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

in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 del C.C.

Dall'1/1/2024 al 31/12/2024

Approvato dal Consiglio di Amministrazione

nella seduta del 15 aprile 2025

1. ORGANI DELLA FONDAZIONE AL 31.12.2024 3
1.1. Composizione Consiglio di Amministrazione 3
1.2. Composizione Collegio Sindacale 3
1.3. Sindaci Supplenti 3
2. DATI PATRIMONIALI ED ECONOMICI 4
2.1. Bilancio d'esercizio 4
2.1.1. Schemi di Stato Patrimoniale 4
2.1.2. Schemi di Conto Economico 6
3. NOTA INTEGRATIVA 7
3.1. Premesse 7
3.2. Commento alle principali voci dello Stato Patrimoniale 10
3.2.1. Commento alle principali voci dell'Attivo 10
3.2.2. Commento alle principali voci del Passivo 15
3.3. Commento alle principali voci del conto economico 17
3.3.1. Commento alle principali voci del Valore della Produzione 17
3.3.2. Commento alle principali voci di Costo e alle voci Finanziarie e Straordinarie 18
3.4. Altre informazioni 19
3.5. Compensi ad amministratori e sindaci 20
3.6. Contributi pubblici ricevuti 20

1. ORGANI DELLA FONDAZIONE AL 31.12.2024

1.1. Composizione Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione di Fondazione Housing Sociale alla data del 31.12.2024 è così composto:

Alessandro BALDUCCI	Presidente
Marco GEREVINI	Consigliere Delegato
Daniele CHIAVARI	Consigliere
Domenico GIANNINI	Consigliere
Luisa INGARAMO	Consigliere
Davide MAGGI	Consigliere
Francesca PAINI	Consigliere
Yuri SANTAGOSTINO	Consigliere

1.2. Composizione Collegio Sindacale

Il Collegio Sindacale di Fondazione Housing Sociale alla data del 31.12.2024 è così composto:

Flavio PIZZINI	Presidente
Silvia FACCINI	Sindaco Effettivo
Silvio ROSSINI	Sindaco Effettivo

1.3. Sindaci Supplenti

I Sindaci supplenti sono:

Dario COLOMBO	Sindaco Supplente
Maura SILVA	Sindaco Supplente

2. DATI PATRIMONIALI ED ECONOMICI

2.1. Bilancio d'esercizio

2.1.1. Schemi di Stato Patrimoniale

BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31.12.2024

Forma abbreviata ai sensi dell'art.2435 bis, dati in Euro

ATTIVO			
(Euro)		31.12.2024	31.12.2023
B)	Immobilizzazioni		
I)	Immobilizzazioni immateriali	44.969	53.326
I	Totale delle immobilizzazioni immateriali	44.969	53.326
II)	Immobilizzazioni materiali	46.731	51.465
II	Totale delle immobilizzazioni materiali	46.731	51.465
III)	Immobilizzazioni finanziarie	7.419.010	7.419.010
III	Totale delle immobilizzazioni finanziarie	7.419.010	7.419.010
B	**Totale Immobilizzazioni**	**7.510.710**	**7.523.801**
C)	Attivo circolante		
II)	Crediti (attivo circolante)		
	a) esigibili entro esercizio successivo	3.195.996	4.113.474
	b) esigibili oltre esercizio successivo	886	886
II	Totale crediti (attivo circolante)	3.196.882	4.114.360
III	Attività finanziarie non immobilizzate	-	-
III	Totale attività finanziarie non immobilizzate	-	-
IV)	Disponibilità liquide	1.519.159	601.032
IV	Totale disponibilità liquide	1.519.159	601.032
C	**Totale Attivo Circolante**	**4.716.041**	**4.715.392**
D)	Ratei e risconti	23.958	36.607
D	**Totale Ratei e Risconti**	**23.958**	**36.607**
	TOTALE ATTIVO	**12.250.709**	**12.275.800**

PASSIVO			
(Euro)		31.12.2024	31.12.2023
A)	Patrimonio Netto		
I)	Fondo di Dotazione	10.250.000	10.250.000
II)	Avanzo di Gestione portati a nuovo	353.263	314.112
III)	Avanzo di Gestione dell'esercizio	22.282	39.151
A	**Totale Patrimonio Netto**	**10.625.545**	**10.603.263**
B	**Totale Fondi per Rischi e Oneri**	-	-
C)	Trattamento di Fine Rapporto	618.992	705.479
C	**Totale Trattamento di Fine Rapporto**	**618.992**	**705.479**
D)	Debiti		
I)	Debiti diversi		
	a) esigibili entro esercizio successivo	992.172	950.389
	b) esigibili oltre esercizio successivo	-	-
I	Totale Debiti diversi	992.172	950.389
D	**Totale Debiti**	**992.172**	**950.389**
E)	Ratei e risconti	14.000	16.669
E	**Totale Ratei e Risconti**	**14.000**	**16.669**
	TOTALE PASSIVO E NETTO	**12.250.709**	**12.275.800**

2.1.2. Schemi di Conto Economico

CONTO ECONOMICO			
(Euro)		**31.12.2024**	**31.12.2023**
A)	Valore della Produzione		
1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.019.482	2.191.300
2)	Var. delle rim. di prod. in corso di lav., semilav. e finit.	-	-
5)	Altri ricavi	248.672	446.556
A	**Totale Valore della Produzione**	**2.268.154**	**2.637.856**
B)	Costi di Produzione		
6)	per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	(6.657)	(7.835)
7)	per servizi	(938.122)	(904.970)
8)	per godimento beni di terzi	(151.208)	(150.255)
9)	per il personale	(1.705.143)	(1.958.473)
10)	ammortamenti e svalutazioni	(22.984)	(22.502)
11)	var. delle rim. di prod. in corso di lav., semilav. e finit.	-	-
14)	oneri diversi di gestione	(37.361)	(56.886)
B	**Totale Costi di Produzione**	**(2.861.475)**	**(3.100.921)**
A - B	**Differenza tra Valore e Costi Produzione**	**(593.321)**	**(463.065)**
C)	Proventi e Oneri Finanziari		
15)	Proventi da partecipazioni	360.000	342.000
16)	Altri proventi finanziari		
	a) interessi attivi	31.201	20.977
	b) titoli iscritti nelle immobilizzazioni	224.402	139.239
17)	Interessi ed altri oneri finanziari		
	Interessi passivi	-	-
C	**Totale Proventi e Oneri Finanziari**	**615.603**	**502.216**
	Risultato Prima delle Imposte	**22.282**	**39.151**
22)	Imposte e tasse	-	-
23)	**Avanzo (disavanzo) di gestione**	**22.282**	**39.151**

3. NOTA INTEGRATIVA

3.1. Premesse

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 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.

Si precisa che nella rappresentazione del risultato dell'esercizio si è provveduto a riclassificare i proventi straordinari come previsto dal D. Lgs n. 139/2015. 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.

Per quanto concerne tale ultimo principio, nella valutazione prospettica effettuata non sono emerse significative incertezze, né sono state individuate ragionevoli motivazioni che possano portare alla cessazione dell'attività. La valutazione delle voci di bilancio è stata quindi effettuata nella prospettiva della continuità aziendale.

L'effetto delle operazioni e degli altri eventi occorsi nell'esercizio 2024 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 conosciuti 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-ter del Codice Civile.

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2024 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.

In relazione a quanto prescritto dall'art. 2423-ter sesto comma del Codice Civile, si precisa che non sono state effettuate compensazioni ammesse dalla legge oltre a quelle più avanti indicate.

Immobilizzazioni immateriali

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

Ai sensi dell'art. 10 della Legge 19 marzo 1983 n.72 precisiamo che al 31 dicembre 2024 non figurano nel patrimonio dell'ente beni per i quali, in passato, sono state eseguite "rivalutazioni" monetarie o beni per i quali si è derogato ai criteri legali di valutazione, in applicazione dell'art. 2426 del Codice Civile.

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

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

Fanno eccezione i beni di importo non superiore a 516,46 euro, i quali sono stati iscritti tra le immobilizzazioni e interamente ammortizzati nel corso dell'esercizio.

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

Immobilizzazioni finanziarie

I titoli immobilizzati sono iscritti al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori.

Crediti

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

Debiti

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

Ratei e risconti

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

Fondi per rischi e oneri

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

Fondo trattamento di fine rapporto

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

Imposte sul reddito

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

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

Riconoscimento ricavi

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

Criteri di conversione dei valori espressi in valuta

Non esistono posizioni espresse in valuta.

3.2. Commento alle principali voci dello Stato Patrimoniale

I dati relativi al bilancio chiuso al 31.12.2024 sono confrontati con quelli dell'esercizio precedente.

3.2.1. Commento alle principali voci dell'Attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni Immateriali

Immobilizzazioni immateriali					
(Euro)	**31.12.2024**	**Investimenti**	**Svalutazioni**	**Ammortamento**	**31.12.2023**
Progettazione uffici Via Zenale					
Valore lordo	44.969	-	-	(8.357)	53.326
Fondo Ammortamento	-	-	-		-
Saldo	44.969	-	-	(8.357)	53.326
Totale immob. Immateriali	***44.969***	***-***	***-***	***(8.357)***	***53.326***

Le immobilizzazioni immateriali sono riconducibili alle spese sostenute per la progettazione e realizzazione degli impianti degli uffici sull'immobile di proprietà di terzi destinato a sede legale e sede operativa della Fondazione nel corso del 2017 e del 2022. L'ammortamento è legato alla durata della locazione.

Immobilizzazioni Materiali

Immobilizzazioni materiali					
(Euro)	31.12.2024	Investimenti	Cessioni	Ammortamento	31.12.2023
Arredi ufficio					
Valore lordo	107.636	-	-	-	107.636
Fondo Ammortamento	(84.883)	-	-	(7.033)	(77.849)
Saldo	22.753	-	-	(7.033)	29.787
Attrezzature ufficio					
Valore lordo	17.863	723	-	-	17.140
Fondo Ammortamento	(16.161)	-	-	(1.573)	(14.589)
Saldo	1.702	723	-	(1.573)	2.551
Hardware					
Valore lordo	82.182	9.171	(7.312)	-	80.323
Fondo Ammortamento	(59.906)	-	-	(6.022)	(61.196)
Saldo	22.276	9.171	(7.312)	(6.022)	19.127
Telefoni cellulari					
Valore lordo	3.793	-	(886)	-	4.679
Fondo Ammortamento	(3.793)	-	-	-	(4.679)
Saldo	-	-	(886)	-	-
Totale immob. Materiali	***46.731***	***9.894***	***(8.198)***	***(14.628)***	***51.465***

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

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

Immobilizzazioni Finanziarie

Immobilizzazioni finanziarie					
(Euro)	**31.12.2024**	**Investimenti**	**Disinvestimento**	**Svalutaz/Perdite**	**31.12.2023**
Fondi					
Quaestio Capital - Fondo Multi Asset	7.133.510	-	-	-	7.133.510
Saldo	7.133.510	-	-	-	7.133.510
Partecipazioni					
In-Domus Srl	270.000	-	-	-	270.000
Edera Srl	15.500	-	-	-	15.500
Saldo	285.500	-	-	-	285.500
Totale immob. Finanziarie	***7.419.010***	***-***	***-***	***-***	***7.419.010***

Una parte del patrimonio della Fondazione è gestita da Quaestio Capital SGR SpA e investita in quote del Fondo Multi Asset Conservative. Tutte le quote del fondo sono iscritte al costo di acquisto.

Nella voce del conto economico "*C 16) b) Altri proventi finanziari da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni*" sono stati riclassificati i dividendi distribuiti dal Fondo.

Al 31.12.2024 le partecipazioni in In-Domus Srl e Edera Srl rappresentano rispettivamente il 90% e il 31% del capitale delle stesse.

Nella voce del conto economico *"C 15) Proventi da partecipazioni"* sono stati riclassificati gli utili distribuiti della partecipata In-Domus Srl.

Crediti

I crediti sono iscritti al valore nominale; l'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti:

Fondo svalutazione crediti				
(Euro)	31.12.2024	Utilizzi	Accantonam.	31.12.2023
Fondo svalutazione	15.000	-	-	15.000
Totale fondo svalutazione crediti	***15.000***	***-***	***-***	***15.000***

Crediti esigibili entro l'esercizio successivo

Crediti esigibili entro l'es. succ.			
(Euro)	31.12.2024	31.12.2023	delta
Clienti c/fatture da emettere	1.908.988	2.196.354	(287.366)
Crediti v/Clienti	1.019.177	1.250.463	(231.286)
Fondo svalutazione crediti	(15.000)	(15.000)	-
Crediti verso altre Fondazioni	125.490	250.128	(124.638)
Acconti imposte	102.654	82.093	20.561
Erario c/IVA	40.937	4.484	36.453
Altri crediti	13.750	344.952	(331.202)
Tot.crediti entro es. succ.	***3.195.996***	***4.113.474***	***(917.478)***

I crediti esigibili entro l'esercizio successivo sono rappresentati dai crediti verso clienti per fatture da incassare e per fatture da emettere per un ammontare totale pari a Euro 2.928.165.

I crediti verso altre Fondazioni sono rappresentati da delibere di assegnazione dei contributi da parte di Fondazione Cariplo per somme non ancora erogate.

Gli acconti imposte sono rappresentati dalle ritenute d'acconto subite sulla distribuzione dei dividendi dei Fondo Quaestio Multi Asset Conservative e sugli interessi attivi bancari, oltre che dai crediti IRES e IRAP derivanti dal modello Unico 2024, relativo ai redditi del 2023.

Crediti esigibili oltre l'esercizio successivo

Crediti esigibili oltre l'esercizio successivo			
(Euro)	31.12.2024	31.12.2023	delta
Depositi per utenze	886	886	-
Totale fondo svalutazione crediti	***886***	***886***	***-***

I crediti esigibili oltre l'esercizio successivo sono rappresentati dai depositi cauzionali.

Disponibilità liquide

Disponibilità liquide			
(Euro)	31.12.2024	31.12.2023	delta
Banca Intesa Sanpaolo SpA	1.518.926	600.977	917.949
Valori in cassa	233	55	178
Totale disponibilità liquide	***1.519.159***	***601.032***	***918.127***

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

Ratei e Risconti attivi

Risconti attivi			
(Euro)	31.12.2024	31.12.2023	Delta
Abbonamenti e registrazioni	11.142	12.040	(898)
Assicurazioni e casse sanitarie	5.575	15.932	(10.357)
Altro	7.241	8.635	(1.394)
Totale risconti attivi	***23.958***	***36.607***	***(12.649)***

La voce "Abbonamenti e registrazioni" include il risconto della quota di competenza dell'esercizio 2025 dei costi dell'abbonamento della rassegna stampa e dei risconti sui canoni annuali per le licenze di software.

Nel dicembre 2024 è stato inoltre pagato per intero il premio, di competenza dell'esercizio 2025, dell'assicurazione "multirischi uffici".

3.2.2. Commento alle principali voci del Passivo

Patrimonio netto

Patrimonio netto			
(Euro)	31.12.2024	31.12.2023	delta
Fondo di dotazione	10.250.000	10.250.000	-
Avanzi di gestione portati a nuovo	353.263	314.112	39.151
Risultato d'esercizio	22.282	39.151	(16.869)
Totale patrimonio netto	***10.625.545***	***10.603.263***	***22.282***

L'utile dell'esercizio ammonta a Euro 22.282

Trattamento di fine rapporto

Trattamento fine rapporto				
(Euro)	31.12.2024	Utilizzi	Accantonam.	31.12.2023
Trattamento fine rapporto	618.992	155.713	69.226	705.479
Totale trattamento fine rapporto	***618.992***	***155.713***	***69.226***	***705.479***

Nel corso dell'anno sono stati liquidati i TFR di 6 dipendenti, 5 dimissionari e 1 di cui è stato ceduto il contratto.

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31 dicembre 2024 verso i dipendenti in forza a tale data.

L'imposta sostitutiva di rivalutazione ammonta a Euro 570.

Debiti

Debiti			
(Euro)	31.12.2024	31.12.2023	Delta
Debiti tributari previdenziali	78.709	105.506	(26.797)
Debiti v/fornitori	140.236	68.755	71.481
Fornitori c/fatture da ricevere	246.717	173.023	73.694
Erario c/IVA	-	-	-
Debiti per contributi dirigenti	10.109	9.701	408
Debiti v/erario c/rit.acc.aut.	4.358	3.600	758
Altri debiti	512.043	589.804	(77.761)
Totale debiti	***992.172***	***950.389***	***(36.926)***

I debiti tributari e previdenziali si riferiscono alle competenze dei dipendenti e degli amministratori che verranno versate nel corso del mese di gennaio 2025.

La voce fornitori c/fatture da ricevere include tutti i costi di competenza dell'esercizio le cui fatture alla data del 31.12.2024 non sono ancora pervenute.

Nella voce altri debiti sono inclusi i debiti verso il personale dipendente per competenze maturate nell'esercizio ma non ancora liquidate, oltre ai ratei per 14esime, ferie e permessi retribuiti maturati ma non goduti nell'esercizio. Sono inoltre compresi i debiti verso la Fondazione Social Venture Giordano Dell'Amore per le competenze del dipendente di cui è stato ceduto il contratto.

Ratei e Risconti passivi

Di seguito i dettagli delle movimentazioni relative ai ratei passivi:

Ratei passivi			
(Euro)	31.12.2024	31.12.2023	Delta
Rateo imposta di bollo	14.000	13.971	29
Ratei assicurazioni	-	2.000	(2.000)
Altri ratei	-	-	-
Totale	**14.000**	**14.913**	**(1.971)**

I ratei passivi sono riconducibili esclusivamente all'imposta di bollo sulla posizione relativa all'investimento nel Fondo Quaestio Multi Asset Conservative.

3.3. Commento alle principali voci del conto economico

3.3.1. Commento alle principali voci del Valore della Produzione

Valore della produzione			
(Euro)	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**Delta**
Ricavi da commissioni ATS			
Fondo Immobiliare di Lombardia C1	559.174	566.727	(7.553)
Fondo Esperia	115.263	114.121	1.142
Fondo ASCI	114.391	116.618	(2.227)
Fondo HS Liguria	84.770	90.773	(6.003)
Fondo Immobiliare di Lombardia C2	32.590	32.968	(378)
Fondo Santa Palomba	85.954	86.998	(1.044)
Fondo Cà Granda	57.799	54.126	3.673
Fondo Estia	70.000	70.000	-
Fondo Civitas Vitae	34.399	36.843	(2.444)
Fondo HS Regione Toscana	87.897	91.136	(3.239)
Fondo Parma Social Housing	44.328	45.185	(857)
Fondo Sardegna	-	-	-
Fondo Emilia Romagna Social Housing	38.309	39.133	(824)
Fondo Abitare Sostenibile Piemonte	76.527	74.576	1.951
Fondo RE-City	120.000	50.000	70.000
Fondo Bernina	22.608	22.469	139
Totale ricavi da commissioni ATS	1.544.009	1.491.673	52.336
Ricavi da progetti			
Fondo immobiliare di Lombardia	133.756	358.897	(225.141)
Altri fondi	27.600	45.200	(17.600)
Totali ricavi da progetti	161.356	404.097	(242.741)
Altri ricavi			
Ricavi diversi	134.212	230.140	(95.928)
Contributi	76.960	184.878	(107.918)
Sublocazione	37.501	35.287	2.214
Altri progetti	314.116	291.781	22.335
Totale Altri ricavi	562.789	742.086	(179.297)
Totale valore della produzione	**2.268.154**	**2.637.856**	**(369.702)**

I ricavi sono così suddivisi:

- I *"Ricavi da commissioni ATS"* sono relativi alle commissioni annuali e di successo riconosciute alla Fondazione dai Fondi del Sistema Integrato dei Fondi
- I *"Ricavi da progetti"* sono relativi alle commissioni corrisposte dai Fondi a fronte di attività della Fondazione su specifici progetti di housing sociale.
- Gli *"Altri ricavi"* sono principalmente rappresentati da:
  - il riaddebito a Fondazione Social Venture Giordano Dell'Amore del costo del personale distaccato nel primo semestre;
  - il contributo ricevuto da Fondazione Cariplo per l'evento organizzato in celebrazione del ventesimo anno di attività della Fondazione e le relative pubblicazioni;

- i ricavi derivanti dalla sublocazione e dai riaddebiti delle relative spese;
- in "altri progetti" i corrispettivi per contratti di advisory.

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

Costi di Produzione

Costo della produzione			
(Euro)	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**Delta**
Acquisto di beni	6.658	7.835	(1.177)
Totale acquisto di beni	*6.658*	*7.835*	*(1.177)*
Prestazioni di terzi	645.115	629.294	15.821
Prestazioni di terzi tecniche	-	-	-
Eventi	-	-	-
Spese per manutenzioni	31.254	25.365	5.889
Utenze	29.869	26.541	3.328
Spese relative all'immobile	32.449	32.245	204
Note spese	9.827	9.658	169
Altro	190.029	181.867	8.162
Totale costi servizi	*938.543*	*904.970*	*33.573*
Totale costi per godimento beni di terzi	150.789	150.255	534
Totale costi per personale	1.705.141	1.958.473	(253.332)
Totale ammortamenti e svalutazioni	22.984	22.502	482
Totale oneri diversi di gestione	37.360	56.886	(19.526)
Totale costo della produzione	***2.861.475***	***3.100.921***	***(239.446)***

Costi per il personale

L'organico complessivo della Fondazione a fine esercizio è pari a 16 dipendenti, tutti assunti con contratto a tempo indeterminato.

Per il primo semestre 6 dipendenti sono stati distaccati per il 50% dell'orario di lavoro presso Fondazione Social Venture Giordano Dell'Amore. Il costo è stato rappresentato al lordo dei riaddebiti, che sono stati indicati separatamente tra gli "altri ricavi".

Durante l'esercizio 5 dipendenti hanno rassegnato le dimissioni e di 1 dipendente è stato ceduto il contratto.

Oneri diversi di gestione

La voce oneri diversi di gestione accoglie:

- l'imposta di bollo sulle somme investite nel Fondo Quaestio Multi Asset Conservative;
- l'imposta TARI, l'imposta di vidimazione dei libri sociali, le imposte di registro sugli affitti;
- le quote associative.

Proventi e oneri finanziari

Proventi e oneri finanziari			
(Euro)	31.12.2024	31.12.2023	delta
Dividendi da partecipate	360.000	342.000	18.000
Dividendi da immobilizzazioni finanziarie	224.402	139.239	85.163
Altri interessi	31.201	20.977	10.224
Totale proventi e oneri	***615.603***	***502.216***	***113.387***

La voce proventi e oneri finanziari comprende:

- Euro 224.402 relativi ai dividendi distribuiti dal nuovo Fondo Quaestio Multi Asset Conservative;
- Euro 360.000 relativi ai dividendi distribuiti dalla partecipata In-Domus Srl;
- Euro 31.201 relativi agli interessi attivi da c/c bancario.

Imposte e tasse

Non vi sono imposte di competenza.

Nel corso dell'esercizio sono stati compensati i seguenti importi:

- Euro 33.284 relativi a credito IRES 2022 con il debito IVA di giugno, codice tributo 6003;
- Euro 4.999 relativi a credito IRAP 2022 con il debito IVA di giugno, codice tributo 6003;
- Euro 4.999 relativi a credito IRAP 2023 con il debito IVA di giugno, codice tributo 6003;
- Euro 271 relativi a credito IRES 2023 con il diritto camerale CCIAA, codice tributo 3850.

3.4. 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 specificamente 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.

L'esercizio chiude con un avanzo di Euro 22.282.

Di seguito si riporta la situazione del patrimonio netto della partecipata al 31.08.2024:

Analisi patrimonio netto di In-Domus Srl			
(Euro)	31.08.2024	31.08.2023	delta
I - Capitale	50.000	50.000	-
IV - Riserva legale	10.000	10.000	-
VI - Altre riserve	262.827	262.827	
VII - Utili (perdite) portati a nuovo	370.330	305.064	65.266
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	473.264	445.266	27.998
Totale patrimonio netto	***1.166.421***	***1.073.157***	***93.264***

3.5. Compensi ad amministratori e sindaci

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori e i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del codice civile:

Emolumenti			
(Euro)	31.12.2024	31.12.2023	delta
Compenso amministratori	48.477	49.341	(864)
Compenso collegio sindacale	31.590	31.590	-
Totale emolumenti	***80.067***	***80.931***	***(864)***

3.6. Contributi pubblici ricevuti

Si rileva che nel corso dell'esercizio sono stati ricevuti i seguenti contributi pubblici

Contributi pubblici					
Data	Titolo misura	COR	Titolo progetto	Aut. concedente	Importo
04/10/2024	Avviso pubblico per l'assegnazione di voucher aziendali a catalogo per interventi di formazione continua - seconda edizione	22769901	Formazione continua seconda edizione - PR FSE+ 2021-2027	Unioncamere Lombardia	3.360
04/10/2024	Avviso pubblico per l'assegnazione di voucher aziendali a catalogo per interventi di formazione continua - seconda edizione	22769947	Formazione continua seconda edizione - PR FSE+ 2021-2027	Unioncamere Lombardia	3.920

FONDAZIONE HOUSING SOCIALE

Relazione del Collegio Sindacale al Consiglio di Amministrazione

Premessa

Il Collegio Sindacale in carica si è insediato in data 07 Ottobre 2021 ed è nominato per il quadriennio 2021-2024.

Il collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-*bis* c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "*Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.39*" e nella sezione 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 sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio di Fondazione Housing Sociale, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2024, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa messa dal Presidente a disposizione del Collegio.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Fondazione al 31 dicembre 2024 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto all'Ente in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Altri aspetti

Il Consiglio, anche a fronte di plurime sottolineature del Collegio, ha periodicamente e sistematicamente monitorato i profili caratterizzanti la soggettività giuridica dell'Ente anche in relazione all'attività svolta. Verifiche di natura civilistica e tributaria attuate ricorrendo anche al supporto di qualificate risorse professionali esterne.

L'esito di tali attività è stato recepito dal Consiglio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale 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 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Fondazione di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Fondazione o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Gli amministratori hanno evidenziato in nota integrativa i rapporti intercorrenti e le loro manifestazioni quantitative con gli enti con i quali sono in essere specifici accordi e che progressivamente allargano l'ambito di attività poste in essere dalle strutture della Fondazione coinvolgendo sia l'Alta Direzione che le strutture operative.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Fondazione.

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio.

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, abbiamo esercitato il giudizio professionale ed abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Fondazione;

- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;

- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Fondazione di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Fondazione cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;

- abbiamo comunicato ai Responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e-*ter*), del d.lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dall'Ente e sul suo concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e, 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 dall'organo amministrativo anche durante le riunioni svolte, 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 e dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito informazioni e preso visione della relazione redatta dall'organismo di vigilanza nominato con delibera del Consiglio di Amministrazione del 13 ottobre 2022 e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento, anche in ordine alle misure adottate dall'organo amministrativo per affrontare eventuali conseguenze riconducibili alle criticità proprie del settore dell'Housing Sociale quali l'aumento dei costi di costruzione (materie prime, manodopera ecc.) e l'aumento dei tassi ipotecari che rende meno accessibile il finanziamento per nuovi progetti, 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 e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunzie dai soci *ex* art. 2408 c.c.

Non sono state presentate denunce al Tribunale *ex* art. 2409 c.c.

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

Nel corso dell'esercizio non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-*octies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 e non sono pervenute segnalazioni da parte dei creditori pubblici qualificati *ex* art. 25-*novies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

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

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.

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

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte del consiglio di amministrazione, del bilancio al 31 dicembre 2024, così come redatto dagli Amministratori.

Il Collegio Sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato dell'esercizio fatta dagli Amministratori in nota integrativa.

Infine, rammentiamo che in occasione del consiglio di amministrazione chiamato ad approvare il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 giunge a termine il nostro mandato. Nel ringraziarVi per la fiducia accordata, e tutto il personale della Fondazione ed in particolare quanti operanti negli uffici amministrativi per la preziosa collaborazione assicurata in questi anni, Vi invitiamo a provvedere al riguardo.

Milano, 4 aprile 2025

Il collegio sindacale
Dr Flavio Pizzini (Presidente)

Dr.ssa Silvia Faccini (Sindaco effettivo)

Dr Silvio Rossini (Sindaco effettivo)