Fondazione Housing Sociale

Sede in Via Zenale, 8, Milano

Fondo di Dotazione € 10.250.000

BILANCIO D'ESERCIZIO

dal 1/1/2014 al 31/12/2014

Approvato dal Consiglio di Amministrazione

nella seduta del 16 aprile 2015

1. Organi della Fondazione al 31.12.2014 4
1.1. Composizione consiglio di amministrazione 4
1.2. Composizione collegio sindacale 4
1.3. Sindaci Supplenti 4
2. RELAZIONE SULLA GESTIONE 5
2.1. Premessa 5
2.2. Principali attività svolte nel corso dell'esercizio 6
2.2.1. Cenni di Cambiamento 6
2.2.2. Borgo Sostenibile Figino 8
2.2.3. Abit@giovani 10
2.2.4. Policlinico 12
2.2.5. Cascina Merlata 12
2.2.6. Vicolo Mandria 12
2.2.7. Residenze universitarie 13
2.2.8. Monneret de Villard 13
2.2.9. Collaborazione con i Fondi 14
2.2.10. Altre attività 14
2.3. Andamento economico della gestione 15
2.4. Eventi Successivi alla conclusione dell'esercizio 15
2.5. Conclusioni 15
3. DATI PATRIMONIALI ED ECONOMICI 17
3.1. Bilancio d'esercizio 17
3.1.1. Schemi di Stato Patrimoniale 17
3.1.2. Schemi di Conto Economico 19
4. NOTA INTEGRATIVA 20
4.1. Premesse 20
4.2. Commento alle principali voci dello Stato Patrimoniale 22
4.2.1. Commento alle principali voci dell'Attivo 22
Immobilizzazioni 22
Immobilizzazioni Immateriali 22
Immobilizzazioni Materiali 23
Immobilizzazioni Finanziarie 24
Crediti 24
Disponibilità liquide 25

Attività finanziarie non immobilizzate 26
Ratei e Risconti 26
4.2.2. Commento alle principali voci del Passivo 26
Patrimonio netto 26
Trattamento di fine rapporto 26
Debiti 27
Ratei e Risconti passivi 27
4.2.3. Commento alle principali voci del Valore della Produzione 29
4.2.4. Commento alle principali voci di Costo e alle voci Finanziarie e Straordinarie 31
Costo della Produzione 31
Costi per il personale 31
Proventi e oneri finanziari 32
Proventi e oneri straordinari 32
Imposte e tasse 32
Garanzie 32
Altre informazioni 33

1. Organi della Fondazione al 31.12.2014

1.1. Composizione consiglio di amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione di Fondazione Housing Sociale alla data del 31.12.2014 è così composto:

Francesco Arnaldo ABBA LEGNAZZI	Presidente
Marco GEREVINI	Consigliere Delegato
Cristian CHIZZOLI	Consigliere
Paolo CORRADINI	Consigliere
Marco FREY	Consigliere
Giovanni LEO	Consigliere
Umberto PIRON	Consigliere
Alessandro RUSSO	Consigliere

1.2. Composizione collegio sindacale

Il Collegio sindacale di Fondazione Housing Sociale alla data del 31.12.2014 è così composto:

Flavio PIZZINI	Presidente
Dario COLOMBO	Sindaco Effettivo
Sandro ORSI	Sindaco Effettivo

1.3. Sindaci Supplenti

I Sindaci supplenti:

Federico MANZONI	Sindaco Supplente
Emilio VASILE	Sindaco Supplente

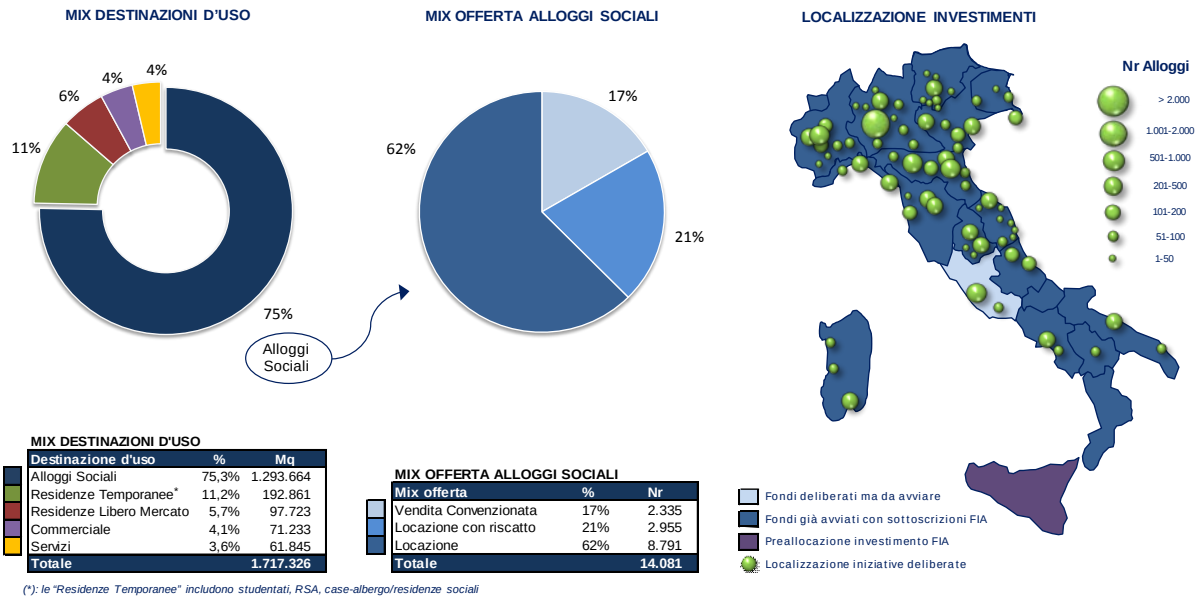
2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

2.1. Premessa

Il 2014 è stato un anno di grande crescita per le attività della Fondazione e di importanti progressi del settore dell'*housing* sociale italiano nel suo complesso, anche in conseguenza di uno scenario caratterizzato dal perdurare di difficili condizioni economiche generali che hanno l'effetto di rendere la formula dell'*housing* sociale molto attuale e di grande interesse sia per soggetti pubblici che privati.

A livello nazionale, infatti, al 31-12-2014, CDPI Sgr ha assunto delibere definitive d'investimento per 1.515 milioni, in 27 fondi locali gestiti da 11 SGR, per realizzare 222 progetti, per un totale di 14.081 alloggi sociali e 6.783 posti letto in residenze temporanee.

Tipologia e localizzazione degli investimenti



MIX DESTINAZIONI D'USO

Destinazione d'uso	%	Mq
Alloggi Sociali	75,3%	1.293.664
Residenze Temporanee*	11,2%	192.861
Residenze Libero Mercato	5,7%	97.723
Commerciale	4,1%	71.233
Servizi	3,6%	61.845
Totale		1.717.326

MIX OFFERTA ALLOGGI SOCIALI

Mix offerta	%	Nr
Vendita Convenzionata	17%	2.335
Locazione con riscatto	21%	2.955
Locazione	62%	8.791
Totale		14.081

(*): le "Residenze Temporanee" includono studentati, RSA, case-albergo/residenze sociali

Fonte: CDPI Sgr

Per quanto riguarda la Fondazione, nel corso del 2014, le sue attività si sono focalizzate sull'analisi di nuove opportunità di investimento e sull'accompagnamento sociale delle comunità di inquilini.

Al fine di facilitare la partecipazione degli inquilini, infatti, negli interventi di housing sociale viene in genere istituito un piano di accompagnamento che prevede attività finalizzate a formare il senso di appartenenza alla comunità, a consolidare le relazioni tra i componenti, a organizzare gli organi di rappresentanza e a stabilire compiti e ruoli della partecipazione attiva.

Per progettare e realizzare queste attività e servizi collaborativi, si predispone un percorso di progettazione partecipata dedicato agli inquilini, coadiuvato da alcuni facilitatori e dal gestore sociale, figura centrale in un intervento di *housing* sociale, che trae ispirazione dalle realtà cooperative italiane e straniere, a cui vengono demandati i classici servizi di amministrazione degli immobili, ma soprattutto la gestione "attiva" della comunità e la valorizzazione delle relazioni tra le persone che vi abitano, coinvolgendo gli stessi residenti nella cura e nella gestione degli spazi condominiali.

I futuri abitanti vengono coinvolti in alcune decisioni di interesse collettivo in largo anticipo rispetto alla consegna degli alloggi e sono chiamati a immaginare spazi e servizi comuni e a elaborare un "patto di convivenza". Si tratta di un accordo tra gli inquilini che crea le condizioni favorevoli perché ciascun inquilino

gradualmente evolva dalla percezione di essere utente di un servizio alla consapevolezza di essere abitante di una comunità.

In questo momento storico le persone esprimono una forte volontà di essere coinvolte e si organizzano spontaneamente per realizzare iniziative comuni. Un progetto di *housing* sociale si pone come un acceleratore di processo che consente alle persone di potersi dedicare ai contenuti delle iniziative e di minimizzare l'impatto dell'organizzazione. Creare una filiera come questa significa anche costruire un sistema replicabile che rende disponibili i progressi raggiunti di progetto in progetto.

In questo senso, è interessante notare come il modello adottato dall'*housing* sociale stia diffondendosi anche in progetti di edilizia residenziale "di mercato", proprio in virtù della sua capacità di generare comunità e ambienti con elevata qualità di vita, in cui gli inquilini amano e desiderano vivere.

E' infine importante ricordare che FHS si è recentemente trasformata in fondazione di partecipazione.

"Fondazione" in quanto ancora caratterizzata da un forte elemento patrimoniale, grazie alla dotazione di 10 milioni di Euro conferitale dal socio fondatore, garanzia di stabilità e di orizzonte di lungo termine dell'attività.

"Di partecipazione" in quanto intende rafforzare il ruolo di riferimento per la rete di operatori che si è sviluppata intorno all'*housing* sociale, nonché per le istituzioni e per i nuovi soggetti che intendano avvicinarvisi, associando tali soggetti e consentendo loro una partecipazione più diretta alla *governance*, all'attività e agli strumenti della Fondazione.

FHS mantiene, quindi, la sua forte connotazione di fondazione "aperta", di interesse generale, al cui *know-how* possono attingere tutti i soggetti interessati e che, attivamente, sulla base della propria esperienza e delle competenze acquisite, continua a sperimentare, proporre e diffondere nuovi modelli e nuovi strumenti, con particolare attenzione al *welfare* abitativo come nuovo fronte dell'innovazione.

Le iniziative di *housing* sociale promosse, progettate e realizzate da FHS saranno la piattaforma concreta su cui innestare l'«incubazione» e la sperimentazione dei progetti di *welfare* abitativo, che potranno esser successivamente diffusi sul territorio.

2.2. Principali attività svolte nel corso dell'esercizio

Di seguito si illustrano i principali progetti su cui si è concentrata l'attività della Fondazione nel 2014.

2.2.1. Cenni di Cambiamento

Un intervento molto rappresentativo del modello di *housing* sociale sviluppato dalla Fondazione è senz'altro Cenni di Cambiamento, progetto realizzato da Polaris Real Estate SGR (oggi Investire Immobiliare SGR) in collaborazione con Fondazione Housing Sociale, nell'ambito del Fondo Immobiliare di Lombardia promosso da Fondazione Cariplo e Regione Lombardia. Il Comune di Milano, che ha messo a disposizione le aree in diritto di superficie, è *partner* dell'iniziativa. Il gestore sociale è la cooperativa DAR casa.

Il complesso, inaugurato a novembre 2013, comprende 123 alloggi di diversa tipologia e superficie - proposti sia in affitto a canone calmierato sia con patto di futuro acquisto - servizi condominiali, come *living* comunitario, spazio fai-da-te, tetti verdi, un ristorante/centro culturale e servizi per l'infanzia e l'adolescenza.

L'edificio è realizzato in legno Xlam (è il complesso di edifici più grande costruito in Europa con questa tecnologia) ed è in classe energetica A.

L'area di via Cenni si trova all'interno di un settore densamente costruito e abitato, ben servito ma carente di spazi pubblici verdi e di aggregazione. Il contesto generale dell'area appariva bisognoso non tanto di interventi di riqualificazione fisica quanto di attivazione di reti sociali e di spazi di aggregazione.

Partendo da questa considerazione è diventato prioritario l'obiettivo di valorizzare gli spazi aperti dell'intervento come risorsa da destinare alla realizzazione di ambiti dedicati a servizi, a strutture per l'aggregazione, a occasione d'incontro tra i nuovi residenti e la comunità di vicinato.

Particolare attenzione, infatti, è stata posta all'articolazione e alla progettazione degli spazi di vicinato interni all'intervento: spazi verdi, spazi riservati al gioco dei bambini, spazi di attività per gli adulti, attività di servizio, "permeabilità pedonale" ai singoli edifici con numerosi collegamenti. Tutti questi spazi sono stati progettati affinché si moltiplicassero le possibilità d'incontro e di scambio all'interno dell'insediamento: ad esempio il percorso per raggiungere e attraversare gli edifici è unico; tutte le mete interne sono raggiungibili esclusivamente attraverso la corte interna.





Il *mix* sociale, accompagnato da un *mix* funzionale in cui una varietà di servizi convive con le residenze, contribuendo a migliorare la qualità della vita e il presidio del territorio, rappresenta il principale elemento caratterizzante di questo progetto. Una caratteristica distintiva dei servizi progettati è che, oltre a rispondere a un bisogno, sono stati contemporaneamente pensati, ove possibile, per offrire alla comunità luoghi di incontro e di socializzazione.

Il progetto sociale di Cenni di Cambiamento si è sviluppato nel corso di un anno e mezzo e ha visto coinvolti, in primo luogo, i candidati in un percorso di selezione e conoscenza del progetto e, successivamente, i residenti, dal momento in cui sono stati selezionati, cioè circa sei mesi prima della presa di possesso dell'alloggio, fino a oltre un anno dopo l'insediamento. Il percorso dei residenti ha portato alla definizione delle iniziative e delle attività da svolgere negli spazi comuni, condividendone le regole di gestione, individuando i responsabili delle diverse procedure, progettando le attività da fare insieme, arredando gli spazi comuni, definendo un regolamento di comunità e infine costituendo un'associazione di inquilini.

FHS ha accompagnato i residenti lungo tutto questo percorso: strutturando gli incontri, elaborando e sistematizzando i risultati delle attività comuni, predisponendo gli strumenti per facilitare e ottimizzare le procedure, fornendo consulenze specialistiche per la realizzazione delle proposte e infine offrendo una piattaforma informatica per la gestione degli spazi e delle attività.

La comunità di Cenni di Cambiamento si è attivata molto rapidamente ed è riuscita a proporre numerosi servizi a tutti i residenti e a creare negli immobili punti di incontro molto frequentati. Di recente la comunità ha anche iniziato ad aprirsi al quartiere, con attività di sensibilizzazione e risoluzione dei problemi riscontrati in zona, facendosi carico di creare un ponte tra il quartiere e il Comune. La presenza di questo gruppo di cittadini attivi e i servizi insediati nell'immobile rappresentano un'ottima base per fare di questo intervento un potenziale punto di riferimento del quartiere (un c.d. "*hot spot*" di una *smart city*).

Nel corso del 2014 la Fondazione ha proseguito il proprio impegno di assistenza all'SGR, prevalentemente con riferimento alle seguenti attività:

- affiancamento al gestore sociale nella pubblicazione dell'avviso per gli ultimi alloggi in patto di futuro acquisto;
- progettazione e conduzione dei laboratori di co-progettazione rivolti agli abitanti, in collaborazione con il gestore sociale;
- affiancamento al gestore sociale nello sviluppo della rete e nel percorso di conoscenza tra i vari soggetti presenti a Cenni;
- progettazione e sviluppo di una piattaforma *web* per la gestione degli spazi comuni.

2.2.2. Borgo Sostenibile Figino

Nel corso dell'anno è proseguita l'attività del cantiere per la realizzazione del progetto "Borgo Sostenibile di Figino", con consegna prevista ad aprile 2015, un'iniziativa - come "Cenni di Cambiamento" – che si distingue per l'attenzione alla qualità architettonica e immobiliare (per entrambi si è tenuto un concorso internazionale di progettazione).


Borgo Sostenibile

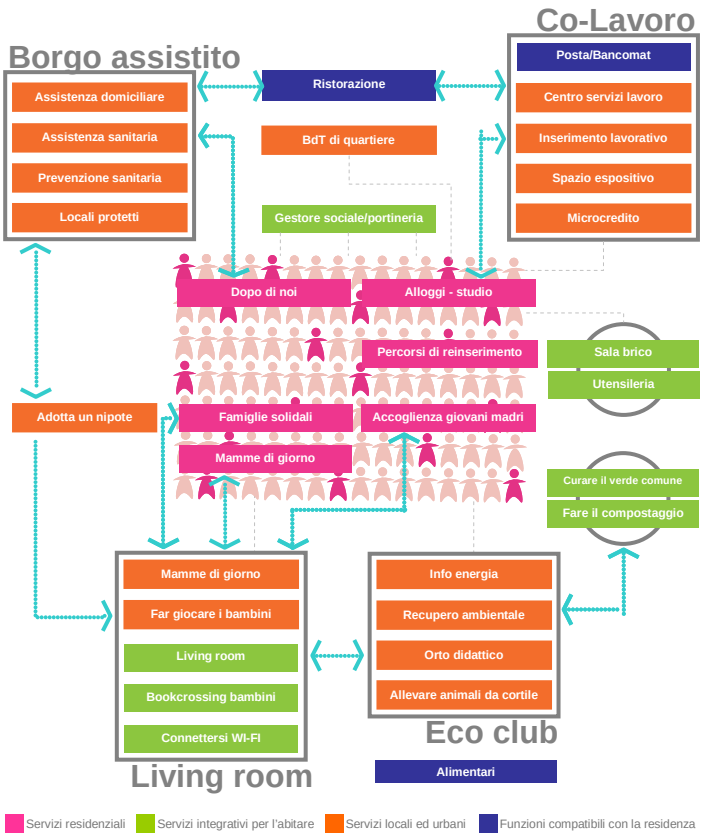
L'aspetto di maggiore interesse dell'iniziativa è tuttavia quello di essere, anche per la dimensione di 323 appartamenti, l'esemplificazione di come l'alloggio sociale rappresenti un 'servizio abitativo', prevedendo forme molto articolate di accompagnamento all'abitare insieme con iniziative e servizi 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 contribuiscano 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 su 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 specifico, 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 vicinanza 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 far crescere 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 quando manifestino bisogni sia di accompagnamento del vivere quotidiano sia di carattere sanitario. Il presidio non sarà 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, occupandosi, a titolo di esempio, delle relazioni con gli inquilini, dell'incasso dei canoni per conto del Fondo e della gestione dell'abitato, intesa anche come valorizzazione del luogo e delle relazioni con l'ambiente circostante.

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 dei 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 dai promotori del progetto e che si incentra sulla figura del gestore sociale, possa concludersi 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.

Nel corso del 2014 la Fondazione ha proseguito il proprio impegno di assistenza all'SGR, prevalentemente con riferimento alla comunicazione dell'intervento e la selezione dei futuri inquilini. In particolare:

- sono stati promossi gli avvisi per la raccolta di candidature attraverso la realizzazione di strumenti di comunicazione di base, organizzazione di eventi, partecipazione a fiere, inserzioni sui giornali, etc.;
- è stato selezionato il gestore sociale, Cooperativa Degradi, e definite le modalità di partecipazione degli inquilini;
- sono stati gestiti i rapporti con i candidati anche avvalendosi della collaborazione del gestore sociale che ha raccolto le candidature e verificato i requisiti soggettivi;
- è stato realizzato un percorso di accompagnamento rivolto ai candidati della locazione attraverso l'organizzazione di incontri informativi e laboratori sociali e di conseguenza è stata formata la graduatoria;
- è stato gestito il percorso di co-progettazione con gli enti del terzo settore legato al Bando finalizzato all'assegnazione di alloggi indetto da Fondazione Cariplo "Housing sociale per persone fragili nell'ambito del progetto abitativo sperimentale BORGO SOSTENIBILE".

2.2.3. Abit@giovani

Il Progetto, ideato da Don Gino Rigoldi e con il supporto di Regione Lombardia, Aler Milano, Fondazione Cariplo, Fondazione Housing Sociale, CNA Lombardia e Polaris Sgr, prevede il **recupero e la riqualificazione di alloggi sfitti** disponibili e diffusi a Milano e nel territorio circostante, da rendere nuovamente disponibili in affitto, a canoni sostenibili e con patto di futuro acquisto, per i giovani residenti in Lombardia.

Abit@giovani è un progetto abitativo che si propone di soddisfare le esigenze abitative specifiche di **giovani** coppie, studenti, lavoratori, particolarmente bisognosi di autonomia abitativa e anche per l'eventuale formazione di una famiglia, consapevoli dei valori della convivialità e della solidarietà all'interno dei

condomini, quali contesti ideali in cui realizzare progetti di vita, tessere legami sociali e partecipare alla costruzione di una rete di relazioni.

Il progetto si pone come obiettivo di mettere a disposizione 1.000 alloggi sul territorio milanese, con un primo blocco di circa 200 alloggi.



Il progetto coglie le opportunità abitative offerte dalla città e si propone esso stesso come opportunità per riutilizzare alloggi e immobili che per vari motivi oggi sono vuoti e abbandonati o erano originariamente destinati ad altro uso oggi non più proponibile.

In particolare, la prima fase del progetto riguarda alloggi esistenti (battuti all'asta e risultati invenduti a causa delle attuali condizioni di mercato), di proprietà di Aler di Milano.

Il progetto intende divenire un **riferimento per intervenire su patrimoni residenziali invenduti**, coinvolgendo il Sistema Integrato dei Fondi, con tempi di implementazione rapidi e con un ambito di possibile intervento che può essere esteso a tutte le Aler della Lombardia, ma non solo.

In questo modo si riuscirebbero a recuperare alloggi sfitti di Aler e Comune, sparsi nella città e di difficile recupero, incentivandone la reimmissione sul mercato.

Il progetto sociale collegato, permetterebbe inoltre di reinterpretare gli spazi per usi abitativi (casa-negozio, casa-bottega) e contribuire a **rivitalizzare vie e quartieri impoveriti** dalla dismissione di grandi immobili.

Durante il 2014 FHS si è occupata di impostare, gestire e coordinare il II Avviso e la relativa raccolta di candidature per l'assegnazione dei 48 alloggi rimanenti dal I Avviso. A seguito della raccolta delle 150 candidature, FHS si è occupata di coordinare lo sportello in tutto il percorso dalla verifica dell'idoneità dei candidati, all'abbinamento dei candidato/alloggio, alla firma di 18 contratti. Si è occupata inoltre di realizzare tutte le azioni di comunicazione, aggiornamento sito, invio di informative e *newsletter* di promozione dell'Avviso.

FHS ha inoltre continuato a seguire, come nel 2013, le relazioni con tutti i partecipanti coinvolti nel percorso di prenotazione degli appartamenti del III apporto, per 51 alloggi, gestendo i rapporti telefonici e le comunicazioni con i candidati al fine di rispondere al meglio alle criticità emerse.

Nell'arco del 2014 è stato progettato, coordinato e condotto il programma di accompagnamento sociale che FHS svolge in collaborazione con Comunità Nuova Onlus. Sono stati organizzati diversi incontri di partecipazione volti a creare la comunità di residenti Abit@giovani attiva e partecipe. Da settembre, FHS sta supportando la comunità di residenti per l'avvio delle attività collaborative proposte durante gli incontri.

È stata inoltre progettata, realizzata e pubblicata la piattaforma abitagiovani.net, lo strumento di riferimento per la creazione del condominio diffuso Abit@giovani, che supporta il percorso di

accompagnamento sociale, attualmente in corso. Periodicamente viene predisposta una *newsletter* apposita per aggiornare tutti i 120 nuclei rispetto alle attività in corso.

2.2.4. Policlinico

Il Progetto ha l'obiettivo di finanziare la costruzione della nuova sede dell'Ospedale Maggiore attraverso la valorizzazione etica dei propri immobili.

A questo scopo, nel novembre 2014 è stato costituito Il "Fondo Immobiliare Ca' Granda", gestito da Investire Immobiliare SGR e nato dall'apporto da parte del Policlinico di parte del proprio patrimonio immobiliare.

Nel corso del 2014 la Fondazione ha supportato l'SGR nelle seguenti attività:

- caratterizzazione dell'inquilinato mediante il reperimento (attraverso interviste realizzate al gestore dei contratti) e l'analisi dei dati riguardanti gli inquilini del Policlinico;
- analisi dell'inquilinato e del patrimonio immobiliare per la definizione dei criteri di selezione da sottoporre al gestore sociale;
- definizione di un piano preliminare della mobilità al fine di consentire la realizzazione dei lavori di ristrutturazione necessari e di liberare gli alloggi negli immobili da valorizzare, tutelando gli inquilini in condizione di fragilità;
- progettazione della strategia di comunicazione per permettere la divulgazione del progetto e l'identità visiva del Fondo (logo, nome, *claim*, carta intestata digitale);
- definizione delle modalità di comunicazione con gli inquilini.

2.2.5. Cascina Merlata

Il Progetto prevede la realizzazione di undici edifici a torre, per un totale di 684 alloggi, di cui 263 in vendita, 211 in affitto a lungo termine (16 anni) e 210 in affitto con patto di futuro acquisto all'ottavo anno.

Parte degli alloggi sarà locata temporaneamente a Expo 2015 a uso foresteria a partire da febbraio 2015. Lo sviluppo dell'Intervento prevede due fasi operative, intervallate da 18 mesi di sub-locazione a Expo:

- nella prima fase, da gennaio 2013 a febbraio 2015, è prevista la realizzazione di 7 edifici a torre per un totale di 391 alloggi;
- nella seconda fase, da luglio 2016 a dicembre 2017, è prevista la realizzazione di 4 edifici a torre per un totale di 293 alloggi.

FHS affianca l'SGR nella definizione del progetto sociale relativo a una parte degli edifici costruiti nel corso della prima fase del progetto, nello specifico riguarda 139 alloggi in patto di futuro acquisto e 89 alloggi in locazione a lungo termine.

Durante il 2014, FHS si è occupata di affiancare l'SGR nella selezione e nella definizione del contratto con il Gestore Sociale, di progettare e strutturare il modello di gestione sociale dell'intervento, identificandone i soggetti operanti, definendone ruoli, compiti e modalità di interrelazione, con particolare riferimento alle attività di *community management* e al coinvolgimento degli abitanti nelle fasi sensibili di realizzazione e di esercizio del progetto e di progettare e definire il piano strategico di comunicazione e di individuazione dei destinatari degli alloggi.

2.2.6. Vicolo Mandria

Il Progetto prevede la ristrutturazione di sette corpi di fabbrica situati nel quadrilatero compreso tra vicolo Mandria, vicolo San Giobbe e via dell'Inferno, a Bologna, per un totale di 41 alloggi e servizi integrati.

FHS affianca l'SGR nella definizione del progetto sociale e, nel corso del 2014 ha svolto le seguenti attività:

- per la selezione del gestore sociale, ha supportato l'SGR nei colloqui conoscitivi delle tre cooperative bolognesi individuate sul territorio e successivamente ha predisposto la documentazione necessaria alla gara;
- per la selezione degli inquilini, ha definito il profilo di riferimento della comunità;
- ha definito un'ipotesi di piano della mobilità che tenga conto di tutte le informazioni raccolte, preliminare all'incontro con gli inquilini;
- ha progettato l'identità visiva del progetto (logo, nome, *claim*, carta intestata digitale).

2.2.7. Residenze universitarie

Le residenze per studenti costituiscono un'importante infrastruttura per il sistema delle università italiane, in un settore oggi caratterizzato da maggiori spostamenti di studenti a livello europeo e internazionale, da una crescente razionalizzazione del numero degli atenei, con concentrazione o chiusura di sedi periferiche e da una progressiva riduzione della contribuzione pubblica a sostegno del diritto allo studio.

Nonostante l'offerta di posti letto si sia incrementata in misura rilevante negli ultimi anni, anche le città universitarie più virtuose evidenziano una disponibilità di residenze dedicate insufficiente rispetto alla domanda. Si stima, applicando in modo prudente le medie europee ai dati italiani, un fabbisogno di 50.000 posti letto rispetto all'offerta attuale di circa 65.000 posti letto, che soddisfa circa il 10% degli studenti fuori sede (contro una media europea dei Paesi più sviluppati nel settore di circa il 30%).

Benché negli ultimi anni numerosi operatori e investitori, anche internazionali, abbiano mostrato interesse per il settore, l'avvio di nuove iniziative e investimenti è stato ostacolato principalmente dall'inefficienza dei modelli realizzativi e organizzativi, da difficoltà e lentezze della promozione urbanistica e amministrativa e, soprattutto, dalla bassa redditività degli investimenti e della gestione.

Il ruolo del gestore è cruciale non solo quando le residenze universitarie sono operative, ma già durante la fase del loro concepimento (localizzazione, dimensioni, *lay-out*, *budget*, etc.) e della realizzazione.

Soprattutto nel segmento degli interventi convenzionati, dove i margini economici sono più contenuti, la sostenibilità economica del progetto richiede infatti che sia progettata e realizzata nell'ottica della futura gestione, con una progettazione molto razionale e un attento governo dei costi di realizzazione.

FHS da alcuni anni aveva avviato una riflessione per cercare di attivare un gestore privato, di interesse pubblico, con un'attività focalizzata nell'edilizia universitaria convenzionata.

A questo proposito è sembrato interessante puntare sullo sviluppo di un nuovo gestore, probabilmente più plasmabile dei soggetti esistenti rispetto agli obiettivi delineati e, soprattutto, non gravato da scelte gestionali pregresse che comportino vincoli economici e patrimoniali potenzialmente poco reversibili.

A questo scopo e a coronamento di un percorso intrapreso ormai da diversi anni, nel giugno 2014 è stata costituita In-Domus S.r.l., società di gestione di residenze studentesche a forte connotazione sociale.

FHS detiene l'80% del capitale, l'amministratore delegato il restante 20%.

L'11 luglio 2014, ha avuto luogo l'acquisizione da parte di Fondo Immobiliare di Lombardia Comparto 1 dell'immobile Campus Certosa, che ha concesso in locazione a In-Domus l'immobile, quest'ultima rilevando la gestione dalla precedente società Campus Certosa S.r.l..

Nel frattempo, la società ha iniziato a esaminare, insieme all'SGR, gli aspetti tecnici, architettonici e di arredo della costruenda residenza di via Monneret de Villard, la cui apertura è prevista per settembre 2015 e la cui gestione sarà affidata a In-Domus.

2.2.8. Monneret de Villard

E' in corso l'attività di ristrutturazione della residenza (266 posti letto).

Il cantiere procede secondo i programmi, con l'obiettivo di aprire la residenza all'inizio dell'anno accademico 2015-2016.



2.2.9. Collaborazione con i Fondi

Nel corso del 2014, la Fondazione è stata impegnata nell'analisi di numerose iniziative su tutto il territorio nazionale, sia articolate all'interno di fondi immobiliari già operativi o in fase di promozione, sia al di fuori degli stessi.

In relazione alle attività svolte per conto di fondi immobiliari, FHS ha collaborato nel corso dell'anno con i seguenti:

1. Fondo Immobiliare di Lombardia Comparto 1 (SGR: Polaris/Investire Immobiliare)
2. Fondo Immobiliare di Lombardia Comparto 2 (SGR: Beni Stabili/Investire Immobiliare)
3. Fondo Abitare Sostenibile Piemonte (SGR: Polaris/Investire Immobiliare)
4. Fondo Emilia Romagna Social Housing (SGR: Polaris/Investire Immobiliare)
5. Fondo Parma Social Housing (SGR: Polaris/Investire Immobiliare)
6. Fondo Housing Toscana (SGR: Polaris/Investire Immobiliare)
7. Fondo Housing Sociale Liguria (SGR: IDeAFIMIT)
8. Fondo Abitare Sostenibile Centro Italia (SGR: Prelios)
9. Fondo Friuli Venezia Giulia Housing Sociale (SGR: Finint)
10. Fondo Housing Sociale Sardegna (SGR: Torre)
11. Fondo Esperia (SGR: Fabrica)
12. Fondo Immobiliare Cà Granda (SGR: Polaris/Investire Immobiliare)

2.2.10. Altre attività

FHS ha svolto numerose attività nel corso del 2014 oltre a quelle illustrate nei paragrafi precedenti e, tra quelle più rilevanti, è importante sottolineare le seguenti:

- FHS, insieme a Investire Immobiliare SGR, sta supportando CDPI SGR S.p.A. nell'individuazione di un sistema progettuale e costruttivo che consenta di ottimizzare tempi e costi di realizzazione di immobili di edilizia residenziale sociale, noto come "Progetto 10.000";

- FHS e Programma Housing (Compagnia S. Paolo) stanno collaborando nella progettazione e realizzazione di un protocollo condiviso per la gestione sociale degli immobili di *housing* sociale attraverso l'attivazione e gestione di un tavolo di discussione e confronto tra i soggetti attivi nella gestione degli interventi di *housing* sociale, tra i quali le SGR specializzate nel settore e le principali cooperative edilizie e di abitanti, affinché da tale tavolo emergano procedure di riferimento per la gestione di progetti sociali, da poter mettere a disposizione di tutti gli operatori.
  Nel corso del 2014 il programma è stato avviato e si sono tenuti 2 laboratori in plenaria a Milano e Roma. Il programma terminerà nel 2015;
- nel corso del 2014 si è tenuta la terza edizione del corso di *master level* "Housing Sociale e Collaborativo, programmare, progettare e gestire l'abitare contemporaneo", 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 di progetti di *housing* sociale e collaborativo. Al corso hanno partecipato 12 studenti che hanno svolto, al termine del periodo di formazione, uno *stage* di 3 mesi presso vari operatori del settore, tra cui FHS.

2.3. 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.

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

- incarichi conferiti a FHS dalle SGR che intendono promuovere fondi locali;
- incarichi per progetti sociali, concorsi di progettazione, partecipazione a progetti europei e altri.

CONTO ECONOMICO *(Euro/000)*	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Valore della produzione	100	505	538	567	518	269	1.226	1.859	2.256	1.720	1.942
Costi operativi	(43)	(438)	(399)	(529)	(619)	(763)	(1.292)	(2.148)	(2.458)	(1.772)	(1.787)
Margine Operativo Lordo	**57**	**67**	**139**	**38**	**(100)**	**(495)**	**(67)**	**(288)**	**(202)**	**(51)**	**156**
Ammortamenti e accantonamenti	-	(7)	(6)	(8)	(10)	(13)	(14)	(36)	(52)	(107)	(141)
Margine Operativo Netto	**57**	**59**	**133**	**29**	**(110)**	**(508)**	**(80)**	**(324)**	**(255)**	**(158)**	**15**
Proventi (Oneri) finanziari e str.	3	2	5	6	135	245	238	242	226	190	294
Avanzo (Disavanzo) Ante imposte	**60**	**62**	**138**	**35**	**25**	**(263)**	**158**	**(82)**	**(29)**	**31**	**309**
Imposte	(0)	(3)	(14)	(18)	(10)	-	(16)	(26)	(18)	(26)	(89)
Avanzo (Disavanzo) Netto	**60**	**58**	**124**	**18**	**15**	**(263)**	**142**	**(107)**	**(47)**	**6**	**220**

In termini di indici sulla struttura dei finanziamenti, è opportuno segnalare che il rapporto tra debiti finanziari e mezzi propri è pari a zero, in quanto la Fondazione si finanzia integralmente con il proprio patrimonio netto.

2.4. Eventi Successivi alla conclusione dell'esercizio

In data 25 marzo 2015 il Fondo Immobiliare di Lombardia Comparto 1 ha acquisito 51 alloggi da dedicare al progetto Abit@giovani che ha raggiunto quindi una dotazione di oltre 200 alloggi.

2.5. Conclusioni

Il 2014 è stato un anno di grande attività per il settore dell'*housing* sociale nel suo complesso e quindi anche per la Fondazione, che ha saputo compiere i passi necessari a perseguire la sua missione, adattandosi alle evoluzioni dello scenario e mettendosi al servizio di tutti gli operatori del settore.

Si è confermata la capacità di garantire l'integrità del patrimonio assegnato, sempre prestando un'adeguata attenzione al mantenimento dell'equilibrio economico della gestione.

Il 2015, che si prospetta come un anno di ulteriori sfide e importanti obiettivi da raggiungere, può essere dunque affrontato nella fiducia che la Fondazione sarà in grado di continuare a gestire in modo efficace ed equilibrato la sfida dell'innovazione e del cambiamento.

3. DATI PATRIMONIALI ED ECONOMICI

3.1. Bilancio d'esercizio

3.1.1. Schemi di Stato Patrimoniale

Dati in Euro.

ATTIVO			
(Euro)		**31.12.2014**	**31.12.2013**
B)	Immobilizzazioni		
I)	Immobilizzazioni immateriali	52.914	100.236
I	Totale delle immobilizzazioni immateriali	52.914	100.236
II)	Immobilizzazioni materiali	61.754	73.506
II	Totale delle immobilizzazioni materiali	61.754	73.506
III)	Immobilizzazioni finanziarie	5.200.000	5.000.000
III	Totale delle immobilizzazioni finanziarie	5.200.000	5.000.000
B	**Totale Immobilizzazioni**	**5.314.668**	**5.173.742**
C)	Attivo circolante		
I)	Rimanenze	5.029.786	2.232.335
I	**Totale Rimanenze**	**5.029.786**	**2.232.335**
II)	Crediti (attivo circolante)		
	a) esigibili entro esercizio successivo	2.569.347	2.775.488
	b) esigibili oltre esercizio successivo	5.362	9.587
II	**Totale crediti (attivo circolante)**	**2.574.709**	**2.785.075**
III	Attività finanziarie non immobilizzate	1.100.000	
III	**Totale attività finanziarie non immobilizzate**	**1.100.000**	**-**
IV)	Disponibilità liquide	1.769.382	2.424.038
IV	**Totale disponibilità liquide**	**1.769.382**	**2.424.038**
C	**Totale Attivo Circolante**	**10.473.877**	**7.441.448**
D)	Ratei e risconti	1.297.295	1.380.624
D	**Totale Ratei e Risconti**	**1.297.295**	**1.380.624**
	TOTALE ATTIVO	**17.085.840**	**13.995.814**

Dati in Euro.

PASSIVO			
(Euro)		**31.12.2014**	**31.12.2013**
A)	Patrimonio Netto		
I)	Fondo di Dotazione	10.250.000	10.250.000
II)	Avanzo di Gestione portati a nuovo	8.106	2.486
III)	Avanzo di Gestione dell'esercizio	220.432	5.620
A	**Totale Patrimonio Netto**	**10.478.538**	**10.258.106**
B)	Fondi per rischi e oneri	116	116
B	**Totale Fondi per Rischi e Oneri**	**116**	**116**
C)	Trattamento di Fine Rapporto	104.863	69.290
C	**Totale Trattamento di Fine Rapporto**	**104.863**	**69.290**
D)	Debiti		
I)	Debiti diversi		
	a) esigibili entro esercizio successivo	6.495.860	594.047
	b) esigibili oltre esercizio successivo	-	3.007.821
I	Totale Debiti diversi	6.495.860	3.601.868
D	**Totale Debiti**	**6.495.860**	**3.601.868**
E)	Ratei e risconti	6.463	66.434
E	**Totale Ratei e Risconti**	**6.463**	**66.434**
	TOTALE PASSIVO E NETTO	**17.085.840**	**13.995.814**

CONTI D'ORDINE		
(Euro)	**31.12.2014**	**31.12.2013**
Fidejussioni	830.000	830.000
Totale conti d'ordine	**830.000**	**820.000**

3.1.2. Schemi di Conto Economico

Dati in Euro.

CONTO ECONOMICO			
(Euro)		**31.12.2014**	**31.12.2013**
A)	Valore della Produzione		
1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.851.126	1.628.965
2)	Var. delle rim. di prod. in corso di lav., semilav. e finit.	5.028.042	241.930
5)	Altri ricavi	91.313	91.295
A	**Totale Valore della Produzione**	**6.970.481**	**1.962.191**
B)	Costi di Produzione		
6)	per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	(5.496)	(18.365)
7)	per servizi	(3.538.184)	(1.030.052)
8)	per godimento beni di terzi	(150.827)	(158.560)
9)	per il personale	(841.745)	(790.356)
10)	ammortamenti e svalutazioni	(97.933)	(107.012)
11)	var. delle rim. di prod. in corso di lav., semilav. e finit.	(2.230.499)	-
14)	oneri diversi di gestione	(36.895)	(15.870)
B	**Totale Costi di Produzione**	**(6.901.579)**	**(2.120.215)**
A - B	**Differenza tra Valore e Costi Produzione**	**68.902**	**(158.024)**
C)	Proventi e Oneri Finanziari		
16)	Interessi ed altri oneri finanziari		
	a) interessi attivi	210.180	204.978
	b) interessi passivi	(26.792)	(1.012)
C	**Totale Proventi e Oneri Finanziari**	**183.388**	**203.966**
E)	Proventi e Oneri Straordinari	41.487	(14.715)
E	**Totale e Proventi e Oneri Straordinari**	**41.487**	**(14.715)**
	Risultato Prima delle Imposte	**293.777**	**31.227**
22)	Imposte e tasse	(73.345)	(25.607)
23)	**Avanzo (disavanzo) di gestione**	**220.432**	**5.620**

4. NOTA INTEGRATIVA

4.1. Premesse

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente e attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono.

Insieme con lo Stato Patrimoniale e il Conto Economico chiusi al 31 dicembre 2014, Vi sottoponiamo la presente Nota Integrativa che, in base all'articolo 2423 del codice civile, costituisce parte essenziale del bilancio stesso. In relazione alla situazione contabile dell'ente e al bilancio che viene sottoposto alla Vostra approvazione, ci accingiamo a fornire le informazioni e i dettagli necessari per una comprensione piena e reale dei valori esposti.

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423-ter, 2424, 2424-bis, 2425, 2425-bis del codice civile, secondo i principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'articolo 2423-bis 1° comma codice civile e i criteri di valutazione di cui all'articolo 2426 del codice civile.

La nota integrativa contiene tutte le informazioni richieste dalle norme di legge che attengono al bilancio di esercizio utilizzando, ove applicabili, i principi contabili predisposti dall'OIC.

Si è inoltre tenuto conto della necessità di fornire informazioni complementari, anche se non specificamente richieste da disposizioni di legge, ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione societaria nel contesto della chiarezza.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'articolo 2423 4° comma e all'articolo 2423 bis 2° comma.

Non sono stati effettuati raggruppamenti di voci precedute da numeri arabi.

Le voci che sono state raggruppate nell'esposizione dello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico saranno commentate nella specifica parte della presente nota.

Si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, anche se conosciute dopo la chiusura delle stesso.

Eventuali voci dell'attivo e del passivo, appartenenti a più voci dello Stato Patrimoniale, saranno specificamente richiamate.

Gli ammontari delle voci di bilancio dell'esercizio in corso sono comparabili con quelli delle voci del bilancio del precedente esercizio chiuso al 31. dicembre 2013.

Il presente bilancio è redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'articolo 2435 bis del codice civile. La Nota Integrativa, come lo Stato Patrimoniale e il Conto Economico sono redatti in unità di Euro.

Più nel particolare, nella formazione del bilancio al 31 dicembre 2014, sono stati adottati, per ciascuna delle categorie di beni che seguono, i criteri di valutazione esplicitati per ognuna di esse.

Immobilizzazioni immateriali

Rappresentano costi e spese con utilità pluriennale e sono iscritte in base al costo effettivo sostenuto. L'ammortamento è effettuato a quote costanti per un periodo ritenuto rappresentativo della vita utile dei beni considerati. Le migliorie su beni di terzi sono ammortizzate con aliquota dipendente dalla durata del contratto di affitto per l'immobile ove vi è la sede legale e operativa della Fondazione.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte in bilancio al loro costo storico di acquisizione.

Le spese di manutenzione e riparazione, diverse da quelle incrementative, non sono mai oggetto di capitalizzazione e vengono costantemente imputate a conto economico.

Ai sensi dell'art.10 della Legge 19 marzo 1983 n.72 Vi precisiamo che al 31 dicembre 2014 non figurano nel patrimonio dell'ente beni per i quali, in passato sono state eseguite "rivalutazioni" monetarie o beni per i quali si è derogato ai criteri legali di valutazione, in applicazione dell'art.2426 c.c..

Gli ammortamenti dei cespiti sono calcolati a quote costanti applicando aliquote che riflettono la vita utile dei cespiti da ammortizzare.

L'inizio dell'ammortamento è fatto coincidere con il periodo di entrata in funzione del bene e il termine della procedura coincide o con l'esercizio della sua alienazione oppure con quello in cui, a seguito di un ultimo stanziamento di quota, si raggiunge la perfetta contrapposizione tra la consistenza del fondo ammortamento e il costo storico del bene.

I cespiti completamente ammortizzati compaiono in bilancio, al loro costo storico, sin tanto che essi non siano stati alienati o rottamati.

Immobilizzazioni finanziarie

I titoli immobilizzati sono iscritti al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori. La cedola interessi viene riconosciuta con cadenza annuale e viene iscritta nella voce "Proventi e Oneri finanziari".

Rimanenze

Sono iscritte al costo di acquisto.

Crediti

I crediti sono iscritti in attivo della situazione patrimoniale al loro valore nominale. L'ammontare dei crediti così iscritti è ricondotto al "presumibile valore di realizzo" mediante l'iscrizione di un'apposita voce correttiva denominata "fondo svalutazione crediti".

Debiti

Tutte le poste esprimenti una posizione di debito della società verso l'esterno sono state valutate al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e risconti dell'esercizio sono stati determinati secondo il principio della competenza economica e temporale avendo cura di imputare all'esercizio in chiusura le quote di costi e ricavi a esso pertinenti.

Fondi per rischi e oneri

Rappresentano passività di natura determinata ed esistenza probabile, i cui valori sono stimati. Si tratta, quindi, di passività potenziali connesse a situazioni già esistenti alla data di bilancio, ma caratterizzate da uno stato d'incertezza il cui esito dipende dal verificarsi o meno di uno o più eventi in futuro.

Fondo trattamento di fine rapporto

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo. Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza e rappresentano gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare nell'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti.

Non risultano imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

Riconoscimento ricavi

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi sono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Garanzie – Conti d'ordine

Comprende fidejussioni prestate a garanzia del rispetto degli impegni presi dalla Fondazione.

Criteri di conversione dei valori espressi in valuta

Non esistono posizioni espresse in valuta.

4.2. Commento alle principali voci dello Stato Patrimoniale

I dati relativi al bilancio chiuso al 31.12.2014 sono confrontati con quelli dell'esercizio precedente.

4.2.1. Commento alle principali voci dell'Attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni Immateriali

Immobilizzazioni immateriali					
(Euro)	31.12.2014	Investimenti	Svalutazioni	Ammortamento	31.12.2013
Progettazione uffici Via Zenale					
Valore lordo	49.000	-	-	(4.900)	53.900
Fondo Ammortamento	-	-	-	-	-
Saldo	49.000	-	-	(4.900)	53.900
Diritto d'opzione					
Valore lordo	-	10.000	20.000	-	10.000
Fondo Ammortamento	-	-	-	-	-
Saldo	-	10.000	20.000	-	10.000
Software					
Valore lordo	1.408	-	-	(474)	1.882
Fondo Ammortamento	-	-	-	-	-
Saldo	1.408	-	-	(474)	1.882
Licenze					
Valore lordo	773	-	-	(647)	1.420
Fondo Ammortamento	-	-	-	-	-
Saldo	773	-	-	(647)	1.420
Sito internet					
Valore lordo	1.733	-	-	(1.300)	3.033
Fondo Ammortamento	-	-	-	-	-
Saldo	1.733	-	-	(1.300)	3.033
Software SCAI					
Valore lordo	-	-	30.000	-	30.000
Fondo Ammortamento	-	-	-	-	-
Saldo	-	-	30.000	-	30.000
Totale immob. Immateriali	**52.914**	**10.000**	**50.000**	**(7.321)**	**100.236**

Le immobilizzazioni immateriali sono riconducibili alle diverse categorie:

- oneri pluriennali: si tratta delle spese sostenute per la progettazione degli impianti degli uffici sull'immobile di proprietà di terzi destinati a sede legale e sede operativa della Fondazione.

  Il valore di iscrizione degli stessi è pari al costo di acquisto.

  L'ammortamento è stato effettuato in base alla durata del contratto di locazione.

- diritto di opzione: si riferisce all'operazione di Via Quintiliano; gli incrementi sono dovuti al versamento di Euro 10.000 motivato dalla volontà di rafforzare l'interesse a esercitare il diritto di opzione in merito all'operazione sottostante. Tuttavia, successive valutazioni di impatto economico hanno portato alla decisione di non esercitare il diritto di opzione con conseguente svalutazione del valore oggetto di capitalizzazione.

- sito internet fhs.it: la spesa sostenuta per la creazione del sito internet dell'ente è stata capitalizzata e ammortizzata sulla base di un'ipotesi di riparto quinquennale.

- software SCAI: in passato è stata richiesta la progettazione e lo sviluppo di due programmi denominati "*Sistema di Valutazione Sintetica*" e "*Management Information System*".

  Alla data della chiusura del bilancio il programma risulta non ancora completato e non implementabile e utilizzabile. Visto l'incertezza della possibile utilità futura si è proceduto alla integrale svalutazione dell'importo capitalizzato.

Immobilizzazioni Materiali

Immobilizzazioni materiali					
(Euro)	**31.12.2014**	**Investimenti**	**Dismissioni**	**Ammortamento**	**31.12.2013**
Arredi ufficio					
Valore lordo	52.882	-	-	-	52.882
Fondo Ammortamento	(23.647)	-	-	(5.651)	(17.996)
Saldo	29.235	-	-	(5.651)	34.886
Attrezzature ufficio					
Valore lordo	26.316	-	-	-	26.316
Fondo Ammortamento	(21.179)	-	-	(3.795)	(17.384)
Saldo	5.137	-	-	(3.795)	8.932
Telefoni cellulari					
Valore lordo	1.417	794	-	-	623
Fondo Ammortamento	(556)	-	-	(203)	(353)
Saldo	861	794	-	(203)	270
Computer					
Valore lordo	98.452	11.003	-	-	87.449
Fondo Ammortamento	(71.931)	-	-	(13.900)	(58.031)
Saldo	26.521	11.003	-	(13.900)	29.418
Totale immob. Materiali	**61.754**	**11.797**	**-**	**(23.549)**	**73.506**

Gli incrementi sono dati da nuovi acquisti di beni e non da rivalutazioni di beni esistenti.

Il processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali è indiretto, cioè avviene tramite lo stanziamento di apposito fondo al passivo dello Stato Patrimoniale che solo ai fini redazionali del bilancio redatto sulla scorta della IV Direttiva CEE è stato portato a diretta diminuzione del valore dei cespiti di riferimento.

Immobilizzazioni Finanziarie

Immobilizzazioni finanziarie					
(Euro)	31.12.2014	Investimenti	Dismissioni	Ammortamento	31.12.2013
Obbigazione					
Valore lordo	5.000.000	-	-	-	5.000.000
Saldo	5.000.000	-	-	-	5.000.000
Partecipazione					
Valore lordo	200.000	200.000	-	-	-
Saldo	200.000	200.000	-	-	-
Totale immob. Finanziarie	**5.200.000**	**200.000**	**-**	**-**	**5.000.000**

L'importo di Euro 5.000.000 si riferisce a Obbligazioni IMI TV codice titolo 4450750 con scadenza 02/2015 a dossier titoli presso Banca Prossima SpA. Non risultano movimentati nell'esercizio.

L'obbligazione IMI per l'importo parziale di Euro 1.000.000 è posta a conferma dell'impegno di firma commerciale per la fidejuissione emessa da Banca Prossima SpA a favore di Fondazione Opere Sociali a garanzia del pagamento del saldo del diritto di superficie dell'immobile di Via Monneret de Villard - Milano, pari a Euro 820.000. Tale impegno risulta in scadenza il 15/10/2015.

In data 20 giugno 2014 con atto N. 12494 di repertorio e N. 6065 di raccolta a firma notaio Monica De Paoli è stata costituita la società IN-DOMUS S.r.l. con sede in Milano, identificata con il codice fiscale numero 08699440965. Il capitale sociale della società è pari a Euro 250.000, Fondazione Housing Sociale ha conferito Euro 200.000 iscrivendo la partecipazione al valore nominale. La bozza del bilancio della partecipata al 31.12.2014 approvata dal consiglio di amministrazione in data 18 marzo 2015 da sottoporre all'approvazione dell'assemblea dei soci riporta un utile di esercizio pari a Euro 10.781.

Rimanenze

L'importo delle rimanenze si riferisce a :

- quanto a Euro 5.028.042 al complesso immobiliare, il cui solo diritto di superficie è stato oggetto di acquisto nel corso del 2013, destinato a essere rivenduto al completamento della fase di ristrutturazione;
- quanto a Euro 1.744, si riferiscono ai volumi "Il Gestore Sociale" e "Nuove Forme per l'abitare".

Operazione Monneret	
Euro	
Saldo al 31.12.2013	2.230.498
Opere di bonifica	137.710
Appalto di costruzione	2.053.689
Spese legali	14.640
Spese per verifica SAL	7.867
Spese per la progettazione	304.740
Project management	222.000
Commissioni bancarie	48.548
Altro	8.350
Saldo al 31.12.2014	**5.028.042**

Crediti

Cr. esigibile entro l'es. succ.			
(Euro)	31.12.2014	31.12.2013	Delta
Crediti v/Clienti	1.471.537	726.268	745.269
Fondo svalutazione crediti	(94.244)	(90.000)	(4.244)
Clienti c/ fatture da emettere	815.645	1.099.529	(283.884)
Trattenuta garanzia lavori	247.292	-	247.292
Crediti verso Polaris	99.396	76.561	22.835
Crediti v/FOS	7	153.274	(153.267)
Crediti v/Fondazione Cariplo	-	580.105	(580.105)
Crediti v/erario c/IVA	-	195.519	(195.519)
Altri crediti	29.714	34.232	(4.518)
Tot.crediti entro es. succ.	***2.569.347***	***2.775.488***	**(206.141)**

I crediti verso Polaris si riferiscono al contributo liberale del II semestre 2014 del Fondo Immobiliare di Lombardia.

Nel corso dell'esercizio 2014 Fondazione Housing Sociale ha incassato sia il credito verso Fondazione Cariplo per l'efficientamento energetico dell'intervento *"CasaCrema+"* sia il credito verso Fondazione Opere Sociale per le anticipazioni effettuate in nome e per conto.

L'importo di Euro 247.292 si riferisce alle trattenute a garanzia lavori sui lavori di riqualificazione dell'immobile di Monneret de Villard come previsto dai contratti sottoscritti da FHS con Cooperativa l'avvenire 1921 s.c. (5 maggio 2014) e come da contratto sottoscritto con Goring & Staja Studio (21 luglio 2014).

I crediti sono inscritti al valore nominale; l'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

F.do svalutazione crediti				
(Euro)	31.12.2014	Utilizzi	Accantonamenti	31.12.2013
Fondo sval.crediti	94.244	(62.818)	67.062	90.000
Totale fdo sval. Crediti	**94.244**	**(62.818)**	**67.062**	**90.000**

Lo stanziamento al fondo svalutazione crediti è stato determinato in base dell'analisi dei singoli crediti e alla determinazione delle perdite presunte per ciascuna situazione di anomalia già manifestatasi o ragionevolmente prevedibile.

I crediti esigibili oltre l'esercizio successivo si riferiscono a depositi cauzionali.

Cr. esigibile oltre l'es. succ.			
(Euro)	31.12.2014	31.12.2013	Delta
Depositi cauzionali	5.362	9.587	(4.225)
Tot.crediti oltre es. succ.	**5.362**	**9.587**	**(4.225)**

Disponibilità liquide

Il saldo rappresenta l'ammontare delle disponibilità monetarie esistenti alla chiusura dell'esercizio.

Disponibilità liquide			
(Euro)	31.12.2014	31.12.2013	Delta
Banca Prossima	1.768.745	2.424.023	(655.278)
Cassa Contanti	637	15	621
Totale disponibilità liquide	***1.769.382***	***2.424.038***	**(654.657)**

Attività finanziarie non immobilizzate

L'importo di Euro 1.100.000 si riferisce al valore nominale di Buoni di Risparmio a dossier presso Banca Prossima S.p.A.

Ratei e Risconti

Risconti attivi			
(Euro)	31.12.2014	31.12.2013	Delta
Locazione immobile	989.583	1.114.583	(125.000)
Prestazioni di terzi-tecniche	81.693	38.360	43.333
Premi assicurativi	4.374	4.372	2
Canoni manut. Informatici	2.399	3.702	(1.303)
registrazione	7.998	10.335	(2.337)
Altro	3.065	5.064	(1.999)
Progetti	18.746	20.017	(1.271)
Totale risconti attivi	***1.107.858***	***1.196.432***	***(88.574)***

L'importo più rilevante, pari a Euro 989.583 è riconducibile alla sottoscrizione del contratto di locazione dei locali di Via Zenale, 8 avvenuta nel dicembre 2012. Il canone di locazione è stato pagato anticipatamente per 10 anni di locazione. Al 31 dicembre 2014 l'importo risultante in bilancio si riferisce al residuo di 8 anni.

Le prestazioni tecniche si riferiscono a costi sostenuti nel corso del 2014 ma riferiti a progettazioni non ancora completamente terminate.

Il dettaglio dei ratei attivi è evidenziato nella tabella sotto riportata:

Ratei attivi			
(Euro)	31.12.2014	31.12.2013	Delta
Cedola interessi Bca IMI	184.192	184.192	-
Interessi buoni risparmio	5.245	-	5.245
Totale ratei attivi	***189.437***	***184.192***	***5.245***

L'importo pari a Euro 184.192 è da attribuire al rateo della cedola annuale sull'obbligazione iscritta nelle immobilizzazioni finanziarie che viene corrisposta nel corso del mese di febbraio dell'anno successivo.

4.2.2. Commento alle principali voci del Passivo

Patrimonio netto

Patrimonio netto			
(Euro)	31.12.2014	31.12.2013	Delta
Fondo di dotazione	10.250.000	10.250.000	-
Avanzo di gest.a nuovo	8.106	2.486	5.620
Risultato d'esercizio	220.432	5.620	214.812
Totale patrimonio netto	***10.478.538***	***10.258.106***	***220.432***

Trattamento di fine rapporto

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31 Dicembre 2014 verso i dipendenti in forza a tale data. Nel corso dell'esercizio non sono stati erogati anticipi a dipendenti.

La formazione e le utilizzazioni sono dettagliate nello schema che segue:

TFR				
(Euro)	31.12.2014	Utilizzi	Accantonamenti	31.12.2013
F.do tratt. di fine rapporto	104.863	(2.405)	37.978	69.290
Totale TFR	***104.863***	***(2.405)***	***37.978***	***69.290***

L'imposta sostitutiva di rivalutazione ammonta a Euro 111.

Debiti

Debiti			
(Euro)	**31.12.2014**	**31.12.2013**	**Delta**
Caparra confirmatoria (Mdv)	2.187.821	2.187.821	-
Polaris acconto Prezzo	1.826.390	-	1.826.390
Debiti v/FOS dir.sup.(MdV)	820.000	820.000	-
Fornitori c/fatture da ricevere	644.571	155.941	488.630
Debiti V/fornitori	451.809	241.750	210.059
Trattenuta a garanzia	247.292	33.470	213.822
Debiti v/pers.coll.	6.267	78.757	(72.490)
Debiti tributari previdenziali	151.722	60.998	90.724
Erario c/IVA	40.905		40.905
Debiti per contributi dirigenti	9.468	9.479	(11)
Debiti verso istituti di credito	6.005	-	6.005
Debiti v/erario c/rit.acc.aut.	5.459	3.195	2.264
Altri debiti	90.694	10.457	80.237
Debiti IRAP/IRES	7.458	-	7.458
Totale debiti	***6.495.860***	***3.601.868***	**2.893.992**

Le variazioni intercorse nel corso dell'esercizio di importo rilevante sono riconducibili all'operazione di ristrutturazione dell'immobile sito in Milano Via Monneret de Villard:

- Polaris acconto Prezzo: si riferisce agli acconti prezzo fatturati a Polaris Real Estate SGR S.p.A. come da contratto sottoscritto in data 19 dicembre 2013 tra Fondazione Housing Sociale e la SGR. L'importo è riconducibile al termine della *"fase 1"* e della *"fase 2"* citate in contratto.

- come da contratto con Cooperativa l'Avvenire 1921 s.c. sottoscritto in data 5 maggio 2014 e come da contratto sottoscritto con Goring & Staraja Studio in data 21 luglio 2014 sull'importo di ciascun SAL mensile è stato operata una trattenuta a garanzia sul corretto e perfetto completamento delle opere e sulla corretta esecuzione del contratto.

Di seguito i dettagli delle movimentazioni relative alle fatture da ricevere dell'esercizio 2014:

Dettaglio fatt. da ricevere			
(Euro)	**31.12.2014**	**31.12.2013**	**Delta**
Monneret	400.487	68.044	332.443
Riadd. commissioni	123.872	12.428	111.443
Professionisti	58.607	46.344	12.263
Progetti FHS	54.588	25.243	29.345
Utenze	2.730	3.016	(286)
Canoni auto	1.658	-	1.658
Sp. per immobile	1.657	865	792
Altro	871	-	871
Tot. Ft. Da ricevere	***644.471***	***155.941***	***488.530***

Ratei e Risconti passivi

Ratei passivi			
(Euro)	**31.12.2014**	**31.12.2013**	**Delta**
Comm. annuale Real Quercia	-	26.667	(26.667)
Locazione immobile	3.333	16.323	
Totale ratei passivi	***3.333***	***42.990***	***(26.667)***

Risconti passivi			
(Euro)	**31.12.2014**	**31.12.2013**	**Delta**
Rateo spese bancarie	1.851	1.200	651
Polizze assicurative	575	-	575
Consulenze da Partner	-	20.000	(20.000)
Altro	704	2.244	(1.540)
Totale risconti passivi	***3.130***	***23.444***	***(20.314)***

I risconti passivi si riferiscono al canone di locazione dell'immobile per il I bimestre 2015 fatturato in anticipo.

4.2.3. Commento alle principali voci del Valore della Produzione

Valore della produzione			
(Euro)	**31.12.2014**	**31.12.2013**	**Delta**
Risoluzione contratto CDPI	-	230.000	(230.000)
Ricavi da CDPI Sgr	**-**	**230.000**	**(230.000)**
Fondo HS Liguria	262.500	25.000	237.500
Fondo Immobiliare di Lombardia C1	175.353	128.677	46.676
Fondo Abitare Sostenibile Piemonte	128.037	86.612	41.425
Fondo Immobiliare di Lombardia C2	75.000	75.000	-
Fondo Emilia Romagna Social Housing	63.218	43.820	19.398
Fondo Parma Social Housing	34.819	41.191	(6.371)
Fondo Esperia	33.750	-	33.750
Fondo ASCI	30.000	182.532	(152.532)
Fondo Cà Granda	28.154	-	28.154
Fondo HS Regione Toscana	25.984	25.600	384
Fondo Friuli VG HS	7.184	21.338	(14.154)
Fondo It.Centrale	-	6.250	(6.250)
Ricavi da commissioni SIF	**863.999**	**636.019**	**227.980**
Fondo immobiliare di Lombardia	661.881	603.195	58.686
Progetti CDPI	170.000	70.000	100.000
Altri progetti	155.273	100.767	54.506
Ricavi da progetti	**987.154**	**773.962**	**213.192**
			-
Sublocazione Via Zenale	66.959	65.000	1.959
Altri ricavi	24.354	2.328	22.026
Altri ricavi	**91.313**	**67.328**	**23.985**
Contributo Progetto Europeo Life 2.0	-	12.952	(12.952)
Contributi	**-**	**12.952**	**(12.952)**
Variazione rimanenze merci	5.028.015	241.930	4.786.085
Variazione rimanenze merci	**5.028.015**	**241.930**	**4.786.085**
Totale valore della produzione	***6.970.481***	***1.962.191***	***5.008.290***

I ricavi sono così suddivisi:

- i *"Ricavi da commissioni SIF"* sono relativi alle commissioni annuali e di successo riconosciute alla Fondazione dal Sistema Integrato dei Fondi;

- i *"Ricavi da progetti"* sono relativi alle commissioni corrisposte a fronte di attività della Fondazione su specifici progetti di housing sociale. Di seguito il dettaglio dei ricavi inseriti in questa voce:

Dettaglio progetti			
(Euro)	**31.12.2014**	**31.12.2013**	**Delta**
Abit@giovani	220.000	194.000	26.000
Progetto Policlinico	173.000	-	173.000
Progetto Figino	161.533	133.218	28.315
Progetto CDPI	155.000	70.000	85.000
Progetto Cenni	107.348	132.976	(25.628)
Cascina Merlata	85.000	-	85.000
Progetto 10000	20.000	-	20.000
Progetto Vicolo Mandria	17.000	-	17.000
Progetto Teramo	15.000	-	15.000
Progetto Maison Du Monde	-	18.000	(18.000)
Progetto Cremona	-	50.000	(50.000)
Progetto Casacrema+	-	75.000	(75.000)
Altro	33.400	100.768	(67.368)
Saldo	***987.281***	***773.962***	***213.319***

4.2.4. Commento alle principali voci di Costo e alle voci Finanziarie e Straordinarie

Costo della Produzione

Valore della produzione			
(Euro)	31.12.2014	31.12.2013	Delta
Acquisto di beni	5.496	18.365	(12.869)
Totale per materiale di consumo e di merci	**5.496**	**18.365**	**(12.869)**
Spese relative all'immobile	11.581	10.448	1.132
Spese per manutenzioni	16.014	19.992	(3.978)
Note spese	13.681	25.070	(11.389)
Utenze	24.591	35.679	(11.087)
Eventi	37.921	46.852	(8.931)
Prestazioni di terzi tecniche	94.107	127.592	(33.485)
Progetti della Fondazione	164.400	138.111	26.290
Intervento monneret	2.770.749	241.082	2.529.667
Prestazioni di terzi	255.746	260.969	(5.223)
Altro	149.392	124.256	25.136
Totale costi servizi	**3.538.184**	**1.030.052**	**2.508.132**
Totale costi per godimento beni di terzi	**150.827**	**158.560**	**(7.733)**
Totale costi per personale	**841.745**	**790.356**	**51.389**
Totale ammortamenti e svalutazioni	**97.933**	**107.012**	**(9.079)**
Totale oneri diversi di gestione	**36.895**	**15.870**	**21.025**
Variaz. Rimanenze	**2.230.499**		**2.230.499**
Saldo	***6.901.579***	***2.120.215***	***4.781.364***

Costi per il personale

Costo per il personale			
(Euro)	31.12.2014	31.12.2013	Delta
Personale in forza	11	11	-
Costo complessivo	**841.745**	**790.356**	**51.389**

Il costo del lavoro con un organico complessivo a fine esercizio pari a 11 dipendenti è stato pari a Euro 841.745.

Proventi e oneri finanziari

Proventi e oneri finanziari			
(Euro)	31.12.2014	31.12.2013	Delta
Interessi attivi su investimento	202.500	202.500	-
Interessi attivi altri	7.680	2.478	5.202
Interessi passivi	(26.792)	(1.012)	(25.780)
Tot. proventi/(oneri) finanz.	**183.388**	**203.966**	**(20.578)**

La voce*"Interessi attivi su investimento patrimonio"* fa riferimento alla cedola annuale sull'obbligazione emessa da Banca IMI per un controvalore nominale di Euro 5.000.000 e un rendimento minimo garantito paria al 4,05%.

Gli interessi passivi per Euro 26.767 fanno riferimento alle commissioni di disponibilità del finanziamento concesso da Banca Prossima SpA a Fondazione Housing Sociale per lo sviluppo della residenza universitaria di Monneret de Villard.

Proventi e oneri straordinari

Proventi e oneri straordinari			
(Euro)	31.12.2014	31.12.2013	Delta
Sopravvenienze attive	141.412	3.799	137.613
Sopravvenienze passive	(99.925)	(18.514)	(81.411)
Tot. proventi/(oneri) straord.	**41.487**	**(14.715)**	**56.202**

Le sopravvenienze attive si riferiscono principalmente a:

- commissioni *retainer* anno 2012 su un fondo di investimento immobiliare per Euro 67.701
- maggior incasso rispetto allo stimato per un contributo a fondo perduto Euro 19.895
- costi anno 2013 di pertinenza del progetto Monneret Euro 10.000
- commissioni annuali anno 2010 - 2012 sul Fondo Real Quercia per Euro 26.666

Le sopravvenienze passivi si riferiscono principalmente a:

- riaddebito commissioni retainer anno 2012 per Euro 33.735
- rettifica stima commissioni annuali 2013 per Euro 15.482

Imposte e tasse

Le imposte di competenza ammontano a Euro 12.393 per IRAP ed Euro 60.953 per IRES.

Garanzie

Fondazione Housing Sociale ha prestato garanzia bancaria a Fondazione Opere Sociali per Euro 820.000 a fronte degli impegni per l'acquisto del diritto di superficie dell'immobile di Monneret.

Fondazione Housing Sociale ha prestato garanzia bancaria al Comune di Milano per Euro 10.000 a fronte degli impegni sottoscritti per la convenzione relativa al progetto Monneret.

Altre informazioni

Per quanto attiene al compenso degli amministratori si precisa che non è stato corrisposto alcun compenso per la carica di componente del Consiglio di Amministrazione, mentre è riconosciuta in favore del Presidente un'indennità per le funzioni specificatamente previste dallo statuto per la carica per un ammontare pari a Euro 40.000.

Al Direttore non viene corrisposto alcun compenso se non quello derivante dal suo inquadramento come dirigente. Al Direttore sono stati corrisposti nel 2014, a titolo di note spese, Euro 2.743.

Ai componenti del Consiglio di Amministrazione è stato inoltre attribuito un rimborso spese personale forfettario per ciascuna partecipazione a incontri del Consiglio pari a Euro 200.

L'esercizio chiude con un avanzo di Euro 220.432.

* ** *** ***

Fondazione Housing Sociale - Relazione del Collegio Sindacale

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg.c.c. sia quelle previste dall'art. 14 D.Lgs. 39/2010

Nel corso dell'esercizio abbiamo potuto partecipare alle attività consigliari della Fondazione ed effettuare le attività di competenza non mancando di far pervenire, quando ritenuto opportuno e in una ottica collaborativa, suggerimenti e spunti di riflessione. In particolare abbiamo evidenziato l'opportunità di valutare: se lo strumento giuridico utilizzato sia quello adatto alla tipologia di attività svolta; se il potenziamento delle strutture amministrative non sia un passaggio ineludibile stante anche la complessità delle iniziative.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione di revisione ai sensi dell'art. 14 del decreto legislativo 27 gennaio 2010 n. 39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c."

A) Relazione di revisione ai sensi dell'art. 14 del decreto legislativo 27 gennaio 2010 n. 39.

1. Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della Fondazione Housing Sociale al 31 dicembre 2014. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alla norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli amministratori della Fondazione Housing Sociale. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione legale.

2. Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione contabile. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione è stato svolto in modo coerente con la dimensione della Fondazione e con il suo assetto organizzativo. Esso comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

   Per il giudizio relativo al bilancio d'esercizio precedente i cui dati sono presentati a fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge si farà riferimento alla relazione emessa dal Collegio in data 4 aprile 2014.

3. A nostro giudizio, il soprammenzionato bilancio d'esercizio è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale - finanziaria d il risultato economico della Fondazione Housing Sociale per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014.

4. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione, in conformità a quanto previsto dalle norme di legge, compete agli amministratori della Fondazione Housing Sociale. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'art. 14 comma 2 lett. E del D.Lgs. 39/10. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. PR 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio al 31 dicembre 2014.

Milano il 8 aprile 2015

dr Pizzini Flavio

rag. Colombo Dario

dr Orsi Sandro

B) Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c

- **Attività di vigilanza ai sensi dell' art. 2403 e ss. c.c.**

Il Collegio nel corso dell'esercizio ha vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto nella versione in essere sino alla data del 7 gennaio 2015 e sulla piena attuazione del nuovo testo statutario adottato nonchè sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle riunioni del consiglio di amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse e tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dal Presidente, dagli amministratori e dalla direzione generale sia durante le riunioni svolte sia nelle periodiche occasioni di incontro, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Fondazione. In base alle informazioni acquisite, non abbiamo altre osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della Fondazione, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali. A tale riguardo, evidenziamo l'attività in corso da parte delle competenti funzioni per un suo potenziamento e per l'adeguamento dell'impostazione e delle procedure alla crescente complessità derivante dalle iniziative operative avviate.

Abbiamo effettuato specifici atti di ispezione e controllo riguardanti le attività della Fondazione con altri soggetti giuridici in particolare relazione con la stessa e, in base alle informazioni acquisite, non sono emerse violazioni di legge, dello statuto o dei principi di corretta amministrazione o irregolarità meritevoli di segnalazione o fatti censurabili.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

- **Bilancio d'esercizio**

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, che è stato messo a nostra disposizione nei termini statutariamente previsti.

Abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma quattro, c.c.

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione "A" della presente relazione.

- **Conclusioni**

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il Collegio non rileva ragioni ostative all'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso il 31 dicembre 2014, così come redatto dagli amministratori.

Milano, 8 aprile 2015

dr Pizzini Flavio

rag. Colombo Dario

dr Orsi Sandro

