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 1/1/2015 al 31/12/2015

*Approvato dal Consiglio di Amministrazione*

*nella seduta del 14 aprile 2016*

1. Organi della Fondazione al 31.12.2015 ..... 3
1.1. Composizione consiglio di amministrazione ..... 3
1.2. Composizione collegio sindacale ..... 3
1.3. Sindaci Supplenti ..... 3
2. RELAZIONE SULLA GESTIONE ..... 4
2.1. Premessa ..... 4
2.2. Principali attività svolte nel corso dell'esercizio ..... 5
2.2.1. Cenni di Cambiamento ..... 5
2.2.2. Borgo Sostenibile Figino ..... 6
2.2.3. Abit@giovani ..... 7
2.2.4. Policlinico ..... 8
2.2.5. Cascina Merlata ..... 8
2.2.6. Vicolo Mandria ..... 9
2.2.7. Residenze universitarie ..... 9
2.2.8. Monneret de Villard ..... 9
2.2.9. Fondazione di partecipazione ..... 10
2.2.10. Collaborazione con i Fondi ..... 10
2.2.11. Altre attività ..... 10
2.3. Andamento economico della gestione ..... 11
2.4. Eventi successivi alla conclusione dell'esercizio ..... 12
2.5. Conclusioni ..... 12
3. DATI PATRIMONIALI ED ECONOMICI ..... 13
3.1. Bilancio d'esercizio ..... 13
3.1.1. Schemi di Stato Patrimoniale ..... 13
3.1.2. Schemi di Conto Economico ..... 15
4. NOTA INTEGRATIVA ..... 16
4.1. Premesse ..... 16
4.2. Commento alle principali voci dello Stato Patrimoniale ..... 18
4.2.1. Commento alle principali voci dell'Attivo ..... 18
4.2.1.1. Immobilizzazioni ..... 18
4.2.1.2. Rimanenze (Attivo Circolante) ..... 20
4.2.1.3. Crediti ..... 22
4.2.1.4. Disponibilità liquide ..... 22
4.2.1.5. Attività finanziarie non immobilizzate ..... 23
4.2.1.6. Ratei e Risconti ..... 23
4.2.2. Commento alle principali voci del Passivo ..... 24
4.2.2.1. Patrimonio netto ..... 24
4.2.2.2. Trattamento di fine rapporto ..... 24
4.2.2.3. Debiti ..... 24
4.2.2.4. Ratei e Risconti passivi ..... 25
4.2.3. Commento alle principali voci del Valore della Produzione ..... 26
4.2.4. Commento alle principali voci di Costo e alle voci Finanziarie e Straordinarie ..... 28
4.2.4.1. Costo della Produzione ..... 28
4.2.4.2. Costi per il personale ..... 28
4.2.4.3. Proventi e oneri finanziari ..... 29
4.2.4.4. Proventi e oneri straordinari ..... 29
4.2.4.5. Imposte e tasse ..... 29
4.2.5. Garanzie ..... 29
4.2.6. Altre informazioni ..... 30

## 1. Organi della Fondazione al 31.12.2015

### 1.1. Composizione consiglio di amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione di Fondazione Housing Sociale alla data del 31.12.2015 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 31.12.2015 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

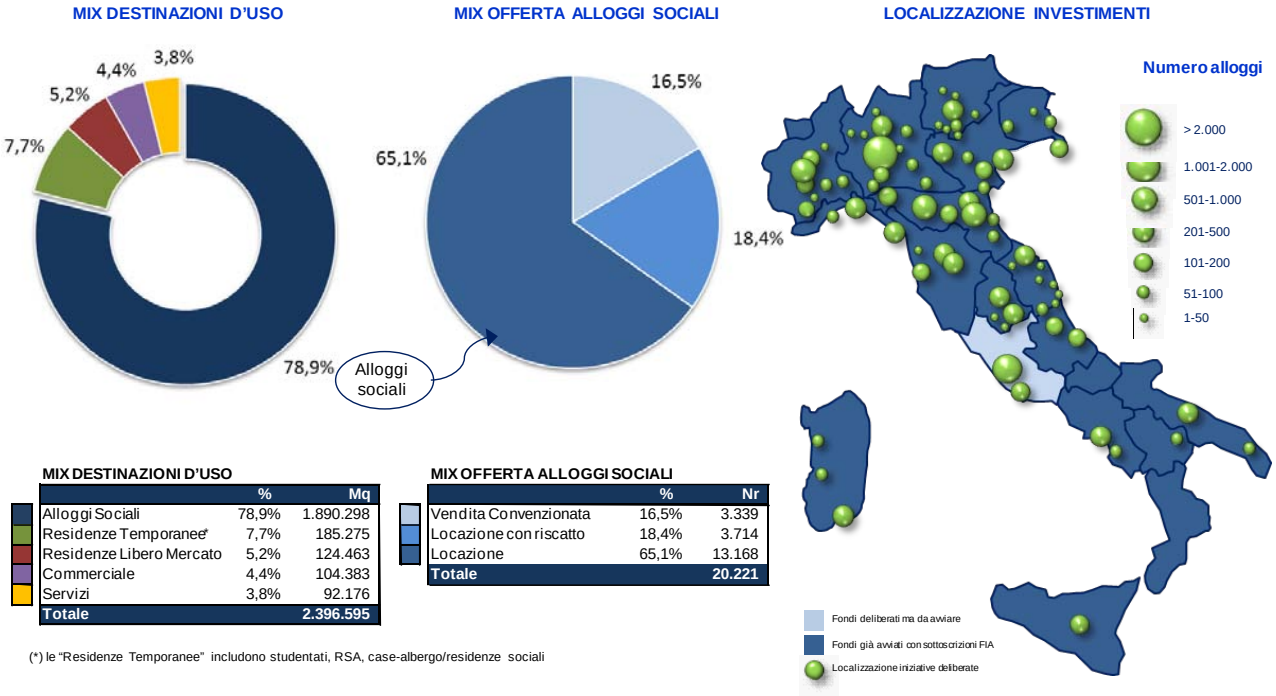
### 2.1. Premessa

Il 2015 è stato un anno di crescita e consolidamento delle attività della Fondazione e del suo ruolo di riferimento nel settore dell'*housing* sociale italiano.

Il settore nel suo complesso ha continuato a progredire nel corso dell'anno, anche per effetto di uno scenario caratterizzato dal perdurare di difficili condizioni economiche generali che concorrono a rendere la formula dell'*housing* sociale molto attuale e di grande interesse sia per soggetti pubblici che privati.

A livello nazionale, infatti, al 31-12-2015, CDPI Sgr ha assunto delibere definitive d'investimento per 1.782 milioni, in 32 fondi locali gestiti da 9 SGR, per realizzare 240 interventi, per un totale di 20.221 alloggi sociali e 6.892 posti letto in residenze temporanee.

*Tipologia e localizzazione degli investimenti*




**MIX DESTINAZIONI D'USO**

| | % | Mq |
|---|---|---|
| Alloggi Sociali | 78,9% | 1.890.298 |
| Residenze Temporanee* | 7,7% | 185.275 |
| Residenze Libero Mercato | 5,2% | 124.463 |
| Commerciale | 4,4% | 104.383 |
| Servizi | 3,8% | 92.176 |
| **Totale** | | **2.396.595** |

**MIX OFFERTA ALLOGGI SOCIALI**

| | % | Nr |
|---|---|---|
| Vendita Convenzionata | 16,5% | 3.339 |
| Locazione con riscatto | 18,4% | 3.714 |
| Locazione | 65,1% | 13.168 |
| **Totale** | | **20.221** |

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

*Fonte: CDPI Sgr*

Per quanto riguarda la Fondazione, nel corso del 2015, 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.

## 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 2015.

### 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 Investire 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.

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 2015 la Fondazione ha proseguito il proprio impegno di assistenza all'SGR, prevalentemente con riferimento alle seguenti attività:

- supporto all'associazione degli inquilini ("OG15") nell'organizzazione di Piano City a Cenni, sostenendone le spese;
- affiancamento al gestore sociale nelle riunioni con il gruppo di lavoro sugli spazi comuni e OG15 sul regolamento degli spazi comuni;
- affiancamento a Sgr e GS nelle riunioni con un gruppo ristretto di abitanti sul tema della sicurezza;
- affiancamento a Sgr e GS nei passaggi per concedere all'associazione OG15 gli spazi SIA in comodato d'uso gratuito, entrato in vigore il 1 novembre 2015;
- coordinamento nella realizzazione del documentario #CENNI, proiettato il 23 giugno 2015 al Cinema Anteo;

- rilascio agli abitanti della piattaforma web “SpaceH” per la gestione delle attività e degli spazi comuni.

Nel corso dell’anno sono anche proseguiti i lavori di recupero della cascina che è previsto termineranno a maggio 2016.

### 2.2.2. Borgo Sostenibile Figino

Un altro intervento molto rappresentativo del modello di *housing* sociale sviluppato dalla Fondazione è il progetto “Borgo Sostenibile di Figino”.

Anche questo progetto è stato realizzato da Investire 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, *partner* dell’iniziativa, ha messo a disposizione le aree in diritto di superficie. Il gestore sociale è QLS, Quality Living Service.

Il progetto architettonico, frutto di un concorso internazionale di progettazione promosso dalla SGR e da Fondazione Housing Sociale, è stato sviluppato da quattro studi di architettura.

Il complesso, inaugurato a giugno 2015, offre in locazione e in locazione con patto di futura vendita unità residenziali, per un totale di 321 appartamenti, di diverso taglio e tipologia, quali monolocali, bilocali, trilocali e quadrilocali. All’interno dell’offerta trovano spazio alcune tipologie particolari quali le maisonette e gli appartamenti con studio.

L’aspetto di maggiore interesse dell’iniziativa è tuttavia quello di essere 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.

Nel corso del 2015 la Fondazione ha proseguito il proprio impegno di assistenza a Investire Sgr nella comunicazione dell'intervento e la selezione dei futuri inquilini. In particolare:

- è stato realizzato un percorso di accompagnamento rivolto ai candidati della locazione del secondo avviso attraverso l'organizzazione di incontri informativi e laboratori sociali e di conseguenza è stata formata la graduatoria;
- sono stati promossi gli avvisi per la raccolta di candidature attraverso l'organizzazione dell'inaugurazione con una festa di grande richiamo e la partecipazione a eventi sul territorio.
- sono stati gestiti i rapporti con i candidati anche avvalendosi della collaborazione della Cooperativa Degradi che ha raccolto le candidature e verificato i requisiti soggettivi.

Il 2015 è stato sopratutto il primo anno di vita della comunità del Borgo Sostenibile e quindi caratterizzato dall'inizio del percorso di *start-up* di comunità che ha comportato le seguenti attività:

- organizzazione a partire di gennaio del 2015 di *workshop* mensili finalizzati alla costruzione della comunità e alla progettazione di attività e servizi collaborativi;
- implementazione dei servizi integrativi all'abitare di iniziativa sia degli abitanti che degli enti del terzo settore;
- accompagnamento del gestore sociale attraverso l'organizzazione degli organi di rappresentanza degli inquilini;
- implementazione di un tavolo di coordinamento tra SGR, GS e FHS che si è riunito con cadenza quindicinale.

### 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 sociale collegato, permette di reinterpretare gli spazi per usi abitativi (casa-negozio, casa-bottega) e intende contribuire a rivitalizzare vie e quartieri impoveriti dalla dismissione di grandi immobili.

Durante il 2015 FHS si è occupata di impostare, gestire e coordinare il III, IV e V Avviso e la relativa raccolta di candidature per l'assegnazione degli alloggi rimasti disponibili a seguito dei due Avvisi precedenti. FHS si è occupata di coordinare lo sportello nella raccolta delle 150 candidature per il III Avviso, 104 candidature per il IV Avviso e 57 candidature per il V Avviso. Inoltre FHS si è attivata nel coordinamento dello sportello in tutto il percorso di assegnazione: verifica dell'idoneità dei candidati; abbinamento candidato / alloggio; firma dei contratti che rispettivamente per i tre Avvisi sono: 12 per il III Avviso, 11 per il IV Avviso e 5 per il V Avviso.

FHS ha progettato e realizzato tutte le azioni di comunicazione per la promozione del progetto, che sono: aggiornamento sito; coordinamento interviste a quotidiani; inserzioni sul free press Metro; partecipazione al Festival della Filantropia; invio di informative e newsletter dell'apertura dell'Avviso.

Nell'arco del 2014 è stato progettato, coordinato e condotto il programma di accompagnamento sociale che FHS svolge in collaborazione con Cooperativa Comunità Nuova Onlus. Sono stati organizzati diversi incontri di partecipazione volti a creare una comunità di residenti Abit@giovani attiva e partecipe. Nell'arco del 2015 si sono svolti 3 incontri dedicati ai gruppi d'interesse e 2 incontri tematici. Dal 2014 a oggi si sono svolti in totale: 2 incontri in plenaria, 6 incontri per i gruppi d'interesse e 6 incontri tematici. FHS sta attualmente procedendo nella conduzione degli incontri e supportando i residenti per l'avvio delle attività collaborative proposte dagli Abit@giovani. Per illustrare il programma di accompagnamento, FHS ha progettato e realizzato un video che raccoglie i principali passaggi del percorso di accompagnamento che è stato inserito all'interno della piattaforma.

Nell'arco del 2015 è stata implementata la piattaforma Abit@giovani (www.abitagiovani.net) in collaborazione con la redazione dei residenti che si è proposta di occuparsi in autonomia dell'inserimento degli articoli nella parte dedicata alla community. Inoltre FHS ha progettato e realizzato una notifica settimanale che arriva a tutti gli iscritti indicante l'elenco degli aggiornamenti degli ultimi sette giorni. La piattaforma è così diventata lo strumento di riferimento per la creazione del condominio diffuso Abit@giovani e supporta il percorso di accompagnamento sociale grazie all'inserimento di report periodici di aggiornamento e nell'inserimento di inviti e note informative.

### 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 2015 la Fondazione ha assistito Investire SGR nella strutturazione del Fondo Immobiliare Ca'Granda. In particolare sono state realizzate le seguenti attività:

- approfondimento delle analisi dell'inquilinato e del patrimonio immobiliare necessarie alla definizione dei criteri di selezione;
- affiancamento della SGR nella definizione dei contenuti degli accordi presi con il Gestore Sociale e i CAF;
- monitoraggio dell'attività del Gestore Sociale in merito all'andamento degli incontri individuali con l'inquilinato e approfondimento dei casi critici in vista dell'attuazione del piano della mobilità;
- aggiornamento del piano preliminare della mobilità alla luce delle informazioni raccolte dal gestore sociale e redazione del piano particolareggiato della mobilità degli immobili destinati all'affitto;
- progettazione degli strumenti di comunicazione di base;
- affiancamento del gestore nella definizione del progetto sociale;
- partecipazione al tavolo tecnico con la SGR e i progettisti per la valutazione delle soluzioni progettuali in rapporto alla tipologia dell'inquilinato;
- incontri con la SGR e il Comune di Milano per la definizione dei requisiti di accesso e permanenza negli appartamenti in locazione in *housing* sociale nonché per la richiesta della qualifica di alloggio sociale.

### 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.

Lo sviluppo dell'Intervento prevede due fasi operative:

- nella prima fase, completata, si sono realizzati 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 2015, FHS si è occupata FHS si è occupata di:

- Aggiornare il progetto di gestione sociale dell'intervento:
  - ri-definizione delle attività di *community management* e del coinvolgimento degli abitanti nelle fasi di realizzazione e di esercizio del progetto (Programma preliminare di accompagnamento sociale e Macro programma di incontri di accompagnamento);
  - progettazione ex-novo del modello di gestione degli spazi comuni al piede degli edifici (progetto Servizi Integrativi all'Abitare, *Club House* e Servizi Locali Urbani);
  - affiancamento alla SGR nella ridefinizione delle attività in capo al Gestore Sociale.
- Implementare il piano strategico di comunicazione e di individuazione dei destinatari degli alloggi:
  - realizzazione e messa *on line* del sito dedicato al progetto;

- ridefinizione e messa *on line* dell'Avviso Pubblico e del *form* di manifestazione d'interesse per gli alloggi in locazione;
- ridefinizione e realizzazione del materiale promozionale e informativo.

### 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 2015 ha svolto le seguenti attività:

- Per la selezione del gestore sociale, ha affiancato l'SGR nella gara: la commissione, riunitasi in data 09.02.2015, ha concordato di affidare l'incarico per la gestione sociale dell'intervento alla Cooperativa La Piccola Carovana;
- per il piano di mobilità ha completato la definizione di un'ipotesi di piano della mobilità che tenga conto di tutte le informazioni raccolte, preliminare all'incontro con gli inquilini;
- per la comunicazione, ha progettato gli strumenti e fatto una proposta per l'impaginazione grafica dei supporti comunicativi (*brochure*, cartolina), realizzando dei *template*.

### 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%).

A coronamento di un percorso intrapreso ormai da diversi anni, nel giugno 2014 FHS ha costituito In-Domus S.r.l., società di gestione di residenze studentesche a forte connotazione sociale che, al momento, gestisce le residenze di Campus Certosa e di via Monneret de Villard, quest'ultima di recente apertura, come di seguito illustrato.

### 2.2.8. Monneret de Villard

Campus Monneret è stato inaugurato nel novembre 2015 ed è il risultato della ristrutturazione di un pensionato per studenti e lavoratori storicamente di proprietà di Fondazione Cariplo.

Il progetto è stato promosso da Fondazione Housing Sociale, sviluppato in stretta collaborazione e convenzionato con il Comune di Milano e secondo le disposizioni del Ministero dell'Istruzione dell'Università e della Ricerca e Regione Lombardia. E' stato realizzato in partnership con InvestiRE SGR SpA, quale società di gestione del fondo di housing sociale Fondo Immobiliare di Lombardia-Comparto Uno, che ne acquisirà la proprietà.

Campus Monneret entrerà così a pieno titolo a far parte del Sistema Integrato dei Fondi di housing sociale, il cui investitore di riferimento è il Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA) gestito da CDP Investimenti SGR SpA.

L'edificio offre 137 appartamenti e 268 posti letto per soggiornare a prezzi calmierati a Milano, con posti letto a partire da 320 € + IVA al mese, utenze incluse.

L'intervento è dedicato a studenti, docenti, lavoratori fuori sede che cercano una sistemazione temporanea per brevi o lunghi periodi in città. La struttura offre infatti diverse modalità di pernottamento che vanno dall'ospitalità per pochi giorni al soggiorno per massimo 11 mesi.

Oltre al singolo alloggio, sono messi a disposizione diversi spazi comuni, come la sala studio, la sala relax/pranzo, la palestra, la cucina comune, l'ampio ingresso arredato con sedute e postazione per la navigazione internet. Elemento di eccellenza dell'iniziativa è la qualità della ristrutturazione, dal punto di vista costruttivo, delle finiture, degli arredi e della distribuzione degli spazi.

Il recupero dell'immobile già esistente, destinato in parte a questa funzione, ha permesso di disegnare soluzioni abitative temporanee di elevata qualità a un costo contenuto. Le proposte sono numerose: dalla camera singola, a quella doppia, ad appartamenti con diverse combinazioni di camere, tutte attrezzate con spazi studio.

Il Campus è collocato in posizione strategica rispetto al polo universitario di Città Studi, ed è ben servito dai mezzi pubblici per raggiungere il centro cittadino e altri siti d'interesse, in quanto dista pochi minuti a piedi dalla stazione ferroviaria e della metropolitana di Lambrate.

### 2.2.9. Fondazione di partecipazione

A settembre 2015, CDPI SGR S.p.A., gestore del Fondo Investimenti per l'Abitare, è stata ammessa tra i partecipanti della Fondazione in qualità di Aderente.

### 2.2.10. Collaborazione con i Fondi

Nel corso del 2015, 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: Investire)
2. Fondo Immobiliare di Lombardia Comparto 2 (SGR: Investire)
3. Fondo Abitare Sostenibile Piemonte (SGR: Investire)
4. Fondo Emilia Romagna Social Housing (SGR: Investire)
5. Fondo Parma Social Housing (SGR: Polaris/Investire)
6. Fondo Housing Toscana (SGR: Polaris/Investire)
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: Investire)
13. Fondo Civitas Vitae Marche (SGR: IDeAFIMIT)

### 2.2.11. Altre attività

FHS ha svolto numerose attività nel corso del 2015 oltre a quelle illustrate nei paragrafi precedenti e, tra quelle più rilevanti, è importante sottolineare le seguenti:

- FHS, insieme a Investire Immobiliare SGR, ha supportato CDPI SGR S.p.A. nello sviluppo del "Progetto 10.000", finalizzato all'individuazione di un sistema progettuale e costruttivo che consenta di ottimizzare tempi e costi di realizzazione di immobili di edilizia residenziale sociale;
- Fondazione Housing Sociale e Programma Housing della Compagnia di San Paolo- LABINS - SiTI hanno progettato e condotto un ciclo di incontri dal titolo SH-LAB Social Housing Laboratory, strumenti per la gestione sociale che ha visto la partecipazione dei più importanti attori del panorama nazionale, SGR e Gestori Sociali, coinvolti nella realizzazione degli interventi di housing sociale, in particolare di quelli finanziati dal FIA.
  Il progetto SH_LAB si è svolto tra Ottobre 2014 e Dicembre 2015 con l'obiettivo di individuare, tramite il confronto e la discussione, buone prassi per la gestione sociale.
  I principali obiettivi del progetto sono: favorire l'integrazione di prospettive e competenze differenti, tra SGR e Gestori Sociali; sostenere una sistematizzazione e una strutturazione delle conoscenze maturate sul campo; elaborare insieme strategie innovative di gestione attraverso la contaminazione di professionalità e saperi, per definire buone prassi e modelli di azione.
  Il risultato di questo lavoro è stato elaborato e raccolto in un documento validato dai partecipanti: la pubblicazione SH_LAB_doc. Il documento approfondisce i modelli di sviluppo immobiliare nell'ambito degli interventi di housing sociale, i criteri per la selezione dei residenti, gli strumenti e le metodologie per il coinvolgimento dei residenti e il tema della prevenzione, gestione e risoluzione dei casi di morosità.
- Nel corso del 2015 si è tenuta la quarta 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 8 studenti che hanno svolto, al termine del periodo di formazione, uno *stage* di 3 mesi presso vari operatori del settore.
- A luglio 2015 è stato pubblicato il libro "Progettare Housing Sociale – Promemoria per chi progetta" scritto dall'arch. Giordana Ferri con il supporto del team di Progettazione di 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 | 2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Valore della produzione | 100 | 505 | 538 | 567 | 518 | 269 | 1.226 | 1.859 | 2.256 | 1.720 | 1.942 | 2.078 |
| Costi operativi | (43) | (438) | (399) | (529) | (619) | (763) | (1.292) | (2.148) | (2.458) | (1.772) | (1.776) | (2.039) |
| **Margine Operativo Lordo** | **57** | **67** | **139** | **38** | **(100)** | **(495)** | **(67)** | **(288)** | **(202)** | **(51)** | **167** | **39** |
| Ammortamenti e accantonamenti | - | (7) | (6) | (8) | (10) | (13) | (14) | (36) | (52) | (107) | (98) | (37) |
| **Margine Operativo Netto** | **57** | **59** | **133** | **29** | **(110)** | **(508)** | **(80)** | **(324)** | **(255)** | **(158)** | **69** | **2** |
| Proventi (Oneri) finanziari e str. | 3 | 2 | 5 | 6 | 135 | 245 | 238 | 242 | 226 | 190 | 225 | 63 |
| **Avanzo (Disavanzo) Ante imposte** | **60** | **62** | **138** | **35** | **25** | **(263)** | **158** | **(82)** | **(29)** | **31** | **293** | **64** |
| Imposte | (0) | (3) | (14) | (18) | (10) | - | (16) | (26) | (18) | (26) | (73) | (46) |
| **Avanzo (Disavanzo) Netto** | **60** | **58** | **124** | **18** | **15** | **(263)** | **142** | **(107)** | **(47)** | **6** | **220** | **18** |

## 2.4. Eventi successivi alla conclusione dell'esercizio

In data 21 marzo 2016 il Fondo Immobiliare di Lombardia Comparto 1 ha richiesto l'adesione a Fondazione Housing Sociale.

## 2.5. Conclusioni

Il 2015 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 2016, 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)* | | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
| B) | Immobilizzazioni | | |
| I) | Immobilizzazioni immateriali | 48.953 | 52.914 |
| I | Totale delle immobilizzazioni immateriali | 48.953 | 52.914 |
| II) | Immobilizzazioni materiali | 45.312 | 61.754 |
| II | Totale delle immobilizzazioni materiali | 45.312 | 61.754 |
| III) | Immobilizzazioni finanziarie | 5.192.230 | 5.200.000 |
| III | Totale delle immobilizzazioni finanziarie | 5.192.230 | 5.200.000 |
| **B** | **Totale Immobilizzazioni** | **5.286.495** | **5.314.668** |
| C) | Attivo circolante | | |
| I) | Rimanenze | 11.883.474 | 5.029.786 |
| I | **Totale Rimanenze** | **11.883.474** | **5.029.786** |
| II) | Crediti (attivo circolante) | | |
| | crediti diversi a breve | | |
| | a) esigibili entro esercizio successivo | 3.676.082 | 2.569.347 |
| | b) esigibili oltre esercizio successivo | 12.136 | 5.362 |
| II | **Totale crediti (attivo circolante)** | **3.688.218** | **2.574.709** |
| III) | Attività finanziarie non immobilizzate | 2.500.000 | 1.100.000 |
| III | **Totale attività finanziarie non immobilizzate** | **2.500.000** | **1.100.000** |
| IV) | Disponibilità liquide | 690.573 | 1.769.382 |
| IV | **Totale disponibilità liquide** | **690.573** | **1.769.382** |
| **C** | **Totale Attivo Circolante** | **18.762.265** | **10.473.877** |
| D) | Ratei e risconti | 930.833 | 1.297.295 |
| **D** | **Totale Ratei e Risconti** | **930.833** | **1.297.295** |
| | **TOTALE ATTIVO** | **24.979.593** | **17.085.840** |

Dati in Euro.

| PASSIVO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| *(Euro)* | | | **31.12.2015** | **31.12.2014** |
| A) | | Patrimonio Netto | | |
| | I) | Fondo di Dotazione | 10.250.000 | 10.250.000 |
| | II) | Avanzo di Gestione portati a nuovo | 228.538 | 8.106 |
| | III) | Avanzo di Gestione dell'esercizio | 18.255 | 220.432 |
| **A** | | **Totale Patrimonio Netto** | **10.496.793** | **10.478.538** |
| | B) | Fondi per rischi e oneri | 116 | 116 |
| **B** | | **Totale Fondi per Rischi e Oneri** | **116** | **116** |
| | C) | Trattamento di Fine Rapporto | 156.908 | 104.863 |
| **C** | | **Totale Trattamento di Fine Rapporto** | **156.908** | **104.863** |
| | D) | Debiti | | |
| | I) | Debiti diversi | | |
| | | a) esigibili entro esercizio successivo | 14.317.627 | 6.495.860 |
| | | b) esigibili oltre esercizio successivo | | |
| I | | Totale Debiti diversi | 14.317.627 | 6.495.860 |
| **D** | | **Totale Debiti** | **14.317.627** | **6.495.860** |
| | E) | Ratei e risconti | 8.149 | 6.463 |
| **E** | | **Totale Ratei e Risconti** | **8.149** | **6.463** |
| | | **TOTALE PASSIVO E NETTO** | **24.979.593** | **17.085.840** |

### 3.1.2. Schemi di Conto Economico

Dati in Euro.

| CONTO ECONOMICO | | | |
|---|---|---|---|
| *(Euro)* | | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
| A) | Valore della Produzione | | |
| 1) | Ricavi delle vendite e delle prestazioni | 1.949.345 | 1.851.126 |
| 2) | Var. delle rim. di prod. in corso di lav., semilav. e finit. | 5.343.686 | 5.028.042 |
| 5) | Altri ricavi | 128.340 | 91.313 |
| **A** | **Totale Valore della Produzione** | **7.421.371** | **6.970.481** |
| | | | |
| B) | Costi di Produzione | | |
| 6) | per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | (7.791) | (5.496) |
| 7) | per servizi | (6.146.132) | (3.541.059) |
| 8) | per godimento beni di terzi | (155.975) | (150.827) |
| 9) | per il personale | (1.001.475) | (838.870) |
| 10) | ammortamenti e svalutazioni | (36.676) | (97.933) |
| 11) | var. delle rim. di prod. in corso di lav., semilav. e finit. | - | (2.230.499) |
| 14) | oneri diversi di gestione | (71.403) | (36.895) |
| **B** | **Totale Costi di Produzione** | **(7.419.452)** | **(6.901.579)** |
| **A - B** | **Differenza tra Valore e Costi Produzione** | **1.919** | **68.902** |
| | | | |
| C) | Proventi e Oneri Finanziari | | |
| 16) | Interessi ed altri oneri finanziari | | |
| | a) interessi attivi | 26.761 | 210.180 |
| | b) interessi passivi | (45.729) | (26.792) |
| D) | Svalutazioni | | |
| 19 ) | Svalutazioni | | |
| | b) di immobilizzazioni finanziarie | (7.645) | - |
| **C** | **Totale Proventi e Oneri Finanziari** | **(26.613)** | **183.388** |
| | | | |
| E) | Proventi e Oneri Straordinari | 89.151 | 41.487 |
| **E** | **Totale e Proventi e Oneri Straordinari** | **89.151** | **41.487** |
| | | | |
| | **Risultato Prima delle Imposte** | **64.457** | **293.777** |
| | | | |
| 22) | Imposte e tasse | (46.202) | (73.345) |
| | **Avanzo (disavanzo) di gestione** | **18.255** | **220.432** |

| CONTI D'ORDINE | | |
|---|---|---|
| *(Euro)* | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
| Garanzie attive | 329.031 | - |
| Garanzie passive | - | 820.000 |
| **Totale conti d'ordine** | **329.031** | **820.000** |

## 4. NOTA INTEGRATIVA

### 4.1. Premesse

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 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 del Codice Civile e i criteri di valutazione di cui all'articolo 2426 del Codice Civile.

Il presente bilancio è redatto in conformità ai principi di redazione stabiliti dall'art. 2423 bis del Codice Civile; pertanto la valutazione delle voci di bilancio è basata sui principi della competenza economica e della prudenza nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'effetto delle operazioni e degli altri eventi accorsi nell'esercizio 2015 è stato rilevato contabilmente e attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono.

I ricavi sono stati considerati di competenza dell'esercizio se maturati nell'anno solare e i costi sono stati considerati di competenza dell'esercizio se correlati ai ricavi di competenza. Si è pertanto tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento.

Si è inoltre tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciute dopo la chiusura dello stesso.

Nel bilancio sono quindi indicati esclusivamente gli utili o le perdite realizzate alla data di chiusura dell'esercizio.

Non si è resa necessaria l'adozione di alcuna delle deroghe legittimate dal comma 4 dell'art. 2423 del Codice Civile.

Per ogni voce dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico viene indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente come previsto dall'art. 2423-terdel Codice Civile.

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2015 non si discostano dai medesimi utilizzati nella formazione del bilancio del precedente esercizio.

Non è stato effettuato alcun raggruppamento o alcuna omissione nelle voci degli schemi obbligatori previsti dagli artt. 2424 e 2425 del Codice Civile, eccetto per le voci precedute da numeri arabi o lettere minuscole, omesse, in quanto non movimentate nell'importo in entrambi gli esercizi inclusi nel presente bilancio.

**Immobilizzazioni**

Le immobilizzazioni immateriali sono state valutate e iscritte conformemente alle disposizioni contenute nell'art. 2426 del Codice Civile prendendo come riferimento il costo storico sostenuto per l'acquisto e/o per la realizzazione e includendo tutti gli oneri accessori di diretta imputazione ad eccezione degli oneri finanziari.

Per le immobilizzazioni immateriali si espone in bilancio, come da legge e prassi, il valore netto.

Gli ammortamenti sono stati calcolati, in costanza di criteri, in modo sistematico e impiegando le aliquote rappresentative della vita economica stimata e comunque improntati al rispetto del principio di prudenza.

In particolare per gli "Oneri pluriennali su beni di terzi" si è provveduto al calcolo dell'ammortamento in funzione dell'effettiva durata del titolo di possesso.

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento. Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate 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.

Le immobilizzazioni finanziare sono iscritte al valore di acquisto.

L'aggregato relativo alle immobilizzazioni finanziarie contiene le quote di proprietà della Fondazione nella Partecipata In Domus Srl e i titoli mobiliari impegnati in investimento diretto di quote di fondi comuni di investimento.

**Rimanenze**

Le rimanenze di magazzino rappresentano beni destinati alla vendita e sono valorizzate al costo di acquisto e di costruzione.

**Crediti**

I crediti rappresentano diritti a esigere, a una scadenza individuata o individuabile, determinati ammontari di disponibilità liquide da clienti.

I crediti sono iscritti tra le attività al valore nominale. Nella stima del fondo svalutazione crediti si comprendono le previsioni di perdita sia per situazioni di inesigibilità già manifestatesi sia quelle per altre inesigibilità non ancora manifestatesi ma ritenute altamente probabili.

**Debiti**

I debiti sono passività di natura determinata ed esistenza certa, con scadenza e ammontare determinati. I debiti rappresentano obbligazioni a pagare un ammontare determinato di disponibilità liquida a una scadenza determinata.

L'iscrizione dei debiti è al loro valore nominale.

**Ratei e risconti**

Al fine di assicurare il rispetto del principio della competenza in quelle operazioni che interessano un arco temporale di due o più esercizi consecutivi si è proceduto a iscrivere nel bilancio ratei e risconti.

**Fondi per rischi e oneri**

I fondi per rischi 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.

I fondi per oneri rappresentano passività di natura determinata ed esistenza certa, stimate nell'importo o nella data di sopravvenienza, connesse a obbligazioni già assunte alla data di bilancio, ma che avranno manifestazione numeraria negli esercizi successivi.

**Fondo trattamento di fine rapporto**

Il trattamento di fine rapporto (TFR) spettante al personale dipendente in forza di legge o di contratto al momento di cessazione del rapporto di lavoro subordinato, costituisce onere retributivo certo da iscrivere in ciascun esercizio con il criterio della competenza economica.

Il TFR rappresenta la prestazione cui il lavoratore subordinato ha diritto in ogni caso di cessazione del rapporto di lavoro.

**Imposte sul reddito**

L'onere fiscale per una società rappresenta l'ammontare complessivo delle imposte sul reddito di competenza dell'esercizio, costituito dalle imposte correnti e dalle imposte differite e anticipate.

Le imposte sono determinate secondo le aliquote e le normative 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**

Le garanzie ricevute sono quelle rilasciate da terzi a beneficio della Fondazione. In particolare, le garanzie sono rilasciate a titolo di rafforzamento della prospettiva di realizzazione di una pretesa creditoria.

**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 31.12.2015 sono confrontati con quelli dell'esercizio precedente.

### 4.2.1. Commento alle principali voci dell'Attivo

#### 4.2.1.1. Immobilizzazioni

**Immobilizzazioni Immateriali**

Di seguito i dettagli delle movimentazioni e degli ammortamenti relativi all'esercizio 2015:

| *Immobilizzazioni immateriali* | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| *(Euro)* | 31.12.2015 | Investimenti | Svalutazioni | Ammortamento | 31.12.2014 |
| *Progettazione uffici Via Zenale* | | | | | |
| Valore lordo | 44.100 | - | - | (4.900) | 49.000 |
| Fondo Ammortamento | - | - | - | - | - |
| *Saldo* | 44.100 | - | - | (4.900) | 49.000 |
| *Software* | | | | | |
| Valore lordo | 4.853 | 5.181 | - | (1.736) | 1.408 |
| Fondo Ammortamento | - | - | - | - | - |
| *Saldo* | 4.853 | 5.181 | - | (1.736) | 1.408 |
| *Licenze* | | | | | |
| Valore lordo | - | - | (773) | - | 773 |
| Fondo Ammortamento | - | - | - | - | - |
| *Saldo* | - | - | (773) | - | 773 |
| *Sito internet* | | | | | |
| Valore lordo | - | - | - | (1.733) | 1.733 |
| Fondo Ammortamento | - | - | - | - | - |
| *Saldo* | - | - | - | (1.733) | 1.733 |
| ***Totale immob. Immateriali*** | **48.953** | **5.181** | **(773)** | **(8.369)** | **52.914** |

Le immobilizzazioni immateriali sono riconducibili a tre diverse categorie:

- progettazione uffici Via Zenale: si tratta delle spese sostenute per la progettazione degli impianti relativi all'immobile di proprietà di terzi in cui sono situati la sede legale della Fondazione e gli uffici operativi.

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

Il piano di ammortamento è stato effettuato in base alla durata del contratto di locazione.

- la voce licenze è stata sommata alla voce software in quanto trattasi di beni immateriali aventi la medesima natura. Infatti, il valore di chiusura al 31.12.2014 riportato alla voce "Licenze" pari a Euro 773 è stato poi riallocato nell'esercizio successivo alla voce "software".
- Il sito internet al 31.12.2015 risulta interamente ammortizzato

### Immobilizzazioni Materiali

| *Immobilizzazioni materiali* | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ***(Euro)*** | **31.12.2015** | **Investimenti** | **Svalutazioni** | **Ammortamento** | **31.12.2014** |
| *Arredi ufficio* | | | | | |
| Valore lordo | 54.213 | 1.331 | - | - | 52.882 |
| Fondo Ammortamento | (30.034) | - | - | (6.386) | (23.647) |
| *Saldo* | 24.179 | 1.331 | - | (6.386) | 29.235 |
| *Attrezzature ufficio* | | | | | |
| Valore lordo | 26.316 | - | - | - | 26.316 |
| Fondo Ammortamento | (27.523) | - | - | (6.343) | (21.179) |
| *Saldo* | (1.207) | - | - | (6.343) | 5.137 |
| *Hardware* | | | | | |
| Valore lordo | 108.170 | 9.718 | - | - | 98.452 |
| Fondo Ammortamento | (87.135) | - | - | (15.203) | (71.931) |
| *Saldo* | 21.035 | 9.718 | - | (15.203) | 26.521 |
| *Telefoni cellulari* | | | | | |
| Valore lordo | 2.237 | 820 | - | - | 1.417 |
| Fondo Ammortamento | (932) | - | - | (375) | (556) |
| *Saldo* | 1.305 | 820 | - | (375) | 861 |
| ***Totale immob. Materiali*** | **45.312** | **11.867** | **-** | **(28.309)** | **61.754** |

Gli investimenti sono relativi a 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 sulla scorta della IV Direttiva CEE è stato portato a diretta diminuzione del valore dei cespiti di riferimento.

**Immobilizzazioni Finanziarie**

| *Immobilizzazioni finanziarie* | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| *(Euro)* | 31.12.2015 | Investimenti | Disinvestimento | Svalutaz/Perdite | 31.12.2014 |
| *Obbligazione IMI* | | | | | |
| Valore lordo | - | - | (5.000.000) | - | 5.000.000 |
| *Saldo* | - | - | (5.000.000) | - | 5.000.000 |
| *Fondi* | | | | | |
| Valore lordo | 4.992.355 | 5.000.000 | - | (7.645) | - |
| Commissioni | (125) | - | | (125) | |
| *Saldo* | 4.992.230 | 5.000.000 | - | (7.770) | - |
| *Partecipazione* | | | | | |
| Valore lordo | 200.000 | - | - | - | 200.000 |
| *Saldo* | 200.000 | - | - | - | 200.000 |
| ***Totale immob. Finanziarie*** | **5.192.230** | **5.000.000** | **(5.000.000)** | **(7.770)** | **5.200.000** |

L'obbligazione IMI TV codice titolo 4450750 è scaduta in data 02/2015 e in attuazione alla delibera del consiglio di amministrazione del 26 marzo 2015 la Fondazione ha provveduto a sottoscrivere quote di fondi gestiti da Quaestio Capital Management SGR SpA per un valore nominale pari a Euro 5.000.000. Si è provveduto a iscrivere le quote dei fondi al costo di acquisto.

Alla chiusura dell'esercizio il valore di mercato delle quote sottoscritte è paria a Euro 5.027.131,75. Tali Fondi, al fine di ottimizzarne il rendimento, sono stati oggetto di uno *switch* che ha comportato, sotto il profilo tecnico, la chiusura di una posizione e l'apertura di una nuova: tale movimentazione ha originato una perdita pari a Euro 7.645 che è stata riportata alla voce *D19b) "svalutazioni di immobilizzazioni"* .

La partecipazione iscritta tra le immobilizzazioni finanziarie rappresenta un investimento permanente e strategico da parte della Fondazione. In data 20 giugno 2014 è stata costituita la società IN-DOMUS S.r.l. con sede in Milano, iscritta la Registro delle Imprese di Milano al numero 08699440965. Tale società si occupa della gestione della residenza universitaria "Campus Certosa" e, da settembre 2015, di "Campus Monneret". Il capitale sociale della società è pari a Euro 250.000, Fondazione Housing Sociale ha conferito Euro 200.000 iscrivendo nel proprio bilancio la partecipazione al valore nominale.

Il bilancio della partecipata al 31.12.2015 approvato dal consiglio di amministrazione in data 22 marzo 2016 riporta una perdita pari a Euro 70.617. L'ammontare della perdita non supera il terzo del capitale sociale. Dal momento che l'attività della società è effettivamente iniziata nel corso del 2015, Il Consiglio di Amministrazione della società In-Domus Srl ha deliberato di riportare a nuovo la perdita, garantendo, assieme al Sindaco Unico il costante monitoraggio dei risultati nel corso dell'esercizio sociale 2016.

### 4.2.1.2. Rimanenze (Attivo Circolante)

La voce rimanenze pari a Euro 11.883.474 è composta da:

- rimanenze di pubblicazioni "Il Gestore Sociale" e "Nuove forme per l'abitare" per Euro 1.774 e non hanno subito variazioni
- rimanenze peri a Euro 11.881.700 relative all'immobile sito in Milano Via Monneret de Villard

Nel corso dell'esercizio è stata completata l'operazione di riqualificazione dello studentato di Milano situato in Via Monneret de Villard che nel bilancio dell'esercizio risulta iscritto alla voce C I 4) "rimanenze di prodotti finiti e merci".
In data 12.11.2015 il Ministero dell'Istruzione dell'Università e della Ricerca - Dipartimento per la Formazione Superiore e la Ricerca Direzione Generale per lo Studente, lo Sviluppo e l'Internazionalizzazione della Formazione Superiore ha comunicato a Fondazione Housing Sociale l'ammissione definitiva al cofinanziamento ministeriale ex art. 4, ultimo comma, D.M. n. 26/2012. Tale cofinanziamento non è

rappresentato da una manifestazione numeraria nel bilancio al 31.12.2015 in quanto l'ottenimento del contributo è subordinato sia alla sottoscrizione di una convenzione sia alla presentazione di documentazione relativa al progetto e alla tipologia delle spese sostenute. Alla data dell'approvazione del bilancio non si conosce né l'entità del finanziamento né la tempistica dell'erogazione.

Nel corso dell'esercizio 2015 la Fondazione ha realizzato di una nuova pubblicazione "Realizzare Housing Sociale". Sono in corso le attività per la traduzione in lingua inglese del manuale. I costi relativi alla pubblicazione del manuale sono iscritti nella voce *B 6) costi di produzione per materie prime sussidiarie e di consumo.* Fondazione Housing Sociale è beneficiaria di un contributo di Fondazione Cariplo a sostegno delle spese sostenute sino a concorrere a Euro 10.000 che trova riscontro nella voce *A 5) "altri ricavi e proventi"*. Dal momento che il costo di acquisto è stato completamente annullato dal valore del contributo ricevuto a integrale copertura delle spese di realizzazione sostenute, il valore delle rimanenze di tale pubblicazione è completamente azzerato.

### 4.2.1.3. Crediti

| *Cr. esigibile entro l'es. succ.* | | | |
|---|---|---|---|
| ***(Euro)*** | **31.12.2015** | **31.12.2014** | **Delta** |
| Clienti c/ fatture da emettere | 1.176.737 | 815.645 | 361.092 |
| Trattenuta garanzia lavori | 887.826 | 247.292 | 640.534 |
| Crediti v/Clienti | 830.900 | 1.471.536 | (640.636) |
| Fondo svalutazione crediti | (94.243) | (94.243) | - |
| Crediti v/erario c/IVA | 615.872 | - | 615.872 |
| Acconti imposte | 69.114 | 7.458 | 61.657 |
| Crediti verso Investire già Polaris | 85.964 | 99.396 | (13.432) |
| Altri crediti | 103.912 | 22.263 | 81.649 |
| ***Tot.crediti entro es. succ.*** | ***3.676.082*** | ***2.569.347*** | ***1.106.736*** |

L'importo di Euro 887.826 si riferisce alle trattenute garanzia lavori sull'interevento di riqualificazione dell'immobile di Monneret de Villard come previsto dai contratti sottoscritti da FHS con il *general contractor* e con lo studio di progettazione.

I crediti verso Investire Immobiliare SGR SpA già Polaris Sgr SpA sono riferiti al contributo liberale del Fondo Immobiliare di Lombardia - Comparto Uno con decorrenza 1 luglio 2015 sino al 27 novembre 2015. In tale data l'assemblea dei partecipanti ha deliberato la modifica del regolamento prevedendo la possibilità da parte del Fondo di aderire a fondazioni di partecipazione.

I crediti sono inscritti al valore nominale. Lo stanziamento al fondo svalutazione crediti è stato valorizzato nel corso dell'esercizio precedente a seguito dell'analisi dei singoli crediti e della determinazione delle perdite presunte per ciascuna situazione di anomalia già manifestatasi o ragionevolmente prevedibile.

Non vi sono variazioni di accantonamenti al fondo svalutazione crediti in quanto il valore del fondo risulta congruo.

Il credito IVA pari a Euro 615.873 verrà asseverato per essere utilizzato in compensazione nel corso dell'esercizio 2016.

I crediti esigibili oltre l'esercizio successivo sono di seguito dettagliati e si riferiscono ai depositi cauzionali. La variazione è dovuta ai depositi di nuova costituzione relativi alla residenza universitaria di Via Monneret de Villard (Utenze e Comune di Milano).

| *Cr. esigibile oltre l'es. succ.* | | | |
|---|---|---|---|
| ***(Euro)*** | **31.12.2015** | **31.12.2014** | **Delta** |
| Depositi cauzionali | 12.136 | 5.362 | 6.774 |
| ***Tot.Crediti oltre es. succ.*** | ***12.136*** | ***5.362*** | ***6.774*** |

### 4.2.1.4. Disponibilità liquide

Il saldo come sotto dettagliato rappresenta l'ammontare e le variazioni delle disponibilità monetarie esistenti alla chiusura dell'esercizio:

| *Disponibilità liquide* | | | |
|---|---|---|---|
| ***(Euro)*** | **31.12.2015** | **31.12.2014** | **Delta** |
| Banca Prossima | 688.335 | 1.768.381 | (1.080.046) |
| Valori in cassa | 2.238 | 636 | 1.601 |
| ***Totale diponibilità liquide*** | ***690.573*** | ***1.769.017*** | ***(1.078.445)*** |

I valori in cassa al 31.12.2015 sono rappresentati dal denaro contante, dalle rimanenze di buoni pasto acquistati ma non ancora distribuiti ai dipendenti e dei voucher INPS acquistati ma non ancora attribuiti alle persone fisiche.

### 4.2.1.5. Attività finanziarie non immobilizzate

A titolo di impiego temporaneo di liquidità, al fine di ottimizzare la gestione dei fondi monetari a disposizione, la Fondazione nel corso dell'esercizio 2015 ha acquistato dei buoni di risparmio emessi da Banca Prossima SpA, per un valore pari a Euro 2.500.000 con scadenza gennaio e febbraio 2016.

| *Altri titoli* | | | |
|---|---|---|---|
| ***(Euro)*** | **31.12.2015** | **31.12.2014** | **Delta** |
| Buoni di risparmio | 2.500.000 | 1.100.000 | 1.400.000 |
| ***Saldo altri titoli*** | ***2.500.000*** | ***1.100.000*** | **1.400.000** |

### 4.2.1.6. Ratei e Risconti

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

| *Risconti attivi* | | | |
|---|---|---|---|
| ***(Euro)*** | **31.12.2015** | **31.12.2014** | **Delta** |
| Locazione immobile | 864.583 | 989.583 | (125.000) |
| Prestazioni di terzi - tecniche | 46.183 | 81.693 | (35.510) |
| Abbonamenti - canoni di registrazione | 8.196 | 5.664 | 2.532 |
| Premi assicurativi | 1.912 | 4.374 | (2.462) |
| Canoni manutenz. informatiche | 1.747 | 2.399 | (652) |
| Progetti | - | 5.399 | (5.399) |
| Altro | 2.692 | 18.746 | (16.054) |
| ***Totale risconti attivi*** | ***925.313*** | ***1.107.858*** | **(182.545)** |

L'importo di Euro 864.583 è riconducibile alla sottoscrizione del contratto di affitto avvenuta nel dicembre 2012 nel quale è stato previsto il pagamento anticipato di 10 anni di locazione. Si tratta del risconto dei 7 anni successivi al presente esercizio. L'importo di Euro 46.183 si riferisce a fatture emesse da fornitori nel corso del 2015 per l'erogazione di servizi che saranno completati nel corso dell'esercizio successivo e che solo nel 2016 daranno origine a ricavi.

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

| *Ratei attivi* | | | |
|---|---|---|---|
| ***(Euro)*** | **31.12.2015** | **31.12.2014** | **Delta** |
| Cedola interessi obbligazione Bca IMI | - | 184.192 | (184.192) |
| Interessi buoni risparmio | 5.520 | 5.245 | 275 |
| ***Totale ratei attivi*** | ***5.520*** | ***189.437*** | **(183.917)** |

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

#### 4.2.2.1. Patrimonio netto

| *Patrimonio netto* | | | |
|---|---|---|---|
| *(Euro)* | 31.12.2015 | 31.12.2014 | Delta |
| Fondo di dotazione | 10.250.000 | 10.250.000 | - |
| Avanzo di gest.a nuovo | 228.538 | 8.106 | 220.432 |
| Risultato d'esercizio | 18.255 | 220.432 | (202.177) |
| ***Totale patrimonio netto*** | ***10.496.793*** | ***10.478.538*** | **18.255** |

L'utile dell'esercizio 2015 è pari a Euro 18.255.

#### 4.2.2.2. Trattamento di fine rapporto

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31 dicembre 2015 verso i dipendenti in forza a tale data.

Durante l'esercizio non sono avvenute dimissioni e, quindi, non sono state erogate somme a titolo di liquidazione. Tantomeno sono stati erogati anticipi.

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

| *Trattamento di fine rapporto* | | | | |
|---|---|---|---|---|
| *(Euro)* | 31.12.2015 | Utlizzi | Accantonam. | 31.12.2014 |
| Trattamento di fine rapporto | 156.908 | (267) | 52.312 | 104.863 |
| ***Saldo*** | ***156.908*** | ***(267)*** | ***52.312*** | ***104.863*** |

L'imposta sostitutiva di rivalutazione ammonta a Euro 267.

#### 4.2.2.3. Debiti

| *Debiti* | | | |
|---|---|---|---|
| *(Euro)* | 31.12.2015 | 31.12.2014 | Delta |
| Investire già Polaris acconto Prezzo | 5.470.740 | 1.826.390 | 3.644.350 |
| Conto finanziamento | 5.226.825 | - | 5.226.825 |
| Caparra confirmatoria (Mdv) | 2.187.821 | 2.187.821 | - |
| Trattenuta a garanzia | 887.826 | 247.292 | 640.534 |
| Fornitori c/fatture da ricevere | 149.616 | 644.571 | (494.955) |
| Debiti V/fornitori | 121.398 | 451.809 | (330.411) |
| Debiti tributari previdenziali | 110.470 | 151.722 | (41.252) |
| Debiti per contributi dirigenti | 14.040 | 9.468 | 4.572 |
| Debiti v/erario c/rit.acc.aut. | 2.500 | 5.459 | (2.959) |
| Debiti v/pers.coll. | 2.068 | 6.267 | (4.199) |
| Debiti v/FOS dir.sup.(MdV) | - | 820.000 | (820.000) |
| Erario c/IVA | - | 40.905 | (40.905) |
| Debiti verso istituti di credito | - | 6.004 | (6.004) |
| Debiti IRAP/IRES | - | 7.458 | (7.458) |
| Altri debiti | 144.323 | 90.694 | 53.629 |
| ***Totale debiti*** | ***14.317.627*** | ***6.495.860*** | ***7.821.767*** |

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

- Investire già Polaris acconto Prezzo: si riferisce agli acconti prezzo fatturati a InvestiRE SGR S.p.A. come da contratto sottoscritto in data 19 dicembre 2013 tra Fondazione Housing Sociale e la SGR;
- la voce conto finanziamento è riferita alla linea di credito concessa da Banca Prossima SpA per l'operazione di riqualifica dello studentato. Il finanziamento verrà estinto in parte con l'erogazione del contributo MIUR e in parte con il saldo della vendita del diritto di superficie;
- debiti v/fornitori per trattenute a garanzia: come da contratti sottoscritti con il *general contractor* e con lo studio di progettazione, sull'importo di ciascun SAL mensile è stata operata una trattenuta a titolo di garanzia sul corretto e perfetto completamento delle opere e sulla corretta esecuzione del contratto. Le garanzie verranno svincolate per il *general contractor* entro 24 mesi dalla data del collaudo definitivo o, su richiesta, dietro rilascio di una garanzia biennale rafforzata.

Di seguito i dettagli delle movimentazioni relative alle fatture da ricevere dell'esercizio 2015:

| *Fornitori c/fatture da ricevere* | | | |
|---|---|---|---|
| *(Euro)* | 31.12.2015 | 31.12.2014 | Delta |
| Riadd. commissioni | 53.729 | 123.872 | (70.143) |
| Professionisti | 53.519 | 58.607 | (5.088) |
| Utenze | 27.128 | 2.730 | 24.398 |
| Monneret | 8.016 | 400.487 | (392.471) |
| Progetti FHS | 5.707 | 54.588 | (48.881) |
| Sp. per immobile | 783 | 1.657 | (874) |
| Canoni auto | - | 1.658 | (1.658) |
| Altro | 734 | 971 | (237) |
| ***Fornitori c/ft. da ricevere*** | ***149.616*** | ***644.571*** | ***(494.955)*** |

### 4.2.2.4. Ratei e Risconti passivi

Di seguito i dettagli delle movimentazioni relative ai ratei passivi:

| *Ratei passivi* | | | |
|---|---|---|---|
| *(Euro)* | 31.12.2015 | 31.12.2014 | Delta |
| Rateo spese bancarie | 6.483 | 1.851 | 4.632 |
| Polizze assicurative | - | 575 | (575) |
| Altro | - | 704 | (704) |
| ***Totale risconti passivi*** | ***6.483*** | ***3.130*** | ***3.353*** |

Di seguito i dettagli delle movimentazioni relative ai risconti passivi:

| *Risconti passivi* | | | |
|---|---|---|---|
| *(Euro)* | 31.12.2015 | 31.12.2014 | Delta |
| Comm. annuale Real Quercia | - | - | - |
| Locazione immobile | 1.666 | 3.333 | (1.667) |
| ***Totale ratei passivi*** | ***1.666*** | ***3.333*** | ***(1.667)*** |

I risconti passivi si riferiscono al canone di locazione dell'immobile per il 1° bimestre 2016. Dal momento che i locali di Via Zenale non sono interamente utilizzati dalla Fondazione, la proprietà ha concesso che una parte degli stessi sia sublocata a terzi. Il contratto di sublocazione decorre dal mese di ottobre 2014.

### 4.2.3. Commento alle principali voci del Valore della Produzione

| *Valore della produzione* | | | |
|---|---|---|---|
| ***(Euro)*** | **31.12.2015** | **31.12.2014** | **Delta** |
| Fondo Immobiliare di Lombardia C1 | 207.633 | 175.353 | 32.280 |
| Fondo Civitas Vitae | 202.050 | - | 202.050 |
| Fondo HS Liguria | 182.500 | 262.500 | (80.000) |
| Fondo Abitare Sostenibile Piemonte | 107.459 | 128.037 | (20.578) |
| Fondo Immobiliare di Lombardia C2 | 75.000 | 75.000 | - |
| Fondo Esperia | 63.000 | 33.750 | 29.250 |
| Fondo Emilia Romagna Social Housing | 62.833 | 63.218 | (385) |
| Fondo Cà Granda | 56.309 | 28.154 | 28.155 |
| Fondo ASCI | 34.685 | 30.000 | 4.685 |
| Fondo Parma Social Housing | 31.130 | 34.819 | (3.689) |
| Fondo Sardegna | 30.000 | - | 30.000 |
| Fondo HS Regione Toscana | 25.728 | 25.984 | (256) |
| Fondo Friuli VG HS | - | 7.184 | (7.184) |
| **Ricavi da commissioni SIF** | **1.078.327** | **863.999** | **214.327** |
| | - | | |
| Fondo immobiliare di Lombardia | 467.125 | 661.881 | (194.756) |
| Progetti CDPI | 111.500 | 170.000 | (58.500) |
| Altri progetti | 293.893 | 155.273 | 138.620 |
| **Ricavi da progetti** | **872.518** | **987.154** | **(114.636)** |
| | | | - |
| Sublocazione Via Zenale | 86.959 | 66.959 | 20.000 |
| Altri ricavi | 39.881 | 26.354 | 13.527 |
| **Altri ricavi** | **126.840** | **93.313** | **33.527** |
| | | | |
| Variazione rimanenze merci | 5.343.686 | 5.028.015 | 315.671 |
| **Variazione rimanenze merci** | **5.343.686** | **5.028.015** | **315.671** |
| | | | |
| ***Totale valore della produzione*** | ***7.421.371*** | ***6.972.481*** | **448.890** |

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)*** | **31.12.2015** | **31.12.2014** | **Delta** |
| Operazione Quintiliano | 200.000 | - | 200.000 |
| Progetto Borgo sostenibile | 143.625 | 161.533 | (17.908) |
| Abit@giovani | 123.500 | 220.000 | (96.500) |
| Progetto CDPI | 111.500 | 155.000 | (43.500) |
| Progetto Policlinico | 77.000 | 173.000 | (96.000) |
| Progetto Scali Ferroviari | 60.000 | - | 60.000 |
| Consulenze architettoniche | 50.000 | - | 50.000 |
| Progetto 10.000 | 30.000 | 20.000 | 10.000 |
| Progetto Tavolo Gestore Sociale | 17.500 | - | 17.500 |
| Consulenze Eupolis | 16.393 | - | 16.393 |
| Progetto Via Voltri | 16.000 | - | 16.000 |
| Progetto Teramo Via Longo | 15.000 | 15.000 | - |
| Progetto Cenni di cambiamento | - | 107.348 | (107.348) |
| Prog. Social Village Cascina Merlata | - | 85.000 | (85.000) |
| Progetto Sette Porte - Vicolo Mandria | - | 17.000 | (17.000) |
| Altro | 11.999 | 33.400 | (21.401) |
| ***Saldo*** | ***872.517*** | ***987.281*** | ***(114.764)*** |

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

#### 4.2.4.1. Costo della Produzione

| *Costo della produzione* | | | |
|---|---|---|---|
| *(Euro)* | 31.12.2015 | 31.12.2014 | Delta |
| Acquisto di beni | 7.791 | 5.496 | 2.295 |
| **Totale per materiale di consumo e di merci** | **7.791** | **5.496** | **2.295** |
| Intervento Monneret | 5.319.903 | 2.770.749 | 2.549.154 |
| Prestazioni di terzi | 403.289 | 255.747 | 147.542 |
| Prestazioni tecniche di terzi | 153.730 | 94.107 | 59.623 |
| Utenze | 25.312 | 24.591 | 721 |
| Eventi | 24.263 | 37.922 | (13.659) |
| Spese per manutenzioni | 18.508 | 16.014 | 2.494 |
| Note spese | 17.965 | 13.681 | 4.284 |
| Spese relative all'immobile | 11.938 | 11.581 | 357 |
| Progetti della Fondazione | 4.238 | 164.400 | (160.162) |
| Altro | 166.986 | 149.392 | 17.594 |
| **Totale costi servizi** | **6.146.133** | **3.538.184** | **2.607.949** |
| **Totale costi per godimento beni di terzi** | **155.975** | **150.827** | **5.148** |
| **Totale costi per personale** | **1.001.475** | **841.745** | **159.730** |
| **Totale ammortamenti e svalutazioni** | **36.676** | **97.933** | **(61.257)** |
| **Totale oneri diversi di gestione** | **71.403** | **36.895** | **34.508** |
| **Variaz. Rimanenze** | **-** | **2.230.499** | **(2.230.499)** |
| ***Totale costo della produzione*** | ***7.419.453*** | ***6.901.579*** | ***517.874*** |

#### 4.2.4.2. Costi per il personale

| *Costo per il personale* | | | |
|---|---|---|---|
| *(Euro)* | 31.12.2015 | 31.12.2014 | Delta |
| Personale in forza | 13 | 11 | 2 |
| ***Costo complessivo*** | ***1.001.475*** | ***841.745*** | ***159.730*** |

Il costo del lavoro con un organico complessivo a fine esercizio pari a 13 dipendenti è stato pari a Euro 1.001.475.

#### 4.2.4.3. Proventi e oneri finanziari

| *Proventi e oneri finanziari* | | | |
|---|---|---|---|
| ***(Euro)*** | **31.12.2015** | **31.12.2014** | **Delta** |
| Interessi attivi su investimento | 18.308 | 202.500 | (184.192) |
| Altri interessi attivi | 8.453 | 7.680 | 773 |
| Interessi passivi | (45.729) | (26.792) | (18.937) |
| Minusvalenza da investimento | (7.645) | - | (7.645) |
| ***Totale proventi finanziari*** | ***(26.613)*** | ***183.388*** | ***(210.001)*** |

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% scaduta nell'esercizio.

Gli interessi passivi per Euro 45.729 fanno riferimento alle commissioni di disponibilità e agli interessi maturati sul finanziamento concesso da Banca Prossima SpA a Fondazione Housing Sociale per lo sviluppo della residenza universitaria di Monneret de Villard.

#### 4.2.4.4. Proventi e oneri straordinari

| *Proventi e oneri straordinari* | | | |
|---|---|---|---|
| ***(Euro)*** | **31.12.2015** | **31.12.2014** | **Delta** |
| Sopravvienienze attive | 109.967 | 141.412 | (31.445) |
| Sopravvienienze passive | (20.816) | (99.925) | 79.109 |
| ***Totale proventi straordinari*** | ***89.151*** | ***41.487*** | ***47.664*** |

Le sopravvenienze attive si riferiscono principalmente a:

- commissioni *Fondo Cives* anno 2014 per Euro 100.000
- rettifica imposte anno 2014 per Euro 7.109

Le sopravvenienze passive si riferiscono principalmente a:

- rettifica imposte anno 2014 per Euro 18.559

#### 4.2.4.5. Imposte e tasse

Le imposte di competenza ammontano a Euro 12.171 per IRAP ed Euro 34.031 per IRES.

### 4.2.5. Garanzie

Fondazione Housing Sociale nel corso dell'esercizio ha estinto la garanzia bancaria verso Fondazione Opere Sociali per Euro 820.000 a seguito del pagamento del saldo del diritto di superficie dello studentato sito in Milano Via Monneret de Villard.

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.

Fondazione Housing Sociale ha ricevuto da In-Domus Srl una fidejussione bancaria rilasciata da Banca Prossima SpA per l'importo di Euro 329.031 a garanzia dei canoni di locazione della residenza universitaria sita in Milano Via Monneret de Villard.

### 4.2.6. 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 2015, a titolo di note spese, Euro 3.816.

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 18.255.

**FONDAZIONE HOUSING SOCIALE**

**********

**Relazione del Collegio Sindacale al consiglio di amministrazione**

**Premessa**

Il Collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg., c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 - bis, c.c.

La presente relazione unitaria contiene:

A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39"

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

**A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39**

**Relazione sul bilancio d'esercizio**

Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio di Fondazione Housing Sociale costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2015, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

*Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio*

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

*Responsabilità del revisore*

È nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione legale. Abbiamo svolto la revisione legale in conformità ai principi del CNDEC elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. n. 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione legale al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione legale comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del

rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.
Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

*Giudizio*
A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria di Fondazione Housing Sociale al 31 dicembre 2015 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

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

**B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.**
*Conoscenza della Fondazione, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati*
Dato atto dell'ormai consolidata conoscenza che il collegio sindacale dichiara di avere in merito alla Fondazione e per quanto concerne:

i. la tipologia dell'attività svolta;
ii. la sua struttura organizzativa e contabile;
iii. la piena attuazione del nuovo testo statutario adottato

tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche della Fondazione, viene ribadito che la fase di *"pianificazione"* dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.
È stato, quindi, possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla Fondazione non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati;
- le risorse umane costituenti la *"forza lavoro"* non sono sostanzialmente mutate;
- quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2015) e quello

precedente (2014). È inoltre possibile rilevare come la Fondazione operato nel 2015 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

La presente relazione riassume, quindi, l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, c.c. e più precisamente:

- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, comma 4, c.c.;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.

Si resta, in ogni caso, a completa disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede di dibattito assembleare.

Le attività svolte dal collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

*Attività svolta*

Durante le verifiche periodiche, il collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla Fondazione, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti, monitorati con periodicità costante. Si sono anche avuti confronti con lo studio professionale che assiste la Fondazione in tema di consulenza e assistenza contabile e fiscale su temi di natura tecnica e specifica: i riscontri hanno fornito esito positivo.

Il collegio ha quindi periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratori, dipendenti e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del collegio sindacale.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è mutato rispetto all'esercizio precedente;

- il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;
- i consulenti ed i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e giuslavoristica non sono mutati e pertanto hanno conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio.

Stante la relativa semplicità dell'organigramma direzionale, le informazioni richieste dall'art. 2381, comma 5, c.c., sono state fornite dal Consigliere Delegato con periodicità anche superiore al minimo fissato di sei mesi e ciò sia in occasione delle riunioni programmate, sia in occasione di accessi individuali dei membri del collegio sindacale presso la sede della Fondazione e anche tramite i contatti/flussi informativi telefonici e informatici con i membri del consiglio di amministrazione: da tutto quanto sopra deriva che gli amministratori esecutivi hanno, nella sostanza e nella forma, rispettato quanto ad essi imposto dalla citata norma.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il collegio sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Fondazione;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della Fondazione, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;

**B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

Il collegio sindacale ha preso atto che l'organo di amministrazione ha tenuto conto dell'obbligo di redazione della nota integrativa Il collegio sindacale ha verificato che le variazioni apportate alla forma del

bilancio e alla nota integrativa rispetto a quella adottata per i precedenti esercizi non modificano in alcun modo la sostanza del suo contenuto né i raffronti con i valori relativi alla chiusura dell'esercizio precedente.

Il bilancio della Fondazione è redatto nella forma cosiddetta *"ordinaria"*, le tabelle previste dal modello, ha utilizzato soltanto quelle che presentavano valori diversi da zero.

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla relazione di accompagnamento.

Inoltre:

- l'organo di amministrazione ha altresì predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c.;
- tali documenti sono stati consegnati al collegio sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della Fondazione corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, comma 1, c.c.

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- Il consiglio di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- ai sensi dell'art. 2426, comma 5, c.c. i valori significativi iscritti ai punti B-I-1) e B-I-2) dell'attivo sono stati oggetto di nostro specifico controllo con conseguente consenso alla loro iscrizione; si precisa, per mero richiamo, che non sarà possibile distribuire dividendi intaccando le riserve di utili oltre l'ammontare netto di tale posta capitalizzata nell'attivo;

- ai sensi dell'art. 2426, n. 6, c.c. il collegio sindacale ha preso atto che non esiste più alcun valore di avviamento iscritto alla voce B-I-5) dell'attivo dello stato patrimoniale;
- in merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta in chiusura della relazione sulla gestione, il collegio non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che la decisione in merito spetta al consiglio di amministrazione;

*Risultato dell'esercizio sociale*

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per Euro 18.255

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

**B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio**

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone al consiglio di amministrazione di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, così come redatto dagli amministratori.

Milano 8 aprile 2016

Il collegio sindacale

*Flavio Pizzini* (Presidente)
*Dario Colombo* (Sindaco effettivo)
*Sandro Orsi* (Sindaco effettivo)