporti strutturati con altri soggetti specializzati, delle competenze specifiche che consentano di proseguire il percorso di innovazione sin qui seguito.

1.2.8. Avvio del master in Housing Sociale e Collaborativo

È stato definito l'accordo il Consorzio POLI.design del Politecnico di Milano, Scuola del Design e dalla Scuola di Architettura Civile, dai Dipartimenti INDACO (Dipartimento di Industrial Design, Arti, Comunicazione e Moda) e DPA (Dipartimento di Progettazione dell'Architettura) del Politecnico di Milano, per attivare la 1°edizione del corso di master level "Housing Sociale e Collaborativo, Programmare, progettare e gestire l'abitare contemporaneo".
Gli altri partner dell'iniziativa sono Confcooperative Federabitazione, Legacoop Abitanti, Associazione Nazionale Costruttori Edili, FederLegno Arredo e le più importanti società di gestione di Fondi tra le quali Polaris, Prelios, Investire Immmobiliare sgr e Torre sgr.
L'iniziativa ha ottenuto il patrocinio dell'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Milano, dell'ACRI-Associazione di Fondazioni e di Casse di Risparmio Spa e dell'Istituto Nazionale di Urbanistica e ha l'obiettivo di formare nuove figure professionali allargate, capaci di operare nella programmazione, progettazione e gestione delle forme di abitazione sociale contemporanea, fondate su politiche d'integrazione e collaborazione.
Questa nuova figura professionale potrà completare, attraverso il corso, le proprie conoscenze disciplinari e acquisire le nozioni di base delle altre competenze coinvolte nel processo di definizione dell'housing sociale e collaborativo: architettura, design dei servizi, scienze sociali, management e finanza. Acquisirà pertanto la capacità di operare in modo sistemico nel processo progettuale.
Il corso In Housing Sociale e Collaborativo è strutturato per erogare competenze comuni ai vari ambiti disciplinari attivati (architettura e design, scienze sociali, management e finanza), creando una convergenza di metodi e di strumenti per formare professionisti che, oltre al proprio settore specifico, siano in grado di comprendere e governare anche la complessità e i problemi delle altre discipline che concorrono alla realizzazione dell'housing sociale e collaborativo.
Il corso inizierà nel mese di marzo del 2012 e ha già raggiunto il numero necessario di iscritti per l'avvio.

1.2.9. Redazione del Documento Programmatico Sulla Sicurezza

E' stato redatto il Documento Programmatico sulla Sicurezza in materia di misure minime di sicurezza, così come previsto dall'Allegato B), in attuazione del disposto previsto dal d.lgs. 30 giugno 2003, n.196, per definire, sulla base dell'analisi dei rischi, della distribuzione dei compiti e delle re-

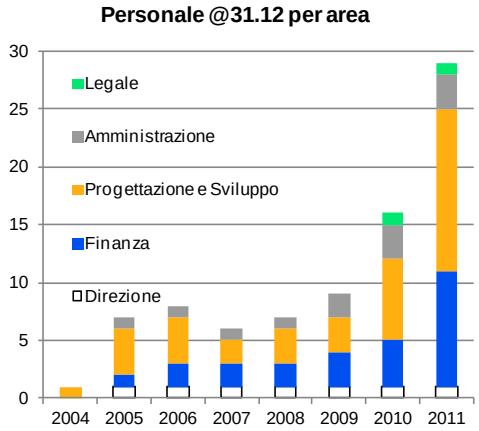
sponsabilità nell'ambito della struttura preposta, il trattamento dei dati personali, i criteri tecnici/organizzativi per la protezione delle aree e dei locali interessati dalle misure di sicurezza, i criteri e le procedure per assicurare l'integrità dei dati, le trasmissioni degli stessi nonché l'elaborazione di un piano di formazione volto a rendere edotti gli incaricati del trattamento dei rischi e dei modi per prevenire i danni all'intero sistema informatico nonché alle banche dati. Periodicamente detto documento verrà aggiornato e/o modificato in base alle nuove realtà societarie.

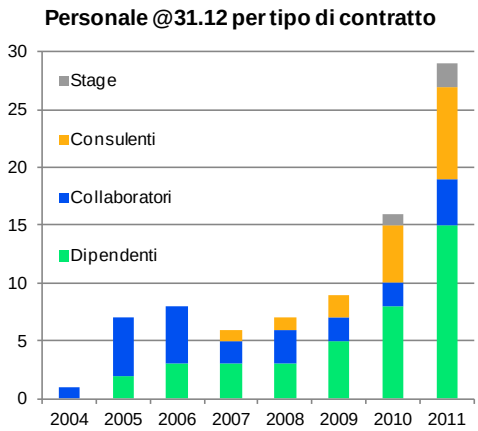
1.3. Andamento economico della gestione

Storicamente i contributi del Socio Fondatore prima e la capacità della Fondazione di generare dei ricavi poi, nonché uno sviluppo dell'organico proporzionato rispetto alla capacità di reddito, sono stati alla base del sostanziale mantenimento dell'equilibrio economico della Fondazione.

CONTO ECONOMICO (€/000)	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Ricavi da servizi	-	5,0	38,1	117,2	118,2	268,6	1.165,8	1.697,9
Contributi e altri ricavi	100,0	500,0	500,0	450,0	400,0	-	60,0	161,5
Valore della Produzione	**100,0**	**505,0**	**538,1**	**567,2**	**518,2**	**268,6**	**1.225,8**	**1.859,3**
Costi operativi	(42,6)	(438,2)	(399,2)	(529,4)	(618,6)	(763,3)	(1.292,4)	(2.147,6)
Margine Operativo Lordo	**57,4**	**66,8**	**138,9**	**37,7**	**(100,4)**	**(494,7)**	**(66,5)**	**(288,3)**
Ammortamenti	-	(7,4)	(5,6)	(8,4)	(9,8)	(12,9)	(13,7)	(35,7)
Margine Operativo Netto	**57,4**	**59,4**	**133,2**	**29,3**	**(110,2)**	**(507,6)**	**(80,2)**	**(324,0)**
Proventi (Oneri) finanziari	2,5	2,1	4,6	5,9	135,2	244,5	238,3	242,3
Avanzo (Disavanzo) Ante Imposte	**59,9**	**61,5**	**137,9**	**35,3**	**25,0**	**(263,1)**	**158,0**	**(81,7)**
Imposte	(0,1)	(3,1)	(14,0)	(17,6)	(9,7)	-	(15,7)	(25,5)
Avanzo (Disavanzo) Netto	**59,8**	**58,4**	**123,8**	**17,7**	**15,3**	**(263,1)**	**142,3**	**(107,2)**

Nel corso del 2011, in esito all'accordo quadro stipulato con CDP Investimenti Sgr, la Fondazione ha rafforzato il proprio team dell'Area Finanza fino a raggiungere la dimensione di 12 professionisti assunti a tempo indeterminato.





La copertura finanziaria dell'attività della Fondazione è oggi assicurata da:

- l'accordo quadro con CDP Investimenti Sgr con ricavi che remunerano una parte dei costi sostenuti da FHS per la promozione delle iniziative non ancora andate a buon fine;
- incarichi conferiti a FHS dalle società di gestione che intendono promuovere Fondi locali, articolate in commissioni per studi di fattibilità, commissioni di strutturazione e commissioni di lungo termine;
- incarichi acquisiti autonomamente dall'Area Progettazione e Sviluppo per progetti sociali, concorsi di progettazione, partecipazione a progetti europei e altri.

Nel corso del 2011 le difficoltà di finanziamento dei progetti hanno ridotto moltissimo le commissioni di strutturazione, sempre legate all'esito delle iniziative e pertanto fortemente aleatorie, e la redditività della Fondazione è stata sostenuta dagli ammortizzatori contrattuali dell'accordo quadro con CDP Investimenti Sgr, il cui razionale è proprio quello di evitare che dei ritardi di attuazione dei progetti non dipendenti dalla Fondazione causino al suo bilancio delle forti perdite in ragione della struttura operativa che ha comunque dovuto allestire in ottemperanza dell'accordo.

Molti dei progetti che non sono stati avviati nel 2011 lo saranno con buona probabilità nel 2012 e del 2013; dal punto di vista della continuità aziendale, la Fondazione può pertanto contare su un portafoglio di attività che incorpora delle commissioni rilevanti ancorché, alla data di redazione del bilancio non ancora maturate.

1.4. Eventi successivi alla conclusione dell'esercizio

Verso la fine del 2011 è iniziata, all'interno di CDP Investimenti Sgr, società di gestione del Fondo nazionale Investimenti per l'Abitare, una riflessione sul proprio ruolo e sui criteri di investimento del fondo. In esito a tale riflessione CDP Investimenti Sgr ha comunicato alla Fondazione la propria intenzione di rafforzare sensibilmente la propria quota di investimento nelle iniziative procedendo conseguentemente, a livello organizzativo, a un incremento della struttura professionale che le consenta di ampliare la portata dell'attività di istruttoria svolta internamente.

Il nuovo orientamento di CDP Investimenti Sgr ha costituito da subito un elemento di attenzione per la Fondazione, stante che l'accordo quadro che essa ha stipulato con la Sgr ha richiesto di attivare un team di almeno 12 professionisti, con competenze finanziarie, per sviluppare le fasi scouting, sourcing e origination dei possibili investimenti, con un impatto piuttosto rilevante sulla propria struttura dei costi.

Considerato tuttavia che il primo anno di attività nell'ambito dell'accordo quadro ha prodotto ottimi risultati, come detto con circa 150 iniziative allo studio per un valore potenziale di più di oltre 5 miliardi di Euro, e che le rispettive strutture hanno instaurato rapporti estremamente efficaci, si è aperta una riflessione sulle possibili opzioni di maggiore integrazione come naturale evoluzione del rapporto iniziato con l'accordo quadro.

Sono seguiti degli incontri, nei primi mesi del 2012, che hanno confermato che l'integrazione rappresenta un'opzione in linea sia con le esigenze di CDP Investimenti Sgr, che potrebbe in tal modo accelerare lo sviluppo del proprio team acquisendo competenze di elevato profilo e specializzazione, che con quelle della Fondazione, in quanto se nei prossimi mesi venisse meno l'accordo quadro essa rischierebbe di rimanere gravata da una struttura di costi fissi eccessiva.
L'integrazione rappresenta tra l'altro una semplificazione dell'attività svolta congiuntamente per la promozione degli investimenti, con l'effetto di rendere più efficiente la struttura dei costi delle iniziative di housing sociale e potenzialmente di sviluppare nuove sinergie in termini di efficacia.

1.5. Conclusioni

Il 2011 è stato ancora una volta un anno di profonda trasformazione, seguendo una linea di evoluzione che porterà Fondazione, anche nei prossimi anni, a compiere i passi necessari a perseguire la sua missione, adattandosi alle evoluzioni dello scenario e dell'attività.
Si è confermata per altro la capacità di presidiare queste dinamiche, talvolta repentine, garantendo in ogni caso l'integrità del patrimonio assegnato e prestando un'adeguata attenzione al mantenimento dell'equilibrio economico della gestione.
Il 2012, che si prospetta come un anno di ulteriori, rilevanti, trasformazioni può essere dunque affrontato nella fiducia che la Fondazione saprà gestire ancora una volta in modo efficace ed equilibrato, anche al suo interno, la sfida dell'innovazione e del cambiamento.

2. DATI ECONOMICI

2.1. Bilancio d'Esercizio

Esercizio chiuso al 31 dicembre 2011. Forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis.

2.1.1. Stato Patrimoniale

Dati in Euro.

ATTIVO		31.12.2011	31.12.2010
B)	Immobilizzazioni		
I)	Immobilizzazioni immateriali	432.550	59.817
I	Totale delle immobilizzazioni immateriali	432.550	59.817
II)	Immobilizzazioni materiali	243.909	82.464
II	Totale delle immobilizzazioni materiali	243.909	82.464
III)	Immobilizzazioni finanziarie	5.000.000	5.000.000
III	Totale delle immobilizzazioni finanziarie	5.000.000	5.000.000
B	**Totale Immobilizzazioni**	**5.676.459**	**5.142.281**
C)	Attivo circolante		
I)	Rimanenze	1.337	1.337
I	**Totale Rimanenze**	**1.337**	**1.337**
II)	Crediti (attivo circolante)		
	a) esigibili entro esercizio successivo	1.644.748	844.330
	b) esigibili oltre esercizio successivo	104.343	52.266
II	**Totale crediti (attivo circolante)**	**1.749.091**	**896.596**
II) 5	Crediti verso altri	1.862	-
II	**Totale crediti verso altri**	**1.862**	**-**
IV)	Disponibilità liquide	3.316.250	4.595.008
IV	**Totale disponibilità liquide**	**3.316.250**	**4.595.008**
C	**Totale Attivo Circolante**	**5.068.540**	**5.492.941**
D)	Ratei e risconti	221.958	195.851
D	**Totale Ratei e Risconti**	**221.958**	**195.851**
	TOTALE ATTIVO	**10.966.956**	**10.831.073**

Dati in Euro.

	PASSIVO	31.12.2011	31.12.2010
A)	Patrimonio Netto		
I)	Fondo di Dotazione	10.250.000	10.250.000
II)	Avanzo di Gestione portati a nuovo	156.385	14.033
III)	Avanzo di Gestione dell'esercizio	(107.240)	142.351
A	**Totale Patrimonio Netto**	**10.299.144**	**10.406.385**
B)	Fondo Accantonamento INAIL		
B)	Fondi per rischi e oneri	78.209	60.329
B	**Totale Fondi per Rischi e Oneri**	**78.209**	**60.329**
C)	Trattamento di Fine Rapporto	67.380	29.458
C	**Totale Trattamento di Fine Rapporto**	**67.380**	**29.458**
D)	Debiti		
I)	Debiti diversi		
	a) esigibili entro esercizio successivo	259.346	98.385
I	Totale Debiti diversi	259.346	98.385
II)	Debiti tributari		
	a) esigibili entro esercizio successivo	107.670	95.786
II	Totale Debiti tributari	107.670	95.786
D	**Totale Debiti**	**367.016**	**194.170**
E)	Ratei e risconti	155.206	140.730
E	**Totale Ratei e Risconti**	**155.206**	**140.730**
	TOTALE PASSIVO E NETTO	**10.966.956**	**10.831.073**

2.1.2. Conto Economico

Dati in Euro.

	CONTO ECONOMICO	2011	2010
A)	Valore della Produzione	1.814.538	1.225.837
A	**Totale Valore della Produzione**	**1.814.538**	**1.225.837**
B)	Costi di Produzione		
7)	per servizi	(354.269)	(255.714)
8)	per godimento beni di terzi	(122.425)	(47.793)
9)	per il personale	(1.391.004)	(757.858)
10)	ammortamenti e svalutazioni	(35.720)	(13.677)
14)	oneri diversi di gestione	(235.127)	(230.994)
B	**Totale Costi di Produzione**	**(2.138.545)**	**(1.306.036)**
A - B	**Differenza tra Valore e Costi Produzione**	**(324.007)**	**(80.199)**
C)	Proventi e Oneri Finanziari		
16)	Interessi ed altri oneri finanziari		
	a) interessi attivi	242.905	216.869
C	**Totale Proventi e Oneri Finanziari**	**242.905**	**216.869**
E)	Proventi e Oneri Straordinari	(595)	21.381
E	**Totale e Proventi e Oneri Straordinari**	**(595)**	**21.381**
	Risultato Prima delle Imposte	**(81.697)**	**158.052**
22)	Imposte e tasse	(25.543)	(15.701)
23)	**Avanzo (disavanzo) di gestione**	**(107.240)**	**142.351**

2.2. Prospetti Riclassificati

Dati in migliaia di Euro.

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO	**2011C**	**2010C**
(€/000)		
Immobilizzazioni materiali nette	191,4	38,0
Immobilizzazioni immateriali nette	432,5	59,8
Immobilizzazioni finanziarie	5.000,0	5.000,0
Rimanenze	1,3	1,3
Crediti commerciali e per contributi	1.638,0	769,5
Crediti tributari	62,8	29,8
Altre attività / ratei e risconti attivi	222,0	244,2
Totale attivo	**7.548,1**	**6.142,5**
Fondo di dotazione	10.250,0	10.250,0
Avanzo (Disavanzo) periodi precedenti	156,4	14,0
Avanzo (Disavanzo) di periodo	(107,2)	142,4
Fondo patrimoniale	**10.299,1**	**10.406,4**
Fondi per rischi e oneri	25,7	15,8
Fondo TFR	67,4	29,5
Debiti tributari	107,8	95,8
Debiti commerciali	254,7	30,9
Altre passività / ratei e risconti passivi	159,8	208,2
Altre Passività	**615,3**	**380,2**
(Crediti finanziari)	(50,1)	(49,05)
Scoperto di c/c (Liquidità)	(3.316,3)	(4.595,0)
Posizione finanziaria netta	**(3.366,3)**	**(4.644,1)**
Totale passivo e netto	**7.548,1**	**6.142,5**

Dati in migliaia di Euro.

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO *(€/000)*	**2011C**	**2010C**
Ricavi da servizi SIF CDPI Sgr	966,0	-
Ricavi da servizi SIF altri	261,2	660,0
Ricavi da altri servizi	460,0	485,8
Altri ricavi	10,7	0,1
Contributi	81,5	79,9
Capitalizzazioni di costi	79,9	-
Valore della Produzione	**1.859,3**	**1.225,8**
Costi per consulenze	(201,6)	(189,3)
Costi per viaggi e trasferte	(93,4)	(33,8)
Costi per attività di formazione e seminari	(9,8)	(8,0)
Costo del lavoro	(1.391,1)	(757,9)
Costi ICT, locazione, mobilio, altri servizi ufficio	(175,7)	(74,9)
Altri costi di funzionamento	(119,3)	(73,3)
Altri costi operativi e straordinari	(156,7)	(155,6)
Costi operativi	(2.147,6)	(1.292,9)
Margine Operativo Lordo	**(288,3)**	**(67,0)**
Ammortamenti	(35,7)	(13,7)
Margine Operativo Netto	**(324,0)**	**(80,7)**
Proventi (Oneri) finanziari	242,9	216,9
Proventi (Oneri) straordinari	(0,6)	21,9
Avanzo (Disavanzo) Ante Imposte	**(81,7)**	**158,1**
Imposte	(25,5)	(15,7)
Avanzo (Disavanzo) Netto	**(107,2)**	**142,4**

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.
Debiti: sono iscritti in bilancio al valore nominale.

3.2. Commento alle principali voci dello Stato Patrimoniale

I dati relativi al bilancio chiuso al 31.12.2011 sono confrontati con quelli dell'esercizio precedente.

3.2.1. Commento alle principali voci dell'Attivo

Immobilizzazioni

La voce immobilizzazioni include:

- la capitalizzazione dei costi sostenuti con riferimento all'immobile sito in Milano via Monneret de Villard (Centro Universitario), la cui valorizzazione è proseguita nell'anno con l'aggiudicazione di un contributo regionale e la partecipazione al bando MIUR; quest'ultima attività ha richiesto la predisposizione di un progetto definitivo e la realizzazione di indagini geognostiche e l'attivazione di una linea di credito con Banca Prossima. È inoltre proseguita l'attività di vigilanza dell'immobile al fine di impedire forme di occupazione abusiva dello stesso;
- La capitalizzazione dei costi sostenuti per la sede di corso Magenta 71, per i quali si attende il ristorno da parte di CDP Spa in corrispondenza del rilascio totale degli uffici già parzialmente ceduti.

Immobilizzazioni immateriali	***31.12.2010***	***Investimenti***	***Dismissioni***	***Ammortamenti***	***31.12.2011***
Impianti elettrici e rete dati C.so Magenta	-	45.120	-	5.377	39.743
Software	2.200	-	-	1.028	1.171
Software SCAI	-	15.000	-	-	15.000
Sito Internet	-	6.500	-	867	5.633
Licenze	2.449	2.900	-	1.181	4.168
Consulenza REAG / Monneret	14.500	-	-	-	14.500
Consulenza ICADE / Monneret	14.400	-	-	-	14.400
Due Diligence Ambientale / Monneret	2.790	-	-	-	2.790
Goring & Straja / Monneret	-	23.400	-	-	23.400
Goring & Straja / Monneret	-	127.567	-	-	127.567
Consulenza Valente - geologo	-	30.600	-	-	30.600
De Paoli - notaio	-	4.833	-	-	4.833
Spese diverse / Monneret	23.478	45.351	-	-	68.828
Commissioni affidamento Banca Prossima	-	44.796	-	-	44.796
Capitalizzazione manuten. straord.beni di terzi	-	35.119	-	-	35.119
Totale Immobilizzazioni immateriali	**59.817**	**381.186**	**-**	**8.453**	**432.550**

- le immobilizzazioni materiali, ovvero prevalentemente arredi ufficio, attrezzature ufficio e computer; i principali investimenti hanno riguardato l'acquisto di attrezzatura informatica nonché arredi e altre strutture necessarie per l'allestimento della nuova sede di Corso Magenta 71;

Immobilizzazioni materiali	***31.12.2010***	***Investimenti***	***Dismissioni***	***Ammortamenti***	***31.12.2011***
Arredi ufficio					
Valore lordo	35.006	**-**	(29.213)	**-**	5.793
Fondo ammortamento	(19.852)	**-**	15.940	(695)	(4.607)
Saldo	**15.154**	**-**	**(13.274)**		**1.186**
Motocicli					
Valore lordo	3.275	-	(3.275)	-	-
Fondo ammortamento	(600)	-	600	-	-
Saldo	**2.674**	**-**	**(2.674)**	**-**	**-**
Attrezzature ufficio					
Valore lordo	7.341	-	-	-	7.341
Fondo ammortamento	(6.246)	-	-	(580)	(6.825)
Saldo	**1.096**	**-**	**-**	**(580)**	**516**
Telefoni cellulari					
Valore lordo	623	-	-	-	623
Fondo ammortamento	-	-	-	(114)	(114)
Saldo	**623**	**-**	**-**	**(114)**	**509**
Computer					
Valore lordo	30.282	1.456	-	-	31.739
Fondo ammortamento	(16.251)	-	-	(4.648)	(20.899)
Saldo	**14.032**	**1.456**	**-**	**(4.648)**	**10.839**
Computer Istituzionali					
Valore lordo	1.878	-	-	-	1.878
Fondo ammortamento	(1.095)	-	-	(376)	(1.471)
Saldo	**782**	**-**	**-**	**(376)**	**407**
Server DELL					
Valore lordo	4.682	-	(4.682)	-	-
Fondo ammortamento	(468)	-	936,4	(468)	-
Saldo	**4.214**	**-**	**(3.746)**	**(468)**	**-**
Server Infrastrutture Networking					
Valore lordo	-	39.516	-	-	39.516
Fondo ammortamento	-	-	-	(4.800)	(4.800)
Saldo	**-**	**39.516**	**-**	**(4.800)**	**34.716**
Arredi C.so Magenta 71					
Valore lordo	-	108.708	-	-	108.708
Fondo ammortamento	-	-	-	(8.489)	(8.489)
Saldo	**-**	**108.708**	**-**	**(8.489)**	**100.219**
Attrezzature Uffici C.so Magenta 71					
Valore lordo	-	30.639	-	-	30.639
Fondo ammortamento	-	-	-	(3.243)	(3.243)
Saldo	**-**	**30.639**	**-**	**(3.243)**	**27.396**
Computer					
Valore lordo	-	17.672	-	-	17.672
Fondo ammortamento	-	-	-	(2.100)	(2.100)
Saldo	**-**	**17.672**	**-**	**(2.100)**	**15.572**

Totale Immobilizzazioni materiali	***31.12.2010***	***Investimenti***	***Dismissioni***	***Ammortamenti***	***31.12.2011***
Valore lordo	83.087	197.991	(37.170)	-	243.909
Fondo ammortamento	(44.512)	-	17.476	(25.514)	(52.550)
Saldo	**38.575**	**197.991**	**(19.693)**	**(25.514)**	**191.359**

Crediti

Crediti esigibili entro esercizio successivo *(Euro)*	***31.12.2011***	***31.12.2010***
Erario acconti IRAP e IRES	13.692	22.305
Crediti v/Clienti	802.454	383.883
Clienti c/fatture da emettere	760.488	382.349
Altri crediti	18.964	-
Crediti v/B.Prossima rit.acc.interessi cedole	-	48.337
Crediti v/INPS a rimborso	208	208
Crediti v/Inail acconto	968	968
Credito v/Erario c/ritenute diverse	10.909	6.280
Credito v/Erario c/IVA	37.063	
	1.644.748	**844.330**

Crediti esigibili oltre esercizio successivo *(Euro)*	***31.12.2011***	***31.12.2010***
Depositi cauzionali	50.087	49.045
Crediti v/Fondazione Opere Sociali	54.256	3.220
	104.343	**52.266**

Crediti verso altri *(Euro)*	***31.12.2011***	***31.12.2010***
Crediti v/Alitalia carnet voli	1.862	-
	1.862	**-**

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)*	***31.12.2011***	***31.12.2010***
Sd.contributo liberale FAS1	20.000	9.186
Cedola interessi B.ca IMI	184.192	161.168
TIM 1 bimestre 2012	688	-
Locazione Corso Magenta	-	20.000
Locazione box	157	-
Abbonamento Rassegna Stampa	5.135	4.995
Locazione Operativa Gestetner	480	502
Empsol canone manutenzione	765	-
Empsol canoni stampanti	575	-
Empsol allestimento uffici piano terra	8.550	-
Meglio Milano - Progetto Europeo	1.417	-
	221.958	**195.851**

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 31.12.2011 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 2011.

Debiti

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

Debiti esigibili entro esercizio successivo *(Euro)*	***31.12.2011***	***31.12.2010***
Fornitori	120.683	21.009
Fornitori c/fatture da ricevere	133.573	9.861
Carte di Credito VISA	1.404	1.821
Debiti v/personale dipendente	1.001	63.807
Debiti v/personale note spese	1.965	-
Altri debiti	719	1.886
	259.346	**98.385**

Debiti tributari esig. entro esercizio successiv *(Euro)*	***31.12.2011***	***31.12.2010***
Debiti v/Erario c/rit.acc. Autonomi	7.891	25.994
Debiti v/INAIL	74	1.231
Debiti v/Erario c/IVA	432	38.982
Debiti per contributi personale da versare	86.713	29.579
Debiti per contributi dirigenti	12.560	-
	107.670	**95.786**

Altre passività

Ratei e risconti passivi *(Euro)*	***31.12.2011***	***31.12.2010***
Rateo spese generali uffici sede	-	4.262
Rateo consulenze fiscali	-	5.200
Rateo consulenze elaborazione paghe	-	2.281
Rateo compensi Collegio Sindacale	-	30.586
Rateo contributi QuAS	2.468	-
Rateo personale distaccato	63.770	-
Rateo permessi/ferie 13ma e 14ma mensilità	88.608	31.123
Rateo bonus	-	67.278
Rateo Imposta di bollo deposito amministrato	360	-
	155.206	**140.730**

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)*	***31.12.2011***	***31.12.2010***
Contributo liberale FAS1	30.653	19.800
Finanziamento IRPF 5/1000	-	139
Commissioni Parma SH	25.000	-
Contributo Fondazione Cariplo	28.800	60.000
Contributo DIAP POLI MI F.di Master Univ. I Livell	3.000	-
Contributo Progetto Europeo Life	19.097	-
Consulenze CDP SpA	50.000	-
Consulenze CDPI Sgr SpA - Accordo quadro	966.000	-
Consulenze Polaris Investment Italia SRG	-	52.500
Consulenze Progetto Parma	-	660.000
Consulenze Progetto Parma Comunicazione	4.900	-
Consulenze Progetto Parma Gestore Sociale	20.000	5.000
Consulenze Progetto Ascoli Piceno	23.102	30.898
Consulenze Progetto Affitto Firenze SpA	11.600	3.000
Consulenze Progetto Matera	10.000	17.215
Consulenze Progetto Foyer Comune di Milano	4.132	29.167
Consulenze Progetto Real Quercia	46.266	13.333
Consulenze Progetto Crema Gestore Sociale	100.000	140.000
Consulenze Progetto Cenni Gestore Sociale	50.000	44.784
Consulenze Progetto Figino Gestore Sociale	92.000	58.000
Consulenze Progetto Cascina Merlata	-	5.000
Consulenze Progetto Gricignano	-	52.349
Consulenze FASP	130.000	-
Consulenze HS Regione Toscana	13.400	-
Consulenze F.do Emilia Romagna SH	50.000	-
Consulenze F.do Housing Sociale Italia Centrale	20.172	-
Consulenze F.do Lombardia Casa	22.591	-
Consulenze Progetto La Spezia	28.306	-
Capitalizzazione manuten. straord.beni di terzi	35.119	-
Partecipazione EIRE Real Estate	19.700	34.537
Partecipazione Convegni	1.650	-
Pubblicazioni	9.043	108
Arrotondamenti	8	8
	1.814.538	**1.225.837**

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 15 dipendenti, un Direttore distaccato dalla Fondazione Cariplo, 4 collaboratori e 7 liberi professionisti e 2 stageur.

Costo del lavoro *(Euro)*	***31.12.2011***	***31.12.2010***
Dipendenti	15	8
Collaboratori	4	2
Personale distaccato	1	1
Liberi professionisti	7	6
Stageurs / Focus	2	
Totale risorse umane (nr.)	29	17
Costo complessivo del lavoro (Euro)	**1.391.004**	**757.858**

- tra gli oneri diversi della gestione commerciale le voci principali riguardano le spese di progettazione per l'allestimento dei nuovi uffici e le spese sostenute per la realizzazione dello stand per la manifestazione fieristica Eire – Real Estate 2011 e Urbanpromo.

Oneri diversi di gestione *(Euro)*	***31.12.2011***	***31.12.2010***
Consulenza arch. nuovi uffici	20.911	-
Concorsi di progettazione	-	69.870
Spese trasloco	2.300	-
Consulenze Monneret	3.500	-
Quote associative	6.750	3.750
Patrocini	6.850	2.500
Assicurazioni/manutenzioni scooter	538	696
Manutenzioni/assistenza	3.933	517
Manifestazione EIRE 2011	63.488	81.021
Manifestazione Urbanpromo 2011	20.067	2.300
Emolumenti Collegio Sindacale	35.043	31.958
Cancelleria e materiali di consumo	14.982	8.496
Abbonamenti/acquisto volumi	1.385	2.348
Pubblicazioni	17.000	9.764
Spese bancarie	704	310
Diverse	4.947	2.888
Note Spese	32.729	14.576
	235.127	**230.994**

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)*	***31.12.2011***	***31.12.2010***
Interessi attivi su investimento patrimonio	202.500	202.500
Interessi attivi su depositi di c/c	40.405	14.369
	242.905	**216.869**

Proventi ed oneri straordinari

Proventi e oneri straordinari *(Euro)*	***31.12.2011***	***31.12.2010***
Cessione Arredi sede via M.Pietà	(1.179)	-
Cessione Server via M.Pietà	(3.746)	-
Cessione Divano via M.Pietà	(292)	-
Furto motociclo	(624)	-
Maggiorazione versamento IRPF	(27)	-
Maggiorazione biglietti aerei	-	(388)
Sopravvenienza differenza interessi titoli	2.413	21.770
Sopravvenienza contributo liberale FAS1	2.860	-
	(595)	**21.381**

Imposte e tasse

Si è proceduto ad accantonare l'IRAP sul costo dei collaboratori per € 25.543,00 mentre non è dovuta 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 31.12.2011.

4. RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE SUL BILANCIO CHIUSO AL 31-12-2011

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2011 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.5 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 2011.

Ciò considerato esprimiamo parere favorevole all'approvazione della proposta di Bilancio chiuso il 31 dicembre 2011 così come predisposta dalla struttura della Fondazione.

Milano, 29 Maggio 2012

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