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

Fondazione Housing Sociale

Sede in Via Zenale, 8, Milano
Fondo di Dotazione € 10.250.000

BILANCIO D'ESERCIZIO

dal 1/1/2012 al 31/12/2012

Approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 14 maggio 2013

Organi della Fondazione al 31 dicembre 2012

Consiglio di Amministrazione:	**Felice**	**SCALVINI**	**- PRESIDENTE**
	Guido	**BARDELLI**	**- CONSIGLIERE**
	Carlo	**CERAMI**	**- CONSIGLIERE**
	Ubaldo	**LIVOLSI**	**- CONSIGLIERE**
	Gianni	**RISARI**	**- CONSIGLIERE**
	Luigi	**MORELLO**	**- CONSIGLIERE**
	Umberto	**PIRON**	**- CONSIGLIERE**
Collegio dei Sindaci:	**Ferdinando**	**SUPERTI FURGA**	**- PRESIDENTE**
	Dario	**COLOMBO**	**- SINDACO EFFETTIVO**
	Sandro	**ORSI**	**- SINDACO EFFETTIVO**
	Fiorenza	**DALLA RIZZA**	**- SINDACO SUPPLENTE**
	Federico	**MANZONI**	**- SINDACO SUPPLENTE**

Organi della Fondazione al 14 maggio 2013

Consiglio di Amministrazione:	**Felice**	**SCALVINI**	**- PRESIDENTE**
	Marco	**FREY**	**- CONSIGLIERE**
	Giovanni	**LEO**	**- CONSIGLIERE**
	Ubaldo	**LIVOLSI**	**- CONSIGLIERE**
	Alessandro	**RUSSO**	**- CONSIGLIERE**
Direttore:	**Marco**	**Gerevini**	
Collegio dei Sindaci:	**Flavio**	**PIZZINI**	**- PRESIDENTE**
	Dario	**COLOMBO**	**- SINDACO EFFETTIVO**
	Sandro	**ORSI**	**- SINDACO EFFETTIVO**
	Emilio	**VASILE**	**- 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 "CasaCrema+" 5

1.2.2. Progetto "Cenni di Cambiamento" 7

1.2.3. Progetto "Borgo Sostenibile di Figino" 9

1.2.4. Progetto "Abit@giovani" 11

1.2.5. Principali Fondi del Sistema Integrato dei Fondi con cui collabora FHS 13

1.2.6. Progetti di ricerca nazionali ed europei 14

1.2.7. Housing Sociale e Welfare abitativo 15

1.2.8. Master in Housing Sociale e Collaborativo 16

1.2.9. Il Progetto Residenze Universitarie 17

1.3. Andamento economico della gestione 17

1.4. Eventi successivi alla conclusione dell'esercizio 19

1.5. Conclusioni 19

2. DATI PATRIMONIALI ED ECONOMICI 21

2.1. Bilancio d'Esercizio 21

2.1.1. Stato Patrimoniale 21

2.1.2. Conto Economico 23

2.1.3. Prospetti Riclassificati 24

3. NOTA INTEGRATIVA 26

3.1. Premessa 26

3.1.1. Criteri di valutazione 26

3.2. Commento alle principali voci dello Stato Patrimoniale 26

3.2.1. Commento alle principali voci dell'Attivo 26

3.2.2. Commento alle principali voci del Passivo 30

3.3. Commento alle principali voci del Conto Economico 32

3.3.1. Commento alle principali voci del Valore della Produzione 32

3.3.2. Commento alle principali voci di Costo e alle voci Finanziarie e Straordinarie 33

4. RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE 36

1. RELAZIONE SULLA GESTIONE

1.1. Premessa

Il 2012 è stato un anno di **importante evoluzione** del modello di attività della Fondazione e del suo assetto organizzativo.

A fine maggio, a seguito della risoluzione consensuale dell'accordo-quadro di *advisory* con CDPI Sgr, società di gestione del Fondo nazionale Investimenti per l'Abitare, si è completato il passaggio di 8 professionisti dell'Area Finanza e del Consigliere Delegato della Fondazione a CDPI Sgr.

Nel corso dei mesi precedenti a tale trasferimento, il *management* della Fondazione ha provveduto a individuare e selezionare alcune figure in grado di garantirne la continuità operativa; tra settembre e novembre sono stati assunti 3 professionisti, tra cui il nuovo responsabile della Fondazione.

Nel corso dell'intero 2012 la Fondazione ha affrontato un **periodo di grande impegno e crescita delle attività**, anche in conseguenza di uno scenario caratterizzato dal deterioramento delle condizioni economiche generali, dei mercati finanziari e del mercato immobiliare, con l'effetto di rendere la formula dell'*housing* sociale sempre più attuale, ma di difficile implementazione, principalmente per la difficoltà di raccogliere risorse finanziarie sia come capitale di rischio che debito.

L'attività della Fondazione, che a fine anno riguarda oltre 50 progetti, tra quelli in corso di realizzazione e quelli in fase di concepimento, è proseguita anche aprendo una riflessione sul suo modello di sviluppo.

Durante gli ultimi anni, infatti, FHS ha giocato un ruolo cruciale nell'ideazione e nella realizzazione del Sistema Integrato dei Fondi attualmente alla base dello sviluppo dell'*housing* sociale in Italia.

Oggi si è aperta una nuova fase. In estrema sintesi, si può dire che, dopo aver messo a punto e sostenuto la diffusione del modello per costruire gli edifici, si tratta adesso di sviluppare e diffondere modelli e pratiche altrettanto efficaci per **garantire la qualità dell'abitare e la buona gestione degli edifici costruiti**. Questa è la missione sulla quale, in assoluta continuità e coerenza con l'attività passata, intende focalizzarsi FHS per gli anni a venire.

Nel corso degli anni, il fronte dell'innovazione si è progressivamente spostato dal *fund raising* alla strutturazione dei fondi, alla negoziazione di aree e immobili, al convenzionamento con enti locali, ai concorsi di architettura, alla progettazione, all'appalto dei lavori e alla realizzazione dei progetti.

Definite delle buone pratiche per queste attività, FHS è ora entrata nel vivo degli obiettivi più profondi del Progetto *Housing* Sociale, **rapportandosi finalmente con gli abitanti, con la gestione sociale degli alloggi, con i modelli di servizi 'partecipativi' che puntano su un nuovo *welfare* abitativo**.

L'evoluzione ipotizzata per la Fondazione è di diventare il **soggetto di riferimento** per la rete di operatori che si è sviluppata intorno ai progetti di *housing* sociale e per i nuovi soggetti che si stanno avvicinando al settore, favorendo l'innovazione e il trasferimento del sapere acquisito.
Le iniziative di *housing* sociale promosse, progettate e realizzate da FHS diverranno **la piattaforma concreta su cui innestare l'«incubazione» e la sperimentazione dei progetti di *welfare* abitativo**, che potranno essere successivamente diffusi sul territorio.
Per essere in grado di rispondere al meglio alle nuove esigenze, FHS ha identificato nella forma della **fondazione di partecipazione** la natura giuridica che potrebbe agevolarla nell'assumere un ruolo di riferimento per la rete di operatori che si è sviluppata intorno ai progetti di *housing* sociale, per le istituzioni e per i nuovi soggetti che vi si avvicinano. Il nuovo modello di attività sarà più coerente con la missione e la natura di FHS.
Da un punto di vista operativo, nel corso del 2012 si è completato l'intervento di "CasaCrema+" e sono progrediti i progetti di via "Cenni", "Figino", "Maison du Monde" e "Abit@giovani", 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, riferimenti concreti per gli interventi di *housing* sociale che in futuro verranno studiati e realizzati.

1.2. Principali attività svolte nel corso dell'esercizio

1.2.1. Progetto "CasaCrema+"

Il progetto CasaCrema+ (www.casacremapiu.it), che ricordiamo vincitore del premio "tempi, costi e qualità" assegnato nell'ambito della Fiera Expo Italia Real Estate 2011, 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**.



Inizialmente, CasaCrema+ offriva 48 appartamenti in affitto e 42 in affitto-riscatto o vendita a condizioni calmierate, oltre ad attività integrative finalizzate a dar vita a una comunità di abitanti e a garantire la sostenibilità ambientale e sociale nel tempo.

Nel corso del 2012, a fronte dell'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), si è registrato un forte rallentamento delle soluzioni di affitto con previsione di riscatto e vendita, sia pure a prezzi molto convenienti, in gran parte riconducibile alla difficile situazione del mercato dei mutui.

E' stata quindi necessaria una rimodulazione del *business plan* del progetto che ora prevede di mantenere in affitto-riscatto o vendita solo 12 dei 42 alloggi inizialmente ipotizzati e un importante sforzo di comunicazione sul territorio.



Inserzione sul Nuovo Torrazzo



Sito Web



Poster e Roll-Up



Il Salotto di CasaCrema+

Brochure





Mercatini di Natale e Festa di primavera

Su tale base si è intrapresa una discussione con il Comune di Crema per un aggiornamento della Convenzione in essere.

In questa fase del progetto, la Fondazione ha proseguito il proprio impegno di assistenza a Polaris Sgr, società di gestione del Fondo "Federale Immobiliare di Lombardia", prevalentemente con riferimento al processo di selezione degli inquilini, alla comunicazione del progetto e alla messa a punto di altri aspetti necessari per la sua attivazione e gestione.

1.2.2. Progetto "Cenni di Cambiamento"

Nel corso dell'anno è proseguita la realizzazione dell'intervento di via Cenni, a Milano, con consegna prevista a settembre 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 gli assegnatari (per questo intervento soprattutto giovani) individuati attraverso un avviso pubblico.

L'intervento "Cenni di Cambiamento" (www.cennidicambiamento.it) è uno degli esperimenti più avanzati di FHS, finalizzato ad attivare un contesto sociale e abitativo vivace e innovativo.

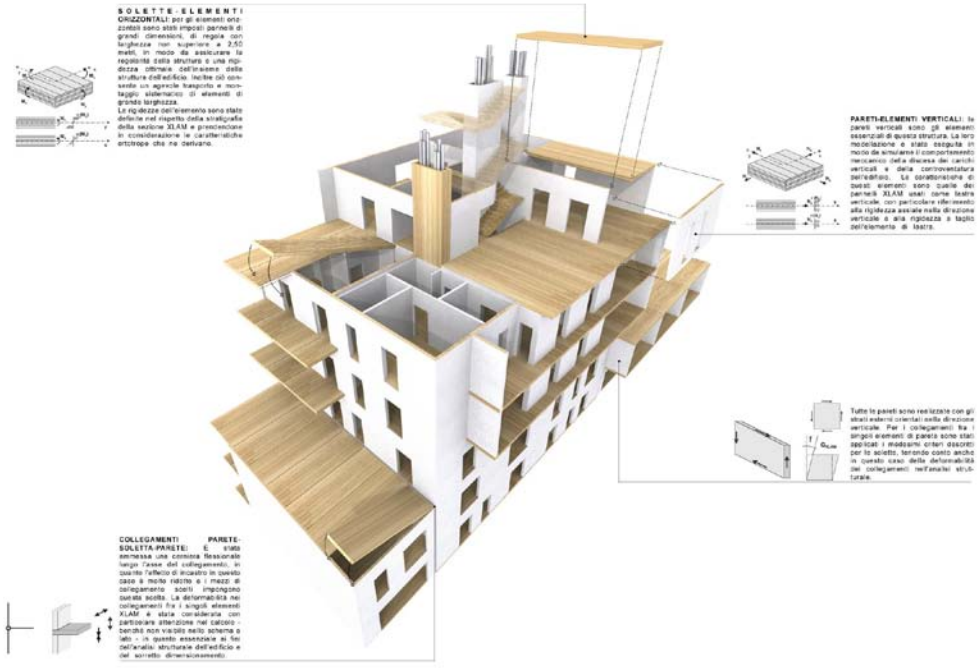
L'idea alla base è quella di **creare un ambiente solidale e socievole**, in cui sia possibile condividere iniziative spontanee di socializzazione ma anche attività più strutturate, frutto di un percorso di progettazione in cui è stato sollecitato e coinvolto il territorio.

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.

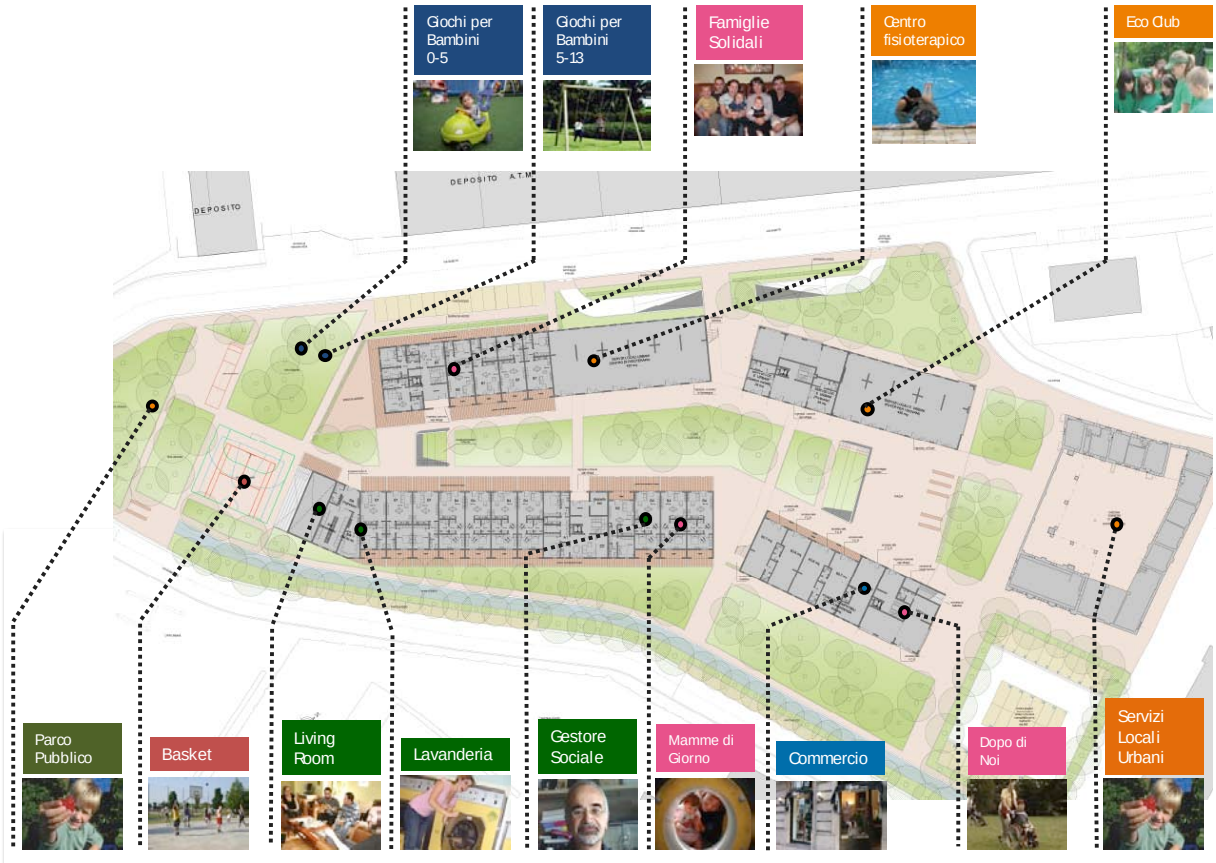
Per facilitare l'integrazione e la funzionalità delle diverse parti del progetto è stata data particolare rilevanza al *design* e alla distribuzione degli spazi comuni, concepiti come una serie di percorsi e luoghi che si articolano in modo da essere fruibili nei diversi momenti della giornata e da diverse 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 CO_2.



In questa fase del progetto la Fondazione ha proseguito il proprio impegno di assistenza a Polaris Sgr prevalentemente con riferimento al processo di selezione degli inquilini, alla comunicazione del progetto e alla messa a punto di altri aspetti necessari per la sua attivazione e gestione, con particolare riferimento allo schema dei servizi, estremamente complesso e articolato.



1.2.3. Progetto "Borgo Sostenibile di Figino"

A dicembre si è anche aperto il cantiere per la realizzazione del progetto "Borgo Sostenibile di Figino", con consegna prevista ad aprile 2014, 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).

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 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.

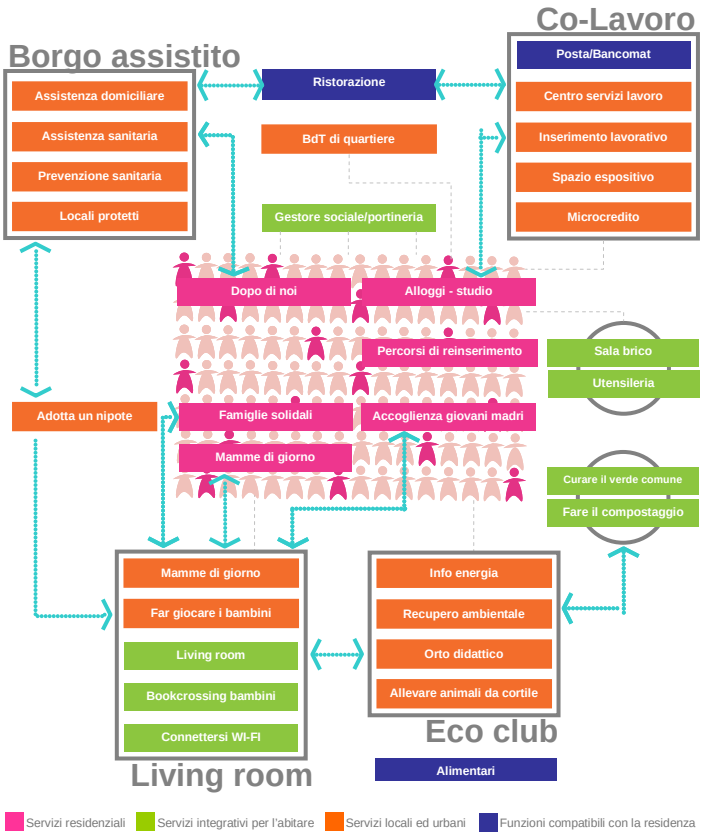
Il primo sistema-servizio ha soprattutto una funzione integrativa all'abitare, anche se aperto al vicinato, e consiste nella realizzazione di un **locale polifunzionale** che funga da luogo di incontro e di svago, dedicato soprattutto a mamme e bambini (*Living room*).

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 ur-

bani 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 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 i 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 2012 la Fondazione ha proseguito il proprio impegno di assistenza a Polaris Sgr, prevalentemente con riferimento alla messa a punto degli aspetti necessari per l'attivazione e la gestione dell'intervento, con particolare riferimento all'individuazione del Gestore Sociale e alla strutturazione del servizio rivolto agli anziani, denominato *Borgo Assistito.*

1.2.4. Progetto "Abit@giovani"

Il Progetto, ideato da Don Gino Rigoldi, 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 futura vendita, 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 solidarie-

tà all'interno dei condomini, quali contesti ideali in cui realizzare progetti di vita, tessere legami sociali e partecipare alla costruzione di una rete sociale.
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 10 ottobre 2012 è stato firmato un Protocollo d'intesa tra Regione Lombardia, Aler Milano, Fondazione Cariplo, Fondazione Housing Sociale, CNA Lombardia e Polaris Sgr, con la finalità di realizzare il progetto di *housing* sociale denominato "abit@giovani", finalizzato al recupero, ristrutturazione e messa a disposizione, mediante l'apporto al Fondo Immobiliare Lombardia, di alloggi sfitti di proprietà di Aler destinati alla vendita ex art. 47 della L.R. 27/09.
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.

Abit@giovani offre alloggi nel Comune di Milano in affitto con patto di futura vendita tra il 5° e l'8° anno. Si tratta di appartamenti esistenti di varia metratura completamente da ristrutturare.
Alle giovani coppie viene proposto di:

- decidere come ristrutturare il proprio appartamento con l'aiuto di un architetto;
- versare una caparra pari al 10% del prezzo base dell'appartamento;
- pagare un canone mensile indicativamente di 400€ al mese per un appartamento di 70mq di cui il 50% in conto prezzo, per una periodo di 8 anni;
- acquistare un appartamento a un prezzo estremamente conveniente (derivato da prezzo base, incrementato del 2% per anno, ridotto della caparra e degli anticipi versati negli 8 anni). Se durante il periodo di locazione la famiglia non è intenzionata a proseguire perde solo la caparra e recupera gli acconti.

Nel corso del 2012 la Fondazione ha proseguito il proprio impegno di assistenza a Polaris Sgr, prevalentemente con riferimento all'ideazione e alla strutturazione dell'iniziativa, alla comunicazione del progetto, al processo di selezione degli inquilini e alla messa a punto di altri aspetti necessari per la sua attivazione e gestione futura.

1.2.5. Principali Fondi del Sistema Integrato dei Fondi con cui collabora FHS

La Fondazione è impegnata nell'analisi di oltre 50 iniziative articolate all'interno di numerosi Fondi immobiliari già operativi o in fase di promozione. La tabella seguente illustra i principali Fondi / iniziative, prevalentemente facendo riferimento a notizie pubbliche estratte dal sito internet di CDP Investimenti Sgr.

Fondo / Progetto	Dimensione Obiettivo	Area geografica	Società di gestione
Fondo Immobiliare di Lombardia / Comparto 1	€ 280 mln	Lombardia	Polaris Investment Sgr
Fondo Immobiliare di Lombardia / Comparto 2	€ 50 mln	Lombardia	Beni Stabili Sgr
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
Focus - E.S.T. Edilizia Sostenibile del Territorio	€ 120 mln	Marche, Umbria	Focus Gestioni Sgr
Emilia Romagna SH	€ 100 mln	Emilia Romagna	Polaris Investment Sgr
HS Friuli Venezia Giulia	€ 110 mln	Friuli Venezia Giulia	Finint 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, Emilia Romagna, Lazio, Basilicata, Sicilia e Friuli Venezia Giulia.

1.2.6. Progetti di ricerca nazionali ed europei

La Fondazione sta partecipando al progetto finanziato dall'Unione Europea Life 2.0 "***Geographical positioning services independent living and social interaction of eldery people"*** (servizi di posizionamento geografico a supporto dell'autosufficienza e dell'interazione sociale degli anziani), nell'ambito del territorio della città di Milano, insieme al Politecnico di Milano, Telecom Italia e in collaborazione con l'Associazione MeglioMilano. Il progetto ha la finalità di studiare e sperimentare nuovi strumenti e servizi dedicati agli *over* 65, volti a migliorare la qualità delle relazioni sociali e potenziare le opportunità di scambio e di incontro. Le altre città coinvolte in questo progetto sono Aalborg (Danimarca), Joensuu (Finlandia) e Barcellona (Spagna). In ogni Paese sono coinvolti per lo sviluppo della ricerca istituti universitari, associazioni per la terza età, amministrazioni pubbliche e aziende IT.

Nel corso del 2012 è stato sviluppato anche il **progetto di ricerca Abitare Leggero**, promosso da FHS e dalla Cooperativa La Meridiana Due e realizzato con il contributo di Fondazione Cariplo.

La ricerca era finalizzata all'analisi dei punti di forza e di debolezza dei modelli abitativi per anziani, con particolare riferimento alle abitazioni integrate da servizi di prossimità e alle residenze comunitarie leggere per accoglienze temporanee o di lungo periodo.

Obiettivo finale era l'identificazione dei modelli di residenzialità leggera più efficaci dal punto di vista gestionale e migliori dal punto di vista della qualità del servizio e della capacità di rispondere alle esigenze della popolazione anziana, nella prospettiva di promuovere soluzioni che favorissero la permanenza della persona anziana nella propria casa o nella propria comunità durante la maggior parte del processo di invecchiamento (*ageing in place*).

Il progetto, che ha previsto il coinvolgimento diretto di 56 strutture gestite da realtà del terzo settore, associazioni, cooperative e imprese, ha adottato la metodologia della ricerca-intervento e della ricerca sociale partecipata proponendosi non solo di censire le diverse forme di residenzialità leggera per anziani, ma anche di condividere possibili azioni di miglioramento del contesto normativo, dei modelli organizzativi, degli scenari culturali con i beneficiari e i portatori di interesse.

I risultati ottenuti e gli *output* prodotti saranno condivisi con tutti i partecipanti, i portatori di interesse, gli enti e le istituzioni interessati al tema, al fine di contribuire all'arricchimento del dibattito in corso sulle prospettive del sistema che fronteggia le sfide poste dall'evoluzione dei *trend* demografici e dalla contrazione delle risorse.

La conclusione del progetto era prevista per il 31 dicembre 2012 ma, a fronte dell'incremento del numero delle strutture partecipanti rispetto a quanto ipotizzato nella prima fase, è stata richiesta a

Fondazione Cariplo una proroga non onerosa fino al 28 febbraio 2013. Tale proroga è stata approvata.

1.2.7. *Housing* Sociale e *Welfare* abitativo

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 percorso 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 CasaCrema+ 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 del percorso seguito 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* abitativo.

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; i lavori sono iniziati il 21 dicembre 2011 e finiranno a marzo 2014.

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 ad alloggi protetti per anziani alcuni 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, competenze specifiche che consentano di proseguire il percorso di innovazione sin qui seguito.

Al fine di sviluppare ulteriormente progetti e modelli innovativi nell'*housing* sociale e nel *welfare* abitativo, FHS ha concluso, nel mese di dicembre, un accordo di collaborazione con Fondazione Oltre, soggetto nato nel 2002 con l'obiettivo di sostenere e rafforzare organizzazioni non-profit attraverso un contributo economico, organizzativo e strategico (c.d. *Venture Philantropy*).

Dalla sua nascita, Fondazione Oltre ha realizzato importanti progetti nel settore dei servizi socio-sanitari, del microcredito, dell'*housing* sociale temporaneo e del credito etico.

Le iniziative di *housing* sociale rappresentano la piattaforma ideale per lo sviluppo e la promozione delle competenze di FHS e F.Oltre nei servizi per le comunità: sanità 'leggera', servizi per anziani, disabili, infanzia, gestione sociale e altri, con l'obiettivo di incubare progetti-prototipo da diffondere sul territorio e di agevolare lo sviluppo di soggetti professionali attivi nella gestione sociale e negli altri servizi.

1.2.8. Master in *Housing* Sociale e Collaborativo

A marzo 2012 è stata avviata la prima edizione del corso di *master level* "*Housing* Sociale e Collaborativo, programmare, progettare e gestire l'abitare contemporaneo", in collaborazione con il Consorzio POLI.design del Politecnico di Milano, le Scuola del Design e la Scuola di Architettura Civile, i Dipartimenti INDACO (Dipartimento di Industrial Design, Arti, Comunicazione e Moda) e DPA (Dipartimento di Progettazione dell'Architettura) del Politecnico di Milano.

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 e Torre.
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.**
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.
Al corso hanno partecipato 15 studenti che hanno svolto, al termine del periodo di formazione, uno *stage* di 3 mesi presso vari operatori del settore, tra cui FHS.

1.2.9. Il Progetto Residenze Universitarie

Nel corso del 2012, FHS ha proseguito nell'analisi del settore della gestione di residenze universitarie.
Rispetto a una **previsione di forte domanda di nuovi posti letto**, soprattutto nel segmento a basso costo (residenze universitarie convenzionate) e del potenziale di realizzazione di nuove strutture, legato soprattutto alla disponibilità di capitale e alla consapevolezza della loro importanza maturata a livello locale - nelle città universitarie -, **il punto debole per le prospettive del settore sembra essere la gestione**.
Da questa considerazione prende avvio una riflessione sul possibile intervento a supporto dello sviluppo di un gestore che colmi questo *deficit*, con un approccio privato ma di interesse pubblico, e sulla necessità di un processo di innovazione dei format immobiliari e gestionali delle residenze che si traduca in **maggiore efficienza e sostenibilità degli investimenti**.

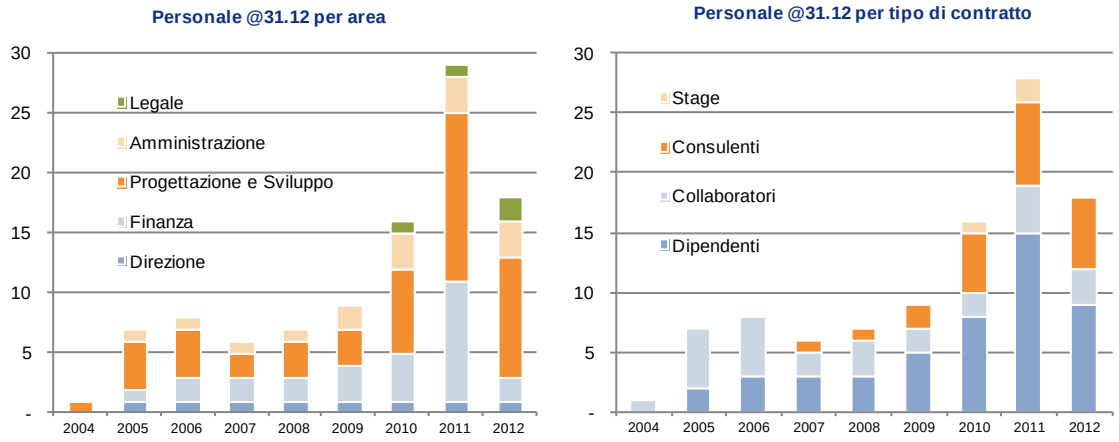
1.3. Andamento economico della gestione

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 (Euro/000)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Ricavi da servizi	-	5,0	38,1	117,2	118,2	268,6	1.165,8	1.717,8	1.566,2
Contributi e altri ricavi	100,0	500,0	500,0	450,0	400,0	-	60,0	141,5	689,8
Valore della produzione	**100,0**	**505,0**	**538,1**	**567,2**	**518,2**	**268,6**	**1.225,8**	**1.859,3**	**2.256,1**
Costi operativi	(42,6)	(438,2)	(399,2)	(529,4)	(618,6)	(763,3)	(1.292,4)	(2.147,6)	(2.460,8)
Margine Operativo Lordo	**57,4**	**66,8**	**138,9**	**37,8**	**(100,4)**	**(494,7)**	**(66,6)**	**(288,3)**	**(204,7)**
Ammortamenti	-	(7,4)	(5,6)	(8,4)	(9,8)	(12,9)	(13,7)	(35,7)	(52,4)
Margine Operativo Netto	**57,4**	**59,4**	**133,3**	**29,4**	**(110,2)**	**(507,6)**	**(80,3)**	**(324,0)**	**(257,1)**
Proventi (Oneri) finanziari	2,5	2,1	4,6	5,9	135,2	244,5	238,3	242,3	228,0
Avanzo (Disavanzo) Ante imposte	**59,9**	**61,5**	**137,9**	**35,3**	**25,0**	**(263,1)**	**158,0**	**(81,7)**	**(29,1)**
Imposte	(0,1)	(3,1)	(14,0)	(17,6)	(9,7)	-	(15,7)	(25,5)	(17,8)
Avanzo (Disavanzo) Netto	**59,8**	**58,4**	**123,9**	**17,7**	**15,3**	**(263,1)**	**142,3**	**(107,2)**	**(46,9)**

Nel corso del 2012, in esito alla risoluzione dell'accordo quadro stipulato con CDP Investimenti Sgr e al trasferimento di 9 professionisti In CDPI stessa, la Fondazione ha ridotto il proprio personale dipendente a 9 unità.



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

- incarichi conferiti a FHS dalle società di gestione che intendono promuovere fondi locali, articolate in commissioni per studi di fattibilità, commissioni di successo 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 2012, la risoluzione dell'accordo quadro stipulato con CDP Investimenti Sgr ha comportato una sostanziale riduzione delle commissioni corrisposte a FHS, compensate dalle commissioni annuali e di successo maturate nei confronti del Sistema Integrato dei Fondi e dai corrispettivi relativi alle attività svolte dall'Area Progettazione & Sviluppo.

La trasformazione della Fondazione in fondazione di partecipazione implicherà un cambiamento della struttura dei ricavi, con un'attesa riduzione della componente di successo delle commissioni e un progressivo aumento delle commissioni annuali di lungo termine, in proporzione al valore degli

attivi gestiti dalle Sgr del SIF, e dei corrispettivi riconosciuti alle attività dell'Area Progettazione & Sviluppo, progressivamente sempre più attiva nella definizione urbanistico-architettonica preliminare degli interventi, nell'accompagnamento all'attività di gestione sociale, nella definizione delle modalità di convivenza all'interno delle nuove comunità, nell'analisi e definizione dei servizi da attivare e nel continuo monitoraggio sulla sostenibilità della comunità e sull'attività del gestore sociale nel corso dell'intera durata dell'investimento .

1.4. Eventi successivi alla conclusione dell'esercizio

In data 19 febbraio 2013 è stato pubblicato il DPCM che autorizza il superamento del limite di investimento del 40% da parte del FIA.
Dopo una consultazione informale con i Partecipanti del FIA, il CdA di CDPI ha deliberato le modifiche al Regolamento di gestione che recepiscono il nuovo DPCM e convocato l'assemblea dei Partecipanti, che si terrà il 16 aprile 2013, per la loro approvazione definitiva.
La proposta di modifica prevede che il FIA possa incrementare, fino all'80%, la propria partecipazione sulla base della valutazione dei seguenti parametri e criteri:

- rilevanza della quota d'investimento in Alloggi Sociali;
- rilevanza della componente di Alloggi Sociali in locazione di lungo periodo;
- esistenza di destinazioni attinenti (studentati, residenze temporanee, residenze sanitarie assistite, scuole, spazi di aggregazione);
- riutilizzo di immobili esistenti, riqualificazione di aree dismesse e utilizzo di aree urbanizzate;
- impulso e promozione dell'iniziativa da parte di soggetti pubblici;
- localizzazione dell'intervento nelle regioni del meridione d'Italia.

L'incremento della partecipazione del FIA dovrebbe dare nuovo impulso al settore e garantire a molte iniziative il completamento della copertura finanziaria.
In data 1 marzo 2013 il CdA di FHS ha deliberato la trasformazione della Fondazione in fondazione di partecipazione, compiendo il primo passaggio fondamentale nella direzione prospettata.

1.5. Conclusioni

Il 2012 è stato ancora una volta un anno di profondi cambiamenti per la Fondazione, che ha saputo comunque compiere i passi necessari a perseguire la sua missione, adattandosi alle evoluzioni dello scenario e dell'attività.
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 2013, 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 PATRIMONIALI ED ECONOMICI

2.1. Bilancio d'Esercizio

Esercizio chiuso al 31 dicembre 2012. Forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis.

2.1.1. Stato Patrimoniale

Dati in Euro.

	ATTIVO	**31.12.2012**	**31.12.2011**
	(Euro)		
A)	Crediti verso soci per versamenti dovuti	-	-
A	**Totale Crediti Verso Soci per Versamenti Dovuti**	**-**	**-**
B)	Immobilizzazioni		
I)	Immobilizzazioni immateriali	592.738	432.550
I	Totale delle immobilizzazioni immateriali	592.738	432.550
II)	Immobilizzazioni materiali	95.413	191.359
II	Totale delle immobilizzazioni materiali	95.413	191.359
III)	Immobilizzazioni finanziarie	5.000.000	5.000.000
III	Totale delle immobilizzazioni finanziarie	5.000.000	5.000.000
B	**Totale Immobilizzazioni**	**5.688.151**	**5.623.909**
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	2.694.754	1.644.748
	b) esigibili oltre esercizio successivo	128.804	104.343
II	**Totale crediti (attivo circolante)**	**2.823.558**	**1.749.091**
II) 5	Crediti verso altri	758	1.862
II	**Totale crediti verso altri**	**758**	**1.862**
IV)	Disponibilità liquide	997.669	3.316.250
IV	**Totale disponibilità liquide**	**997.669**	**3.316.250**
C	**Totale Attivo Circolante**	**3.823.323**	**5.068.540**
D)	Ratei e risconti	1.478.534	221.958
D	**Totale Ratei e Risconti**	**1.478.534**	**221.958**
	TOTALE ATTIVO	**10.990.008**	**10.914.407**

Dati in Euro.

PASSIVO		**31.12.2012**	**31.12.2011**
(Euro)			
A)	Patrimonio Netto		
I)	Fondo di Dotazione	10.250.000	10.250.000
II)	Avanzo di Gestione portati a nuovo	49.144	156.385
III)	Avanzo di Gestione dell'esercizio	(46.930)	(107.240)
A	**Totale Patrimonio Netto**	**10.252.214**	**10.299.144**
C)	Trattamento di Fine Rapporto	38.315	67.380
C	**Totale Trattamento di Fine Rapporto**	**38.315**	**67.380**
D)	Debiti		
I)	Debiti diversi		
	a) esigibili entro esercizio successivo	576.674	259.462
	b) esigibili oltre esercizio successivo	-	-
I	Totale Debiti diversi	576.674	259.462
II)	Debiti tributari		-
	a) esigibili entro esercizio successivo	78.117	133.213
	b) esigibili oltre esercizio successivo	-	-
II	Totale Debiti tributari	78.117	133.213
D	**Totale Debiti**	**654.791**	**392.676**
E)	Ratei e risconti	44.688	155.206
E	**Totale Ratei e Risconti**	**44.688**	**155.206**
	TOTALE PASSIVO E NETTO	**10.990.008**	**10.914.407**

2.1.2. Conto Economico

Dati in Euro.

CONTO ECONOMICO		31.12.2012	31.12.2011
(Euro)			
A)	Valore della Produzione	2.214.352	1.814.538
5)	Altri ricavi	41.734	-
A	**Totale Valore della Produzione**	**2.256.086**	**1.814.538**
B)	Costi di Produzione		
7)	per servizi	(1.074.018)	(354.269)
8)	per godimento beni di terzi	(119.942)	(122.425)
9)	per il personale	(1.081.286)	(1.391.004)
10)	ammortamenti e svalutazioni	(52.392)	(35.720)
14)	oneri diversi di gestione	(183.035)	(235.127)
B	**Totale Costi di Produzione**	**(2.510.673)**	**(2.138.545)**
A - B	**Differenza tra Valore e Costi Produzione**	**(254.587)**	**(324.007)**
C)	Proventi e Oneri Finanziari		
16)	Interessi ed altri oneri finanziari		
	a) interessi attivi	209.450	242.905
	b) interessi passivi	(268)	-
C	**Totale Proventi e Oneri Finanziari**	**209.182**	**242.905**
E)	Proventi e Oneri Straordinari	16.283	(595)
E	**Totale e Proventi e Oneri Straordinari**	**16.283**	**(595)**
	Risultato Prima delle Imposte	**(29.121)**	**(81.697)**
22)	Imposte e tasse	(17.809)	(25.543)
23)	**Avanzo (disavanzo) di gestione**	**(46.930)**	**(107.240)**

2.1.3. Prospetti Riclassificati

Dati in migliaia di Euro.

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO	31.12.2012	31.12.2011
(Euro/000)		
Immobilizzazioni materiali nette	165,2	243,9
Immobilizzazioni immateriali nette	522,9	380,0
Immobilizzazioni finanziarie	5.000,0	5.000,0
Rimanenze	1,3	1,3
Crediti commerciali e per contributi	2.409,6	1.638,0
Crediti tributari	364,3	62,8
Altre attività / ratei e risconti attivi	1.478,8	222,0
Totale attivo	**9.942,1**	**7.548,1**
Fondo di dotazione	10.250,0	10.250,0
Avanzo (Disavanzo) periodi precedenti	49,1	156,4
Avanzo (Disavanzo) di periodo	(46,9)	(107,2)
Fondo patrimoniale	**10.252,2**	**10.299,1**
Fondo TFR	38,3	67,4
Debiti tributari	78,6	133,3
Debiti commerciali	571,6	254,7
Altre passività / ratei e risconti passivi	49,3	159,9
Altre Passività	**737,8**	**615,3**
Debiti finanziari	-	-
Altre passività finanziarie	-	-
(Crediti finanziari)	(50,1)	(50,1)
Scoperto di c/c (Liquidità)	(997,8)	(3.316,3)
Posizione finanziaria netta	**(1.047,9)**	**(3.366,3)**
Totale passivo e netto	**9.942,1**	**7.548,1**

Dati in migliaia di Euro.

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	**31.12.2012**	**31.12.2011**
(Euro/000)		
Ricavi da servizi SIF CDPI Sgr	230,0	966,0
Ricavi da servizi SIF altri	527,3	291,8
Ricavi da altri servizi	808,9	460,0
Altri ricavi	42,8	10,7
Contributi	647,0	50,9
Capitalizzazioni di costi	-	79,9
Valore della Produzione	**2.256,1**	**1.859,3**
Prestazione di Terzi	(946,3)	(217,8)
Costi per viaggi e trasferte	(66,1)	(77,2)
Costi per attività di formazione e seminari	(8,9)	(9,8)
Costo del lavoro	(1.081,6)	(1.391,1)
Costi ICT, locazione, mobilio, altri servizi ufficio	(171,9)	(175,7)
Altri costi di funzionamento	(128,9)	(119,3)
Altri costi operativi e straordinari	(54,7)	(156,7)
Costi operativi	(2.458,3)	(2.147,6)
Margine Operativo Lordo	**(202,2)**	**(288,3)**
Ammortamenti e accantonamenti	(52,4)	(35,7)
Margine Operativo Netto	**(254,6)**	**(324,0)**
Proventi (Oneri) finanziari	209,2	242,9
Proventi (Oneri) straordinari	16,3	(0,6)
Avanzo (Disavanzo) Ante Imposte	**(29,1)**	**(81,7)**
Imposte	(17,8)	(25,5)
Avanzo (Disavanzo) Netto	**(46,9)**	**(107,2)**

3. NOTA INTEGRATIVA

3.1. Premessa

Il bilancio d'esercizio è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa. La Nota Integrativa, come lo Stato Patrimoniale e il Conto Economico è stata redatta in unità di Euro.

3.1.1. Criteri di valutazione

Il bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 è stato redatto secondo le disposizioni degli articoli 2423 e seguenti del codice civile e facendo riferimento ai principi contabili stabiliti dai consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri, così come integrati dai documenti emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC). I criteri di valutazione adottati rispettano i generali principi di prudenza e competenza nella prospettiva della continuità dell'attività, tenendo conto della funzione economica di ciascuno degli elementi dell'attivo e del passivo.

3.2. Commento alle principali voci dello Stato Patrimoniale

I dati relativi al bilancio chiuso al 31.12.2012 sono confrontati con quelli dell'esercizio precedente.

3.2.1. Commento alle principali voci dell'Attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

La voce immobilizzazioni include:

- la capitalizzazione dei costi sostenuti con riferimento all'immobile sito in Milano via Monneret de Villard (Centro Universitario), di proprietà della Fondazione Opere Sociali, la cui valorizzazione è proseguita durante l'esercizio;

  L'incremento rispetto all'esercizio precedente è principalmente dato dal contratto di vigilanza (attivo da gennaio a ottobre) e dal costo finanziario per l'affidamento di Euro 7.000.000, acceso presso Banca Prossima SpA;
- i costi relativi allo sviluppo dei siti www.cennidicambiamento.it e www.maisondumonde.it di proprietà di Polaris Real Estate Sgr SpA. L'ammortamento è stato calcolato sulla base della durata del contratto con la Sgr.

Immobilizzazioni materiali

Immobilizzazioni materiali	*31.12.2011*	*Investimenti*	*Dismissioni*	*Ammortamento*	*31.12.2012*
Arredi ufficio					
Valore lordo	5.793	10.795	-	-	16.588
Fondo Ammortamento	(4.607)	-	-	(695)	(5.302)
Saldo	1.186	10.795	-	(695)	11.286
Attrezzature ufficio					
Valore lordo	7.341	-	-	-	7.341
Fondo Ammortamento	(6.825)	-	-	(496)	(7.321)
Saldo	516	-	-	(496)	20
Telefoni cellulari					
Valore lordo	623	-	-	-	623
Fondo Ammortamento	(114)	-	-	(114)	(228)
Saldo	509	-	-	(114)	395
Computer					
Valore lordo	31.739	-	564	-	31.175
Fondo Ammortamento	(20.899)	-	-	(4.085)	(24.984)
Saldo	10.840	-	564	(4.085)	6.191
Computer istituzionali					
Valore lordo	1.878	-	-	-	1.878
Fondo Ammortamento	(1.471)	-	-	(376)	(1.847)
Saldo	407	-	-	(376)	31
Server Infrastrutture Networking					
Valore lordo	39.516	-	4.855	-	34.661
Fondo Ammortamento	(4.800)	-	610	(6.932)	(11.122)
Saldo	34.716	-	5.465	(6.932)	23.539
Arredi C.so Magenta, 71					
Valore lordo	108.708	-	72.413	-	36.294
Fondo Ammortamento	(8.489)	-	5.644	(4.355)	(7.200)
Saldo	100.219	-	78.057	(4.355)	29.094
Attrezzature uffici Cso Magenta, 71					
Valore lordo	30.639	-	11.570	-	19.069
Fondo Ammortamento	(3.243)	-	790	(3.795)	(6.248)
Saldo	27.396	-	12.359	(3.795)	12.820
Computer					
Valore lordo	17.672	-	-	-	17.672
Fondo Ammortamento	(2.100)	-	-	(3.534)	(5.634)
Saldo	15.572	-	-	(3.534)	12.038
Totale immobilizzazioni materiali	243.907	10.795	89.402	-	165.300
Totale Fondo ammortamento immobilizzazioni materiali	(52.548)	-	7.044	(24.382)	(69.887)
Saldo	**191.359**	**10.795**	**96.446**	**(24.382)**	**95.413**

A fronte del trasferimento della sede legale da C.so Magenta, 71 a Via Zenale, 8 si è provveduto a rinnovare parte degli arredi mentre altri, insieme ad alcuni elementi delle apparecchiature

hardware, sono stati ceduti a CDP Investimenti SGR SpA, realizzando una plusvalenza pari a Euro 12.542

Crediti (attivo circolante)

Crediti esigibili entro l'esercizio successivo	**31.12.2012**	**31.12.2011**	**Delta**
(Euro)			
Erario acconti IRAP e IRES	25.584	13.692	11.892
Crediti v/Clienti	879.757	802.454	77.304
Clienti c/fatture da emettere	821.133	760.488	60.644
Altri crediti		18.964	(18.964)
Crediti v/INPS a rimborso	208	208	-
Crediti v/INAIL acconto	2.982	968	2.013
Credito v/erario c/ritenute diverse	1.790	10.909	(9.119)
Credito v/erario c/IVA	333.695	37.063	296.632
Crediti verso Fondazione Cariplo	629.605		629.605
Saldo	**2.694.754**	**1.644.748**	**1.050.006**

I crediti verso clienti e per fatture da emettere evidenziano un incremento determinato dalla crescita del fatturato registrata nel corso dell'esercizio.

Il sostanziale aumento del credito IVA per l'anno 2012 è principalmente imputabile alla fattura ricevuta da parte del Collegio San Carlo per la locazione degli uffici per un totale IVA pari a 262.900 Euro.

FHS è beneficiaria di due contributi deliberati dal Consiglio di Amministrazione di Fondazione Cariplo per il miglior efficientamento energetico dell'intervento CasaCrema+ e per il Progetto Abitare Leggero a parziale copertura dei costi sostenuti.

Crediti esigibili oltre l'esercizio successivo	**31.12.2012**	**31.12.2011**	**Delta**
(Euro)			
Depositi cauzionali	50.209	50.087	122
Crediti v/Fondazione Opere Sociali	78.595	54.256	24.339
Saldo	**128.804**	**104.343**	**24.461**

Crediti verso altri	**31.12.2012**	**31.12.2011**	**Delta**
(Euro)			
Crediti diversi	221	-	221
Crediti v/Alitalia (carnet voli MI-RM)	538	1.862	538
Saldo	**758**	**1.862**	**(1.104)**

Disponibilità Liquide

Disponibilità liquide	**31.12.2012**	**31.12.2011**	**Delta**
(Euro)			
Cassa	704	71	633
Intesa Sanpaolo SpA	1.386	1.483	(97)
Banca Prossima c/c	995.580	3.314.697	(2.319.117)
Saldo	**997.669**	**3.316.250**	**(2.318.581)**

L'importo di euro 996.966 è depositato sui conti correnti accesi presso Banca Intesa SpA e Banca Prossima SpA.

Il rilevante scostamento rispetto all'esercizio 2011 è riconducibile principalmente al pagamento anticipato del canone di locazione degli uffici di Via Zenale, 8 per 10 anni (per un importo di Euro 1.512.500, comprensivo di IVA). Sono stati inoltre effettuati tutti i pagamenti relativi ai costi per l'efficientamento energetico dell'immobile di Crema, per il quale FHS è beneficiaria di un contributo da parte di Fondazione Cariplo, non ancora incassato alla data del 31 dicembre 2012.

Ratei e risconti attivi

Ratei e risconti attivi	**31.12.2012**	**31.12.2011**	**Delta**
(Euro)			
Saldo contributo liberale FIL	46.574	20.000	26.574
Cedola interessi B.ca IMI	184.192	184.192	-
Telefonia Fissa e Mobile	1.797	688	1.109
Locazione uffici	1.239.583	-	1.239.583
Locazione box	-	157	(157)
Abbonamento Rassegna Stampa	5.360	5.135	226
Locazione operativa stampanti	253	480	(227)
Canoni manutenzioni softw are	200	765	(565)
Empsol canone stampanti	575	575	-
Empsolo allestimento uffici piano terra	-	8.550	(8.550)
Meglio Milano - Progetto Europeo	-	1.417	(1.417)
Saldo	**1.478.534**	**221.958**	**1.256.576**

Il maggior valore del contributo liberale Fondo Immobiliare di Lombardia (FIL) è da ricondursi all'incremento delle attività del Fondo sulle quali è calcolata la percentuale del contributo.

Nel mese di dicembre 2012 è stato stipulato il contratto di locazione decennale per l'immobile sito in Via Zenale, 8 per un costo totale di Euro 1.250.000.

3.2.2. Commento alle principali voci del Passivo

Patrimonio netto

Patrimonio netto	**31.12.2012**	**31.12.2011**	**Delta**
(Euro)			
Fondo di dotazione	10.250.000	10.250.000	-
Avanzo di gestione portato a nuovo	49.144	156.385	(107.240)
Risultato d'esercizio	(46.930)	(107.240)	60.310
Totale Patrimonio netto	***10.252.214***	***10.299.144***	**(46.930)**

Debiti

Debiti esigibili entro l'esercizio successivo	**31.12.2012**	**31.12.2011**	**Delta**
(Euro)			
Fornitori	272.926	120.683	152.244
Fornitori c/fatture da ricevere	273.235	133.574	139.661
Carte di credito VISA	1.129	1.405	(276)
Debiti v/ personale dipendente	1.061	1.001	60
Debiti v/ note spese	3.185	1.965	1.221
Altri debiti	25.022	719	24.304
Saldo	**576.558**	**259.346**	**317.212**

I debiti verso fornitori hanno registrato un incremento determinato dall'aumento del volume d'affari nel corso dell'esercizio 2012. Nel corso del mese di dicembre sono state contabilizzate tutte le fatture inerenti gli interventi di ristrutturazione della nuova sede legale della Fondazione e delle prestazioni rese nel corso del 2012 dai gestori sociali.

Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	**31.12.2012**	**31.12.2011**	**Delta**
(Euro)			
Debiti v/erario c/ritenute acc. Autonomi	2.993	7.891	(4.897)
Debiti v/INAIL	75	74	0
Debiti v/erario c/ IVA	-	432	(432)
Debiti per contributi personale da versare	46.405	86.713	(40.308)
Debiti per contributi dirigenti	10.835	12.560	(1.725)
Debiti IRAP	17.809	25.543	(7.734)
Saldo	**78.117**	**133.213**	**(55.097)**

Ratei e risconti passivi

Ratei e risconti passivi	**31.12.2012**	**31.12.2011**	**Delta**
(Euro)			
Rateo contributi QUAS	-	2.468	(2.468)
Rateo personale distaccato	-	63.770	(63.770)
Rateo dipendenti	41.663	88.608	(46.946)
Rateo bonus	-	360	(360)
Rateo per spese bancarie	25	-	25
Rateo per quota associativa	3.000	-	3.000
Saldo	**44.688**	**155.206**	**(110.519)**

Si sottolinea che, nel corso dell'esercizio 2012, FHS è stata interessata da un turnover di dipendenti molto importante che ha determinato una sensibile riduzione dei debiti verso gli enti previdenziali, assistenziali ed erariali (come da tabella **"**Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo***")*** e degli accantonamenti per ferie e mensilità aggiuntive.

Il personale distaccato ha cessato la propria prestazione di lavoro presso FHS in data 31 maggio 2012.

3.3. Commento alle principali voci del Conto Economico

3.3.1. Commento alle principali voci del Valore della Produzione

Valore della Produzione	**31.12.2012**	**31.12.2011**	**Delta**
(Euro)			
Consulenze CDPI Sgr SpA	230.000	966.000	(736.000)
Ricavi da servizi SIF CDPI Sgr	**230.000**	**966.000**	**(736.000)**
Fondo Parma Social House	27.514	25.000	2.514
Fondo HS Regione Toscana	147.061	13.400	133.661
Fondo Emilia Romagna Social Housing	35.427	50.000	(14.573)
Fondo Abitare Sostenibile Piemonte	9.031	130.000	(120.969)
Fondo Housing Sociale Italia Centrale	162.432	20.172	142.260
Fondo Immobiliare di Lombardia	70.834	30.653	40.182
Fondo Lombardia Casa FIL Comparto 2	75.000	22.591	52.409
Ricavi da servizi SIF altri	**527.299**	**291.816**	**235.483**
Progetto Abit@giovani	420.000	-	420.000
Progetto Cenni di Cambiamento	151.192	50.000	101.192
Via Padova 36 Maison du Monde	54.000	-	54.000
Progetto Figino	-	92.000	(92.000)
Progetto Crema	-	100.000	(100.000)
Consulenza CDP	-	50.000	(50.000)
Altri	183.750	168.006	15.744
Ricavi da altri servizi	**808.942**	**460.006**	**348.936**
			-
Altri ricavi	**42.831**	**10.701**	**32.130**
Contributo Fondazione Cariplo	629.605	28.800	600.805
Contributo Progetto Europeo Life 2.0	17.409	19.097	(1.688)
Altri	-	3.000	(3.000)
Contributi	**647.014**	**50.897**	**596.117**
Capitalizzazioni di costi	-	35.119	(35.119)
Saldo	***2.256.086***	***1.814.538***	**441.548**

La risoluzione dell'accordo quadro stipulato con CDP Investimenti Sgr, come indicato all'interno della Relazione sulla Gestione, ha determinato una riduzione dei corrispettivi, passati da Euro 966.000 a Euro 230.000.

I "Ricavi da servizi SIF altri" hanno registrato un incremento determinato dalla crescita dei patrimoni dei relativi Fondi Immobiliari nel corso del 2012 e dalle commissioni di successo per le operazioni completate nell'anno.

La voce "Ricavi da altri servizi" è principalmente collegata alle attività che FHS ha svolto per i progetti "Abit@giovani" e "Cenni di Cambiamento".

I contributi di Fondazione Cariplo sono riferiti ai progetto "CasaCrema+" e "Abitare Leggero.

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

Costo della produzione

Costo della produzione	**31.12.2012**	**31.12.2011**	**Delta**
(Euro)			
Progetto CasaCrema+	615.380	15.724	599.656
Partner progetti	104.996	72.673	32.323
Progetto Abitare Anziani	49.501	-	49.501
Progetto Cenni di Cambiamento	46.260	-	46.260
Progetto Opera Sporting Mirasole	38.854	-	38.854
Progetto Abit@giovani	23.800	-	23.800
Progetto Life 2.0	14.626	7.761	6.865
Prestazioni di terzi	117.428	144.957	(27.529)
Utenze	39.955	32.091	7.864
Manutenzioni	8.165	23.260	(15.095)
Altro	15.052	57.803	(42.751)
Totale costi per servizi	**1.074.018**	**354.269**	**719.749**
Totale costi per godimento beni di terzi	**119.942**	**122.425**	**(2.484)**
Personale dipendente	778.081	957.719	(179.638)
Personale distaccato	79.773	191.362	(111.589)
Collaboratori	109.782	111.479	(1.697)
Liberi professionisti	113.650	130.444	(16.794)
Totale costi per il personale	**1.081.286**	**1.391.004**	**(309.718)**
Totale ammortamenti e svalutazioni	**52.392**	**35.720**	**16.672**
Note spese	12.534	35.760	(23.226)
Emolumenti collegio sindacale	31.187	35.043	(3.856)
Manifestazione ed eventi	53.158	83.554	(30.396)
Manutenzione	13.700	7.239	6.461
Altro	72.456	73.531	(1.075)
Totale oneri diversi di gestione	**183.035**	**235.127**	**(52.092)**
Saldo	***2.510.673***	***2.138.545***	**372.127**

Costi per servizi

Nelle poste "Progetto CasaCrema+" e "Progetto Abitare Anziani" sono state allocate le spese sostenute per la gestione dei progetti e tutti i costi che sono stati rendicontati a Fondazione Cariplo per l'ottenimento del contributo deliberato.

Costi per godimento beni di terzi

La voce è riconducibile alla locazione degli uffici di C.so Magenta, 71.

Costi per il personale

Risorse/Costo del lavoro	**31.12.2012**	**31.12.2011**	**Delta**
Dipendenti	9	15	(6)
Collaboratori	3	4	(1)
Personale distaccato	-	1	(1)
Liberi professionisti	6	7	(1)
Stageurs	-	2	(2)
Totale risorse umane (nr.)	18	29	(11)
Costo complessivo del lavoro (Euro)	***1.081.286***	***1.391.004***	**(309.718)**

Il costo del lavoro, con un organico complessivo a fine esercizio pari a 9 dipendenti, 2 collaboratori, 6 liberi professionisti e 1 tirocinante è stato pari a Euro 1.081.099.

Oneri diversi di gestione

La voce è composta principalmente dalle spese per la gestione dei progetti sia sotto l'aspetto organizzativo e logistico sia per quanto riguarda l'assistenza che il gestore sociale fornisce a FHS.
Le manutenzioni e l'assistenza sono riconducibili ai contratti stipulati con i fornitori per la manutenzione degli apparati hardware e software e per gli adeguamenti sulla normativa privacy e D.Lgs 81/08.

Proventi e Oneri Finanziari

Proventi e oneri finanziari	**31.12.2012**	**31.12.2011**	**Delta**
(Euro)			
Interessi attivi su investimento patrimonio	202.500	202.500	-
Interessi attivi su depositi di c/c	6.950	40.405	(33.455)
Saldo	***209.450***	***242.905***	**(33.455)**

La voce "Interessi attivi su investimento patrimonio" fa riferimento alla cedola annuale sull'obbligazione emessa da Banca IMI, per un controvalore nominale di 5.000.000 di Euro e un rendimento minimo garantito pari al 4,05% lordo.
La rilevante riduzione dei tassi d'interesse di mercato ha determinato una sensibile contrazione degli interessi attivi maturati sui conti correnti.

Proventi ed oneri straordinari

Proventi e oneri straordinari	**31.12.2012**	**31.12.2011**	**Delta**
(Euro)			
Cessione immobilizzazioni	12.452	(5.217)	17.669
Furto motociclo	-	(624)	624
Maggior versamento IRPEF	-	(27)	27
Interessi per tardivo pagamento	267	-	267
Altro	3.564	5.273	(1.708)
Saldo	***16.283***	***(595)***	**16.878**

Imposte e tasse

Si è proceduto ad accantonare l'IRAP per € 17.809 mentre non è dovuta IRES.

Altre informazioni

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 forfettario 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 31.12.2012.

4. RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

*** *** ***

Relazione dell'Assemblea degli Aderenti

Premessa

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg.c.c.

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.

All'Assemblea degli azionisti della Fondazione Housing Sociale

1. Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della Fondazione Housing Sociale. al 31 dicembre 2012. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alla norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli amministratori dell' Fondazione Housing Sociale. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione legale.
2. Il nostro esame é stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione contabile. In conformità ai predetti principi, la revisione é 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 mio 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 1 agosto 2012
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 ed il risultato economico della Fondazione Housing Sociale per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012.
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 2012.

Milano il 10 aprile 2013

dr Pizzini Flavio

dr Orsi Sandro

dr Colombo Dario

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

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

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

Il Collegio è entrato in carica lo scorso 18 marzo 2013 e pertanto nell'espressione delle sue valutazioni si riconduce alle risultanze delle attività dei precedenti componenti ed a quelle delle attività svolte direttamente successivamente alla nomina.

Il Collegio ha vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle riunioni del consiglio di amministrazione sociale, 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 o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dal Presidente dagli amministratori dalla direzione generale sia durante le riunioni svolte che 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 adeguamento della impostazione e delle procedure alle implicazioni operative derivanti dall'intervenuta adozione di un nuovo testo statutario.

Abbiamo effettuato specifici atti di ispezioni e controllo riguardanti le attività della Fondazione con 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 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 la proposta di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012, 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 propone all'Assembla di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31 dicembre 2012, così come redatto dagli Amministratori.

Milano, 10 aprile 2013

dr Pizzini Flavio

dr Orsi Sandro

dr Colombo Dario

