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 1/1/2013 al 31/12/2013

Approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 16 aprile 2014

Organi della Fondazione al 31 dicembre 2013

Consiglio di Amministrazione:	**Francesco Arnaldo**	**ABBA LEGNAZZI**	**- PRESIDENTE**
	Marco	**GEREVINI**	**- CONSIGLIERE DEL.**
	Marco	**FREY**	**- CONSIGLIERE**
	Giovanni	**LEO**	**- CONSIGLIERE**
	Alessandro	**RUSSO**	**- CONSIGLIERE**
	Paolo	**CORRADINI**	**- CONSIGLIERE**
	Umberto	**PIRON**	**- CONSIGLIERE**
Direttore:	**Marco**	**GEREVINI**	
Collegio dei Sindaci:	**Flavio**	**PIZZINI**	**- PRESIDENTE**
	Dario	**COLOMBO**	**- SINDACO EFFETTIVO**
	Sandro	**ORSI**	**- SINDACO EFFETTIVO**
	Emilio	**VASILE**	**- SINDACO SUPPLENTE**
	Federico	**MANZONI**	**- SINDACO SUPPLENTE**

SOMMARIO

CONTENUTI **pag.**

1. RELAZIONE SULLA GESTIONE 4

1.1. Premessa 4

1.2. Principali attività svolte nel corso dell'esercizio 5

1.2.1. Progetto "CasaCrema+" 5

1.2.2. Progetto "Cenni di Cambiamento" 6

1.2.3. Progetto "Borgo Sostenibile di Figino" 7

1.2.4. Progetto "Abit@giovani" 11

1.2.5. Progetto ViaPadova36 12

1.2.6. Progetto Residenze Universitarie 13

1.2.7. Progetto Monneret de Villard 14

1.2.8. Principali Fondi del Sistema Integrato dei Fondi con cui collabora FHS 15

1.2.9. Il Gestore Sociale 15

1.2.10. Master in Housing Sociale e Collaborativo 16

1.3. Andamento economico della gestione 17

1.4. Eventi successivi alla conclusione dell'esercizio 18

1.5. Conclusioni 18

2. DATI PATRIMONIALI ED ECONOMICI 19

2.1. Bilancio d'Esercizio 19

2.1.1. Stato Patrimoniale 19

2.1.2. Conto Economico 21

3. NOTA INTEGRATIVA 22

3.1. Premessa 22

3.2. Commento alle principali voci dello Stato Patrimoniale 25

3.2.1. Commento alle principali voci dell'Attivo 25

3.2.2. Commento alle principali voci del Passivo 29

3.3. Commento alle principali voci del Conto Economico 30

3.3.1. Commento alle principali voci del Valore della Produzione 30

3.3.2. Commento alle principali voci di Costo e alle voci Finanziarie e Straordinarie 31

1. RELAZIONE SULLA GESTIONE

1.1. Premessa

Il 2013 è stato un anno di grande importanza per la Fondazione e di importanti sviluppi nel suo modello di attività.

Nell'aprile 2013, FHS si è trasformata in **fondazione di partecipazione**.

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

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

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

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

Nel corso dell'intero 2013 la Fondazione ha affrontato un **periodo di grande impegno e crescita delle attività**, anche in conseguenza di uno scenario caratterizzato dal perdurare di difficili condizioni economiche generali, dei mercati finanziari e del mercato immobiliare, con l'effetto di rendere la formula dell'*housing* sociale sempre più attuale, ma di difficile implementazione, principalmente per la difficoltà nella raccolta di risorse finanziarie, sia come capitale di rischio che di debito.

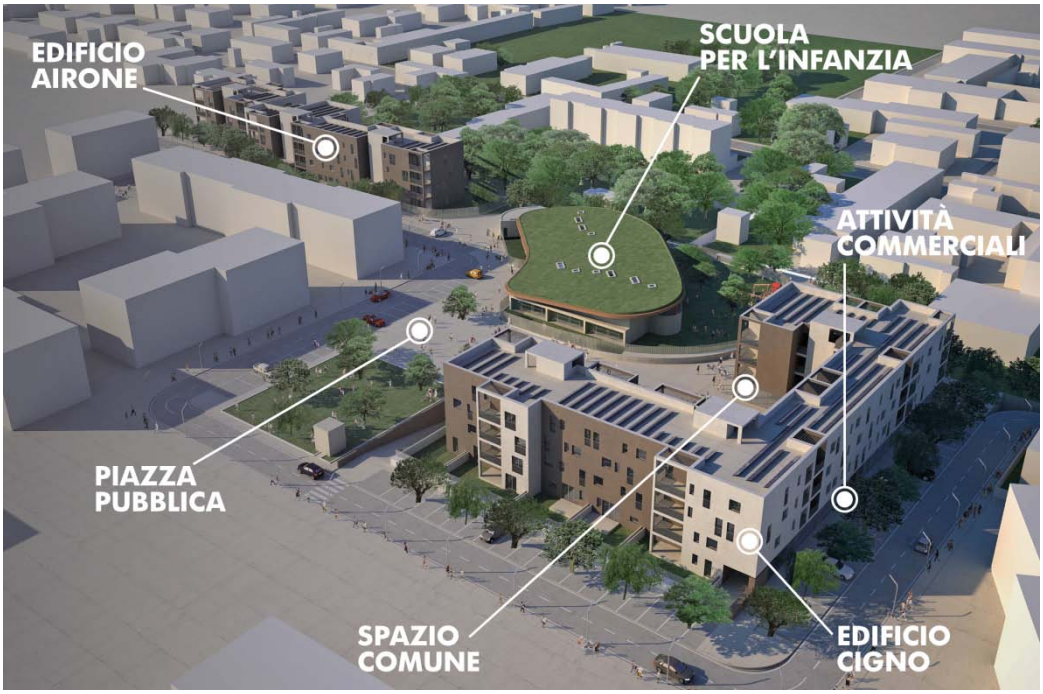
L'attività della Fondazione a fine anno riguarda oltre 100 progetti su tutto il territorio nazionale, tra quelli in corso di realizzazione e quelli in fase di concepimento.

Un esempio emblematico è l'intervento di via Cenni (Cenni di cambiamento) a Milano, progetto molto rappresentativo del modello di *housing* sociale promosso dalla Fondazione, inaugurato a novembre, che ha coronato il grande sforzo sostenuto dal momento del suo concepimento fino alla sua realizzazione.

1.2. Principali attività svolte nel corso dell'esercizio

1.2.1. Progetto "CasaCrema+"

Il progetto CasaCrema+ (www.casacremapiu.it), che ricordiamo vincitore del premio "tempi, costi e qualità" assegnato nell'ambito della Fiera Expo Italia Real Estate 2011, è dedicato a tutti coloro che, oltre al bisogno abitativo, desiderano vivere in un **ambiente solidale basato sulla condivisione e sulla partecipazione attiva alla vita della comunità**.



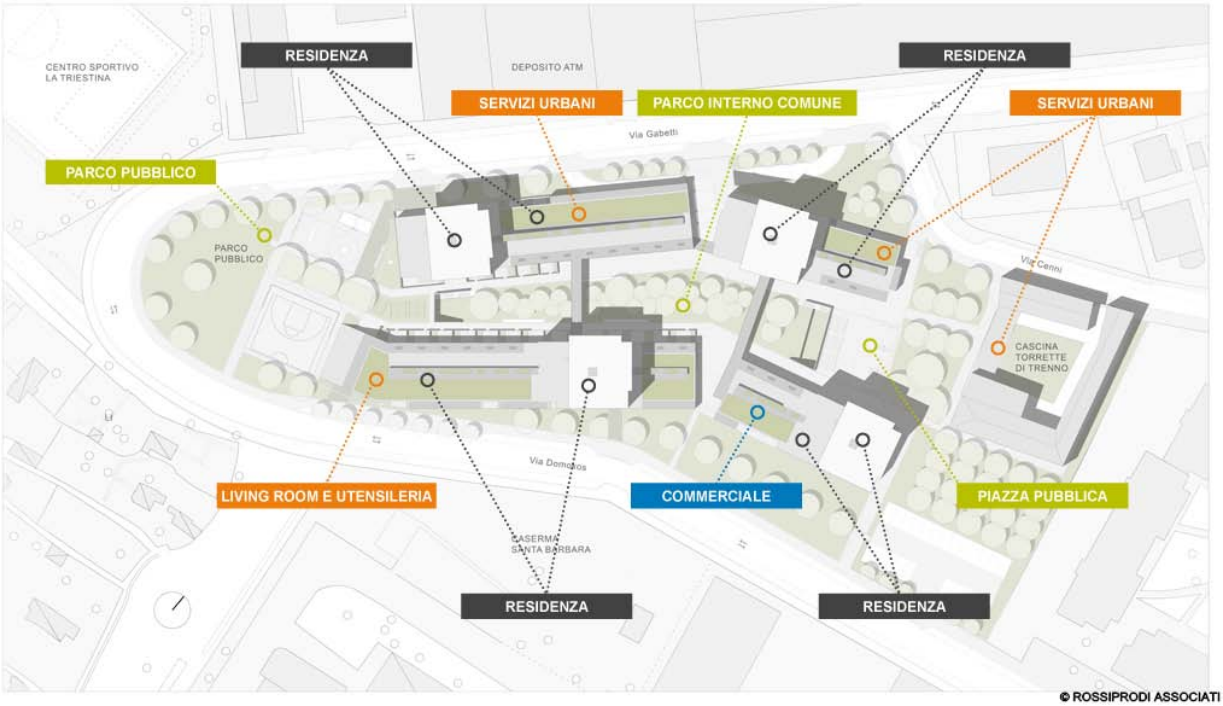
Inizialmente, CasaCrema+ offriva 48 appartamenti in affitto e 42 in affitto-riscatto o vendita a condizioni calmierate, oltre ad attività integrative finalizzate a dar vita a una comunità di abitanti e a garantire la sostenibilità ambientale e sociale nel tempo.

Nel corso del 2013 è stata decisa una rimodulazione del *business plan* che ora prevede la totale locazione dei 90 alloggi.

FHS, in questa seconda fase di accompagnamento sociale della comunità, ha promosso e seguito una serie di incontri volti a strutturare la comunità dei residenti in un'associazione per la gestione dei servizi e spazi comuni.

1.2.2. Progetto "Cenni di Cambiamento"

Il 16 novembre 2013 è stato inaugurato l'intervento di via Cenni, a Milano, consistente in 124 appartamenti in classe energetica A, in affitto (per il 40% con opzione di riscatto) a prezzi calmierati. Al basso canone corrisponde anche una **qualità dell'intervento molto elevata**, di cui beneficiano gli assegnatari (per questo intervento soprattutto giovani) individuati attraverso un avviso pubblico.
L'intervento "Cenni di Cambiamento" (www.cennidicambiamento.it) è uno degli esperimenti più avanzati di FHS, finalizzato ad attivare un contesto sociale e abitativo vivace e innovativo.
L'idea alla base è di **creare un ambiente solidale e socievole**, in cui sia possibile condividere iniziative spontanee di socializzazione ma anche attività più strutturate, frutto di un percorso di progettazione in cui è stato sollecitato e coinvolto il territorio.
Oltre ai 124 appartamenti, sono stati infatti realizzati 6 unità commerciali, 250mq di servizi integrativi all'abitare, e ben 1.800mq di altri servizi locali e urbani.
Per facilitare l'integrazione e la funzionalità delle diverse parti del progetto è stata data particolare rilevanza al *design* e alla distribuzione degli spazi comuni, concepiti come una serie di percorsi e luoghi che si articolano in modo da essere fruibili nei diversi momenti della giornata e da diverse tipologie di abitanti. Il cuore del progetto è la corte interna, di fatto un piccolo parco, aperto anche ai cittadini del quartiere, composto da aree gioco, spazi di sosta e pergolati.



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



Nel corso del 2013 è stata completata la locazione dei 44 alloggi, individuati gli assegnatari dei 14 alloggi a canone sociale e riaperto un avviso per la locazione con patto di futura vendita.
Inoltre, la Fondazione, tra le varie attività svolte a supporto di Polaris Sgr:

- ha affiancato il gestore sociale in tutte le fasi riguardante la pubblicazione degli avvisi, la promozione del progetto e la selezione dei candidati;
- ha affiancato Fondazione Cariplo nella formulazione del bando per i 16 alloggi destinati al terzo settore;
- ha progettato e condotto i laboratori di co-progettazione con gli enti e li ha supportati, insieme al gestore sociale, nel loro ingresso a Cenni;
- ha affiancato il gestore sociale nella scrittura dell'avviso per il progetto *Foyer* (giovani 18-30), verificato i parametri di selezione per l'identificazione dell'utenza e supportato il gestore sociale rispetto all'inserimento dei giovani inquilini nel progetto;
- ha progettato e messo in atto il programma di accompagnamento sociale, condotto gli incontri e progettato gli strumenti di lavoro.

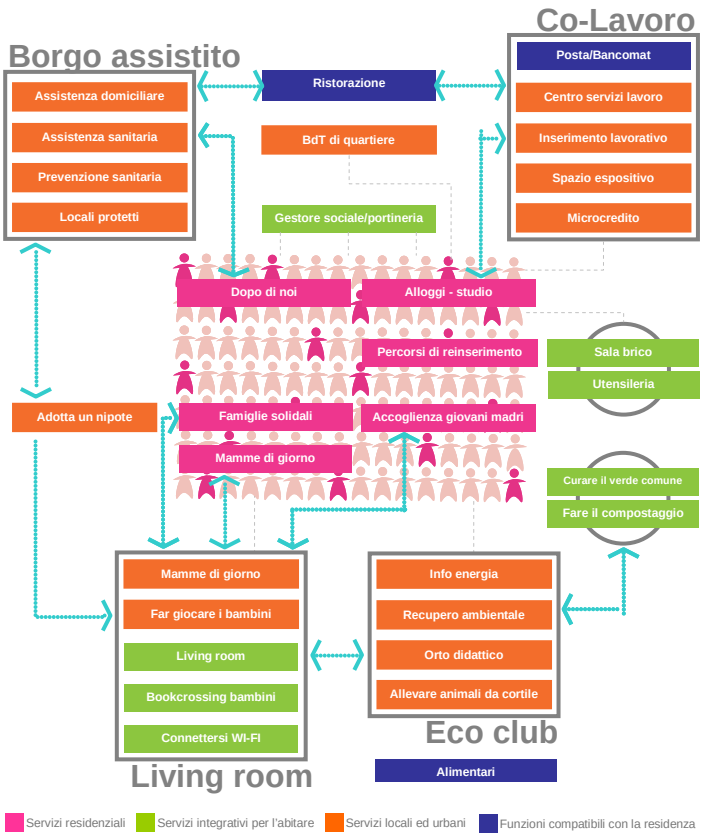
1.2.3. Progetto "Borgo Sostenibile di Figino"

Nel corso dell'anno è proseguita l'attività del cantiere per la realizzazione del progetto "Borgo Sostenibile di Figino", con consegna prevista a fine 2014, un'iniziativa - come "Cenni di cambiamento"

– che si distingue per l'attenzione alla qualità architettonica e immobiliare (per entrambi si è tenuto un concorso internazionale di progettazione).
L'aspetto di maggiore interesse dell'iniziativa è tuttavia quello di essere, anche per la dimensione di 324 appartamenti, l'esemplificazione di come l'Alloggio sociale rappresenti un 'servizio abitativo', prevedendo forme molto articolate di accompagnamento all'abitare insieme con iniziative e servizi che valorizzano il capitale sociale della comunità.



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



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

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

Il modello d'intervento ipotizzato prevede che la figura del gestore sociale svolga un ruolo molto importante, sottoscrivendo con il Fondo un contratto che lo impegna a fornire un'ampia gamma di servizi che coprono tutte le attività connesse alla gestione degli immobili e della comunità, occupandosi a titolo di esempio delle relazioni con gli inquilini, dell'incasso dei canoni per conto del Fondo e della gestione dell'abitato, intesa anche come valorizzazione del luogo e delle relazioni con l'ambiente circostante.

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

Per tutta la durata del Fondo, il processo di formazione del gestore sociale sarà però solo parzialmente compiuto. La previsione è che il percorso intrapreso dalla comunità degli inquilini e dai promotori del progetto e che si incentra sulla figura del gestore sociale, possa concludersi con il subentro del **gestore sociale** allo stesso Fondo (mediante l'acquisizione degli immobili in forma collettiva e indivisa), **associando in tal modo alla prestazione dei servizi anche la proprietà del patrimonio immobiliare realizzato dal Fondo**.

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

Nel corso del 2013 la Fondazione ha proseguito il proprio impegno di assistenza a Polaris Sgr, prevalentemente con riferimento alla messa a punto degli aspetti necessari per l'attivazione e la gestione dell'intervento:

- è stata definita l'identità visiva del progetto (*naming*, logo e *claim* e modalità di utilizzo) e progettato e implementato il sito dedicato www.borgosostenibile.it utile a comunicare l'iniziativa e raccogliere le candidature;
- è stato istituito un tavolo di lavoro con la cooperativa edificatrice Ferruccio Degradi in quanto gestore sociale dell'iniziativa che supporterà FHS nel processo di selezione degli inquilini;
- è stato definito un accordo con Acli Milano per il calcolo degli indicatori reddituali dei candidati al Borgo Sostenibile; sono stati redatti, per conto di Polaris, gli avvisi per la raccolta di

candidature per l'affitto e l'affitto con patto di futuro acquisto che sono stati pubblicati sul sito il 20 dicembre 2013, dando il via alla raccolta delle candidature;

- è stato istituito un tavolo di lavoro con il consorzio SIR, Comune di Milano e ASL di riferimento per la progettazione del servizio innovativo per anziani denominato "Borgo Assistito" da insediare a Figino. Oltre alla collaborazione con i potenziali gestori del servizio nella redazione del *business plan* e la progettazione del servizio, l'attività di FHS ha riguardato la progettazione architettonica preliminare dell'edificio che ospiterà il borgo assistito.

1.2.4. Progetto "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 futura vendita, per i giovani residenti in Lombardia.

Abit@giovani è un progetto abitativo che si propone di soddisfare le esigenze abitative specifiche di **giovani** coppie, studenti, lavoratori, particolarmente bisognosi di autonomia abitativa e anche per l'eventuale formazione di una famiglia, consapevoli dei valori della convivialità e della solidarietà all'interno dei condomini, quali contesti ideali in cui realizzare progetti di vita, tessere legami sociali e partecipare alla costruzione di una rete di relazioni.

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



Il progetto coglie le opportunità abitative offerte dalla città e si propone esso stesso come opportunità per riutilizzare alloggi e immobili che per vari motivi oggi sono vuoti e abbandonati o erano originariamente destinati ad altro uso oggi non più proponibile.
In particolare, la prima fase del progetto riguarda alloggi esistenti (battuti all'asta e risultati invenduti a causa delle attuali condizioni di mercato), di proprietà di Aler di Milano.
Il progetto intende divenire un **riferimento per intervenire su patrimoni residenziali invenduti**, coinvolgendo il Sistema Integrato dei Fondi, con tempi di implementazione rapidi e con un ambito di possibile intervento che può essere esteso a tutte le Aler della Lombardia, ma non solo.
In questo modo si riuscirebbero a recuperare alloggi sfitti di Aler e Comune, sparsi nella città e di difficile recupero, incentivandone la reimmissione sul mercato.
Il progetto sociale collegato, permetterebbe inoltre di reinterpretare gli spazi per usi abitativi (casa-negozio, casa-bottega) e contribuire a **rivitalizzare vie e quartieri impoveriti** dalla dismissione di grandi immobili.
Durante il 2013, FHS si è occupata in particolare di gestire e coordinare, attraverso lo sportello A-bit@giovani, il percorso volto a finalizzare la prenotazione degli alloggi e la segreteria degli incontri. Dopo la verifica dei 430 candidati idonei, sono stati portati avanti 114 associazioni che hanno portato alla firma di 72 contratti entro dicembre 2013.
Oltre al percorso di formalizzazione del contratto, si sono tenuti gli incontri propedeutici volti alla sperimentazione dei temi sociali propri dell'iniziativa dedicati a tutti coloro che hanno prenotato l'alloggio. FHS, in collaborazione con Comunità Nuova, ha progettato, coordinato e condotto sei incontri del laboratorio sociale ed è stata promotrice, insieme a Polaris, di un appuntamento informativo e di orientamento.
FHS ha inoltre seguito con particolare attenzione le relazioni con tutti i partecipanti coinvolti nel percorso di prenotazione degli appartamenti del III apporto, gestendo i rapporti telefonici e via posta elettronica con i candidati al fine di rispondere al meglio alle criticità emerse.
E' stato realizzato anche un video di racconto e intervista che ha visto il coinvolgimento di alcuni partecipanti in fase di trasloco nella nuova casa, come *testimonial* del progetto.

1.2.5. Progetto ViaPadova36

Il progetto prevede di ricavare 46 appartamenti da un immobile acquisito cielo-terra e ristrutturato in modo integrale, la cui gestione verrà affidata a vari enti no-profit nell'ambito di un progetto finalizzato all'**inclusione sociale in un'area problematica della città**. Il progetto è co-finanziato dalla Regione Lombardia e dalla Fondazione Cariplo; i lavori sono iniziati il 21 dicembre 2011, sono proseguiti nel corso del 2013 e si prevede che finiranno a inizio 2014.

1.2.6. Progetto Residenze Universitarie

Le residenze per studenti costituiscono un'importante infrastruttura per il sistema delle università italiane, in un settore oggi caratterizzato dai seguenti macro – fenomeni:

- maggiori spostamenti di studenti a livello europeo e internazionale - la competizione tra atenei si gioca non solo sulla didattica ma anche sull'accoglienza;
- razionalizzazione del numero degli atenei, con concentrazione o chiusura di sedi periferiche - in sei anni sono stati chiusi ben 1.195 corsi di laurea;
- riduzione della contribuzione pubblica a sostegno del diritto allo studio - nel 2009 i fondi nazionali coprivano l'84% degli studenti aventi diritto, nel 2011 il 75%.

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

Benché negli ultimi anni numerosi operatori e investitori, anche internazionali, abbiano mostrato interesse per il settore, l'avvio di nuove iniziative e investimenti è stato ostacolato principalmente dai seguenti fattori:

- inefficienza dei modelli realizzativi e organizzativi;
- difficoltà e lentezza della promozione urbanistica e amministrativa;
- bassa redditività degli investimenti e della gestione.

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

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

FHS da alcuni anni ha in corso discussioni con soggetti privati e pubblici finalizzate a capire le modalità con cui poter attivare un gestore privato, di interesse pubblico, con un'attività focalizzata nell'edilizia universitaria convenzionata.

Da tali discussioni prende avvio una riflessione da parte di FHS sul possibile intervento a supporto dello sviluppo di un gestore che colmi questo deficit, con un approccio privato ma di interesse pubblico, e sulla necessità di un processo di innovazione dei format immobiliari e gestionali delle residenze che si traduca in maggiore efficienza e sostenibilità degli investimenti.

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

FHS ha pertanto attivato un'area di competenza, coinvolgendo due professionisti esperti del settore, il Dott. Davide Dalbon, con esperienza operativa di gestione di residenze universitarie nel territorio lombardo, e il Dott. Jean Marc Deshaires, ex amministratore delegato di ICADE Italia, e un partner industriale internazionale, l'operatore spagnolo RESA, che gestisce oltre 7.000 posti letto in Spagna.

In data 22 maggio 2013 Fondazione Housing Sociale, RESA, Jean Marc Deshaires e Davide Dalbon hanno firmato una lettera d'intenti per collaborare nell'analisi e nello sviluppo del progetto.

1.2.7. Progetto Monneret de Villard

Nel corso del 2013 Sono proseguite le attività legate alla valorizzazione dell'immobile di via Monneret de Villard:

- in data 11 ottobre 2013, la Giunta Comunale ha approvato la proposta di intervento;
- in data 4 dicembre 2013, FHS ha acquisito il diritto di superficie per la durata di 33 anni;
- in data 11 dicembre 2013, è stata firmata la convenzione con il Comune di Milano;
- in data 19 dicembre, FHS ha firmato il preliminare di compravendita del diritto di superficie con Polaris per il Fondo Immobiliare di Lombardia;

E' iniziata la fase di ristrutturazione e si prevede di completare la costruzione dello studentato entro settembre 2015.



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

La Fondazione è impegnata nell'analisi di oltre 100 iniziative articolate all'interno di numerosi fondi immobiliari già operativi o in fase di promozione. La tabella seguente illustra i principali fondi / iniziative con cui FHS ha collaborato nel corso del 2013, prevalentemente facendo riferimento a notizie pubbliche estratte dal sito internet di CDP Investimenti Sgr.

Fondo / Progetto	Dimensione Obiettivo	Area geografica	Società di gestione
Fondo Immobiliare di Lombardia / Comparto 1	€ 426 mln	Lombardia	Polaris Investment Sgr
Fondo Immobiliare di Lombardia / Comparto 2	€ 50 mln	Lombardia	Beni Stabili Sgr
Fondo Parma Social House	€ 140 mln	Città di Parma	Polaris Investment Sgr
Fondo Real Quercia Housing Sociale	€ 75 mln	Veneto, Marche, Lazio	Est Capital Sgr
Fondo Abitare Sostenibile Piemonte	€ 120 mln	Piemonte	Polaris Investment Sgr
Fondo HS Italia Centrale	€ 100 mln	Marche, Abruzzo	Investire Immobiliare Sgr
Fondo Housing Toscano	€ 180 mln	Toscana	Polaris Investment Sgr
Fondo Focus EST	€ 120 mln	Marche, Umbria	Focus Gestioni Sgr
Fondo Emilia Romagna SH	€ 100 mln	Emilia Romagna	Polaris Investment Sgr
Fondo Friuli Venezia Giulia HS	€ 50 mln	Friuli Venezia Giulia	Finint Sgr
Liguria – La Spezia	€ 100 mln	Liguria, Alta Toscana	IDeA Fimit Sgr

Oltre ai progetti indicati, sono in corso numerosi altri progetti in tutto il territorio nazionale.

1.2.9. Il Gestore Sociale

La sfida che oggi si pone nell'*housing* sociale è da riferire in primo luogo alla necessità di progettare, sperimentare e mettere a sistema modelli gestionali innovativi, capaci di garantire una gestione efficace ed efficiente sia della comunità di abitanti che del costruito. Generare comunità residenziali coese e solidali, supportate da un'attenta ed efficace gestione sociale, diviene il nodo centrale della sostenibilità dei nuovi interventi.

A questo scopo, nel corso del 2013, Fondazione Housing Sociale, in collaborazione con Programma Housing, ha avviato un percorso di co-costruzione del profilo e degli strumenti del gestore sociale con l'obiettivo di definire un orizzonte comune all'interno del quale operare.

Un primo approfondimento circa gli interessi e i bisogni formativi dei soggetti gestori è stato attuato nel Workshop organizzato all'interno di Urban Promo 2013, in cui i partecipanti hanno espresso indicazioni rispetto ai temi e ai contenuti di maggior urgenza e interesse.

A partire dalle indicazioni emerse a Urban Promo il percorso formativo si propone di:

- favorire una sistematizzazione e una strutturazione delle conoscenze e delle competenze derivate dall'esperienza diretta dei soggetti gestori, all'interno di un processo di auto-formazione finalizzato a favorire l'integrazione di capacità gestionali differenti e molteplici;
- elaborare insieme strategie innovative di gestione: contaminare le esperienze e i saperi, per derivarne buone pratiche volte ad accrescere l'efficacia gestionale;
- accompagnare nuovi soggetti potenziali gestori che non abbiano avuto esperienze dirette nella gestione di interventi di *housing* sociale all'acquisizione delle competenze necessarie a operare correttamente;
- sostenere il rafforzamento di un *network* di soggetti gestori individuando strumenti che consentano il permanere di uno scambio costante nel tempo (anche successivo alla chiusura del percorso);
- definire una lista di soggetti interessati e competenti a cui poter attingere all'avvio di nuovi progetti di *housing* sociale.

Il percorso è rivolto alla pluralità di soggetti ed enti impegnati a livello nazionale nella gestione di interventi di *housing* sociale, ma anche a quei soggetti che sinora non abbiano avuto esperienza diretta di tali attività e che mostrino interesse nello sviluppare conoscenze e competenze sul tema, al fine di ampliare il proprio ambito di intervento.

Il percorso formativo si propone come tavolo di discussione e confronto strutturato in un ciclo di incontri in cui saranno protagonisti i soggetti già attivi nella gestione sociale degli interventi, mentre altri soggetti desiderosi di ampliare il proprio ambito di intervento o di incrementare le proprie conoscenze sul tema potranno partecipare come "uditori". Il bagaglio di esperienze di successo fin qui accumulate dai soggetti gestori e le capacità acquisite nel far emergere le criticità costituiranno la materia principale di confronto, discussione e formazione.

1.2.10. Master in *Housing* Sociale e Collaborativo

Nel corso del 2013 si è tenuto la seconda edizione del corso di *master level* "*Housing* Sociale e Collaborativo, programmare, progettare e gestire l'abitare contemporaneo", in collaborazione con il Consorzio POLI.design del Politecnico di Milano, le Scuola del Design e la Scuola di Architettura Civile, i Dipartimenti INDACO (Dipartimento di Industrial Design, Arti, Comunicazione e Moda) e DPA (Dipartimento di Progettazione dell'Architettura) del Politecnico di Milano.

Gli altri partner dell'iniziativa sono Confcooperative Federabitazione, Legacoop Abitanti, Associazione Nazionale Costruttori Edili, FederLegno Arredo e le più importanti società di gestione di Fondi tra le quali Polaris, Prelios, Investire Immmobiliare e Torre.

L'iniziativa ha ottenuto il patrocinio dell'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Milano, dell'ACRI-Associazione di Fondazioni e di Casse di Risparmio SpA e

dell'Istituto Nazionale di Urbanistica e ha l'obiettivo di **formare nuove figure professionali allargate, capaci di operare nella programmazione, progettazione e gestione delle forme di abitazione sociale contemporanea, fondate su politiche d'integrazione e collaborazione.**

Il corso in *Housing* Sociale e Collaborativo è strutturato per erogare competenze comuni ai vari ambiti disciplinari attivati (architettura e *design*, scienze sociali, *management* e finanza), creando una convergenza di metodi e di strumenti per formare professionisti che, oltre al proprio settore specifico, siano in grado di comprendere e governare anche la complessità e i problemi delle altre discipline che concorrono alla realizzazione dell'*housing* sociale e collaborativo.

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

1.3. Andamento economico della gestione

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

CONTO ECONOMICO (Euro/000)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Ricavi da servizi	-	5,0	38,1	117,2	118,2	268,6	1.165,8	1.717,8	1.566,2	1.640,0
Contributi e altri ricavi	100,0	500,0	500,0	450,0	400,0	-	60,0	141,5	689,8	80,3
Valore della produzione	**100,0**	**505,0**	**538,1**	**567,2**	**518,2**	**268,6**	**1.225,8**	**1.859,3**	**2.256,1**	**1.720,3**
Costi operativi	(42,6)	(438,2)	(399,2)	(529,4)	(618,6)	(763,3)	(1.292,4)	(2.147,6)	(2.458,3)	(1.771,7)
Margine Operativo Lordo	**57,4**	**66,8**	**138,9**	**37,8**	**(100,4)**	**(494,7)**	**(66,6)**	**(288,3)**	**(202,2)**	**(51,4)**
Ammortamenti	-	(7,4)	(5,6)	(8,4)	(9,8)	(12,9)	(13,7)	(35,7)	(52,4)	(107,0)
Margine Operativo Netto	**57,4**	**59,4**	**133,3**	**29,4**	**(110,2)**	**(507,6)**	**(80,3)**	**(324,0)**	**(254,6)**	**(158,5)**
Proventi (Oneri) finanziari	2,5	2,1	4,6	5,9	135,2	244,5	238,3	242,3	225,5	189,7
Avanzo (Disavanzo) Ante imposte	**59,9**	**61,5**	**137,9**	**35,3**	**25,0**	**(263,1)**	**158,0**	**(81,7)**	**(29,1)**	**31,2**
Imposte	(0,1)	(3,1)	(14,0)	(17,6)	(9,7)	-	(15,7)	(25,5)	(17,8)	(25,6)
Avanzo (Disavanzo) Netto	**59,8**	**58,4**	**123,9**	**17,7**	**15,3**	**(263,1)**	**142,3**	**(107,2)**	**(46,9)**	**5,6**

Nel corso del 2013, la Fondazione ha mantenuto il numero di dipendenti in linea con l'anno precedente, già considerando l'effetto del trasferimento di 9 professionisti In CDPI Investimenti Sgr.

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

- incarichi conferiti a FHS dalle società di gestione che intendono promuovere fondi locali, articolate in commissioni per studi di fattibilità, commissioni di successo e commissioni di lungo termine;
- incarichi acquisiti autonomamente dall'Area Progettazione e Sviluppo per progetti sociali, concorsi di progettazione, partecipazione a progetti europei e altri.

1.4. Eventi successivi alla conclusione dell'esercizio

- In data 27 gennaio il progetto "Cenni di cambiamento" ha ricevuto il **Premio Innovazione Amica dell'Ambiente:** l'intervento nasce dal concetto di comunità basata su un'idea innovativa di "*mixed development*", capace di integrare la varietà sociale e tipologica delle soluzioni abitative e l'innovazione tecnologica abbinata alla sostenibilità ambientale;
- il 12 marzo, nell'ambito del progetto ViaPadova36, è stato inaugurato il negozio di abbigliamento usato rigenerato, i cui ricavati sostengono progetti sociali.

1.5. Conclusioni

Il 2013 è stato un anno di grande dinamismo per la Fondazione, che ha saputo compiere i passi necessari a perseguire la sua missione, adattandosi alle evoluzioni dello scenario e dell'attività.
Si è confermata la capacità di garantire l'integrità del patrimonio assegnato, sempre prestando un'adeguata attenzione al mantenimento dell'equilibrio economico della gestione.
Il 2014, che si prospetta come un anno di ulteriori, rilevanti sfide, può essere dunque affrontato nella fiducia che la Fondazione saprà gestire ancora una volta in modo efficace ed equilibrato, anche al suo interno, la sfida dell'innovazione e del cambiamento.

2. DATI PATRIMONIALI ED ECONOMICI

2.1. Bilancio d'Esercizio

Esercizio chiuso al 31 dicembre 2013. Forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis.

2.1.1. Stato Patrimoniale

Dati in Euro.

	ATTIVO	31.12.2013	31.12.2012 Riclassificato	31.12.2012
	(Euro)			
A)	Crediti verso soci per versamenti dovuti	-	-	-
A	**Totale Crediti Verso Soci per Versamenti Dovuti**	**-**	**-**	**-**
B)	Immobilizzazioni			
I)	Immobilizzazioni immateriali	100.235	592.738	592.738
I	Totale delle immobilizzazioni immateriali	100.235	592.738	592.738
II)	Immobilizzazioni materiali	73.506	95.413	95.413
II	Totale delle immobilizzazioni materiali	73.506	95.413	95.413
III)	Immobilizzazioni finanziarie	5.000.000	5.000.000	5.000.000
III	Totale delle immobilizzazioni finanziarie	5.000.000	5.000.000	5.000.000
B	**Totale Immobilizzazioni**	**5.173.742**	**5.688.151**	**5.688.151**
C)	Attivo circolante			
I)	Rimanenze	2.232.335	1.337	1.337
I	**Totale Rimanenze**	**2.232.335**	**1.337**	**1.337**
II)	Crediti (attivo circolante)			
	a) esigibili entro esercizio successivo	2.588.744	2.695.513	2.694.754
	b) esigibili oltre esercizio successivo	196.331	128.804	128.804
II	**Totale crediti (attivo circolante)**	**2.785.075**	**2.824.317**	**2.823.559**
II) 5	Crediti verso altri	-	-	758
II	**Totale crediti verso altri**	**-**	**-**	**758**
IV)	Disponibilità liquide	2.424.038	997.669	997.669
IV	**Totale disponibilità liquide**	**2.424.038**	**997.669**	**997.669**
C	**Totale Attivo Circolante**	**7.441.448**	**3.823.323**	**3.823.323**
D)	Ratei e risconti	1.380.624	1.478.534	1.478.534
D	**Totale Ratei e Risconti**	**1.380.624**	**1.478.534**	**1.478.534**
	TOTALE ATTIVO	**13.995.815**	**10.990.008**	**10.990.008**

Dati in Euro.

	PASSIVO	31.12.2013	31.12.2012 Riclassificato	31.12.2012
	(Euro)			
A)	Patrimonio Netto			
I)	Fondo di Dotazione	10.250.000	10.250.000	10.250.000
VIII)	Avanzo di Gestione portati a nuovo	2.486	49.144	49.144
IX)	Avanzo di Gestione dell'esercizio	5.620	(46.930)	(46.930)
A	**Totale Patrimonio Netto**	**10.258.106**	**10.252.214**	**10.252.214**
B)	Fondo per Rischi e Oneri			
I)	Altri	116	116	-
B	**Totale Fondi per Rischi e Oneri**	**116**	**116**	**-**
C)	Trattamento di Fine Rapporto	69.290	38.315	38.315
C	**Totale Trattamento di Fine Rapporto**	**69.290**	**38.315**	**38.315**
D)	Debiti			
D	**Totale Debiti**	**3.601.868**	**654.675**	**654.791**
	a) esigibili entro esercizio successivo	594.047	-	-
	b) esigibili oltre esercizio successivo	3.007.821	-	-
E)	Ratei e risconti	66.434	44.688	44.688
E	**Totale Ratei e Risconti**	**66.434**	**44.688**	**44.688**
	TOTALE PASSIVO E NETTO	**13.995.815**	**10.990.008**	**10.990.008**

CONTI D'ORDINE	31.12.2013	31.12.2012 Riclassificato	31.12.2012
Fidejussioni	830	-	-
TOTALE CONTI D'ORDINE	**830**	**-**	**-**

2.1.2. Conto Economico

Dati in Euro.

CONTO ECONOMICO		31.12.2013	31.12.2012 Riclassificato	31.12.2012
(Euro)				
A)	Valore della Produzione			
1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.628.965	2.214.336	2.214.352
2)	Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lav.	241.930	-	-
5)	Altri ricavi	91.295	41.734	41.734
A	**Totale Valore della Produzione**	**1.962.191**	**2.256.070**	**2.256.087**
B)	Costi di Produzione			
6)	per materie prime, sussidiarie, consumo e merci	(18.365)	-	-
7)	per servizi	(1.030.052)	(1.396.026)	(1.074.018)
8)	per godimento beni di terzi	(158.560)	(119.942)	(119.942)
9)	per il personale	(790.356)	(843.622)	(1.081.286)
10)	ammortamenti e svalutazioni	(107.012)	(52.392)	(52.392)
14)	oneri diversi di gestione	(15.870)	(98.691)	(183.035)
B	**Totale Costi di Produzione**	**(2.120.215)**	**(2.510.673)**	**(2.510.673)**
A - B	**Differenza tra Valore e Costi Produzione**	**(158.024)**	**(254.602)**	**(254.586)**
C)	Proventi e Oneri Finanziari			
16)	Interessi ed altri oneri finanziari			
	a) interessi attivi	204.978	209.466	209.450
	b) interessi passivi	(1.012)	(268)	(268)
C	**Totale Proventi e Oneri Finanziari**	**203.966**	**209.198**	**209.182**
E)	Proventi e Oneri Straordinari	(14.715)	16.283	16.283
E	**Totale e Proventi e Oneri Straordinari**	**(14.715)**	**16.283**	**16.283**
	Risultato Prima delle Imposte	**31.227**	**(29.121)**	**(29.121)**
22)	Imposte e tasse	(25.607)	(17.809)	(17.809)
23)	**Avanzo (disavanzo) di gestione**	**5.620**	**(46.930)**	**(46.930)**

3. NOTA INTEGRATIVA

3.1. Premessa

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività.
In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono.
Il bilancio 2013 è stato redatto con una differente rappresentazione di alcuni costi con particolare riferimento a quelli del personale e dei progetti. Al fine di rendere confrontabili i due bilanci si è provveduto a riclassificare il bilancio 2012 in coerenza con il 2013.
Insieme con lo Stato Patrimoniale e il Conto Economico chiusi al 31 dicembre 2013, Vi sottoponiamo la presente Nota Integrativa che, in base all'articolo 2423 del codice civile, costituisce parte essenziale del bilancio stesso. In relazione alla situazione contabile dell'ente e al bilancio che viene sottoposto alla Vostra approvazione, ci accingiamo a fornire le informazioni e i dettagli necessari per una comprensione piena e reale dei valori esposti.
Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423-ter, 2424, 2424-bis, 2425, 2425-bis del codice civile, secondo i principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'articolo 2423-bis 1° comma codice civile e i criteri di valutazione di cui all'articolo 2426 del codice civile.
La nota integrativa contiene tutte le informazioni richieste dalle norme di legge che attengono al bilancio di esercizio utilizzando, ove applicabili, i principi contabili predisposti dall'OIC.
Si è inoltre tenuto conto della necessità di fornire informazioni complementari, anche se non specificamente richieste da disposizioni di legge, ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione societaria nel contesto della chiarezza.
Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'articolo 2423 4° comma e all'articolo 2423 bis 2° comma.
Non sono stati effettuati raggruppamenti di voci precedute da numeri arabi.
Le voci che sono state raggruppate nell'esposizione dello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico saranno commentate nella specifica parte della presente nota.
Si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, anche se conosciute dopo la chiusura delle stesso.
Eventuali voci dell'attivo e del passivo, appartenenti a più voci dello Stato Patrimoniale, saranno specificamente richiamate.

Il presente bilancio è redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'articolo 2435 bis del codice civile. La Nota Integrativa, come lo Stato Patrimoniale e il Conto Economico sono redatti in unità di Euro.
Più nel particolare, nella formazione del bilancio al 31 dicembre 2013, sono stati adottati, per ciascuna delle categorie di beni che seguono, i criteri di valutazione esplicitati per ognuna di esse.

Immobilizzazioni immateriali

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

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte in bilancio al loro costo storico di acquisizione.
Le spese di manutenzione e riparazione, diverse da quelle incrementative, non sono mai oggetto di capitalizzazione e vengono costantemente imputate a conto economico.
Ai sensi dell'art.10 della Legge 19 marzo 1983 n.72 Vi precisiamo che al 31 dicembre 2013 non figurano nel patrimonio dell'ente beni per i quali, in passato sono state eseguite "rivalutazioni" monetarie o beni per i quali si è derogato ai criteri legali di valutazione, in applicazione dell'art.2426 c.c..
Gli ammortamenti dei cespiti sono calcolati a quote costanti applicando aliquote che riflettono la vita utile dei cespiti da ammortizzare.
L'inizio dell'ammortamento è fatto coincidere con il periodo di entrata in funzione del bene e il termine della procedura coincide o con l'esercizio della sua alienazione oppure con quello in cui, a seguito di un ultimo stanziamento di quota, si raggiunge la perfetta contrapposizione tra la consistenza del fondo ammortamento e il costo storico del bene.
I cespiti completamente ammortizzati compaiono in bilancio, al loro costo storico, sin tanto che essi non siano stati alienati o rottamati.

Immobilizzazioni finanziarie

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

Rimanenze

Sono iscritte al costo di acquisto.

Crediti

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

Debiti

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

Ratei e risconti

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

Fondi per rischi e oneri

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

Fondo trattamento di fine rapporto

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

Imposte sul reddito

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

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

Riconoscimento ricavi

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

Garanzie – conti d'ordine

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

Criteri di conversione dei valori espressi in valuta

Non esistono posizioni espresse in valuta.

3.2. Commento alle principali voci dello Stato Patrimoniale

I dati relativi al bilancio chiuso al 31.12.2013 sono confrontati con quelli dell'esercizio precedente.

3.2.1. Commento alle principali voci dell'Attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Immobilizzazioni immateriali	***31.12.2012***	***Investimenti***	***Dismissioni***	***Ammortamento***	***31.12.2013***
Siti internet Cennidi Cambiamento e Maiuson du Monde					
Valore lordo	4.570	-	-	(4.570)	-
Saldo	4.570	-	-	(4.570)	-
Progettazione uffici Via Zenale					
Valore lordo	58.800	-	-	(4.900)	53.900
Saldo	58.800	-	-	(4.900)	53.900
Software					
Valore lordo	1.367	1.412	-	(897)	1.882
Saldo	1.367	1.412	-	(897)	1.882
Licenze					
Valore lordo	2.794	-	-	(1.374)	1.420
Saldo	2.794	-	-	(1.374)	1.420
Sito internet					
Valore lordo	4.333	-	-	(1.300)	3.033
Saldo	4.333	-	-	(1.300)	3.033
Diritto d'opzione					
Valore lordo	10.000	-	-	-	10.000
Saldo	10.000	-	-	-	10.000
Immobilizzazione FOS					
Valore lordo	480.874		(480.874)	-	-
Saldo	480.874	-	(480.874)	-	-
Software SCAI					
Valore lordo	30.000	-	-	-	30.000
Saldo	30.000	-	-	-	30.000
Saldo immobilizzazione immateriali	**592.738**	**1.412**	**(480.874)**	**(13.041)**	**100.235**

Le immobilizzazioni immateriali sono riconducibili a tre diverse categorie:

- oneri pluriennali: si tratta delle spese sostenute per la progettazione degli impianti degli uffici sull'immobile di proprietà di terzi destinati a sede legale e sede operativa della Fondazione. Il valore di iscrizione degli stessi è stata fatta al costo di acquisto.

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

- siti internet dominio di terzi: i costi sostenuti per la creazione di siti internet sono stati ammortizzati sulla base della durata del contratto stipulato con i clienti;
- sito internet FHS.it: l'ammortamento del sito internet è stato effettuato sulla base della vita residua ipotizzata in 5 anni;
- diritto opzione operazione Via Quintiliano: alla data dell'approvazione del presente bilancio si sta negoziando la proroga del diritto di opzione per permettere al futuro acquirente il subentro nel diritto stesso.

Immobilizzazioni materiali

Immobilizzazioni materiali	*31.12.2012*	*Investimenti*	*Dismissioni*	*Ammortamento*	*31.12.2013*
Arredi ufficio					
Valore lordo	16.588		-	-	16.588
Fondo Ammortamento	(5.302)	-	-	(1.138)	(6.440)
Saldo	11.286	-	-	(1.138)	10.148
Attrezzature ufficio					
Valore lordo	7.341	-	-	-	7.341
Fondo Ammortamento	(7.321)	-	-	(20)	(7.341)
Saldo	20	-	-	(20)	-
Telefoni cellulari					
Valore lordo	623	-	-	-	623
Fondo Ammortamento	(229)	-	-	(124)	(353)
Saldo	395	-	-	(124)	271
Computer					
Valore lordo	31.268	2.157		-	33.425
Fondo Ammortamento	(25.077)	-	-	(4.039)	(29.116)
Saldo	6.191	2.157	-	(4.039)	4.309
Computer istituzionali					
Valore lordo	1.878	-	-	-	1.878
Fondo Ammortamento	(1.847)	-	-	(31)	(1.878)
Saldo	31	-	-	(31)	(0)
Server Infrastrutture Networking					
Valore lordo	34.661	-		-	34.661
Fondo Ammortamento	(11.122)	-		(6.932)	(18.054)
Saldo	23.539	-	-	(6.932)	16.607
Arredi C.so Magenta, 71					
Valore lordo	36.294	-		-	36.294
Fondo Ammortamento	(7.200)	-		(4.355)	(11.555)
Saldo	29.094	-	-	(4.355)	24.739
Attrezzature uffici Cso Magenta, 71					
Valore lordo	18.974	-		-	18.974
Fondo Ammortamento	(6.248)	-		(3.795)	(10.043)
Saldo	12.820	-	-	(3.795)	8.931
Computer					
Valore lordo	17.672	-	-	-	17.672
Fondo Ammortamento	(5.634)	-	-	(3.534)	(9.169)
Saldo	12.038	-	-	(3.534)	8.503
Totale immobilizzazioni materiali	165.300	2.157	-	-	167.456
Totale Fondo ammortamento immobilizzazioni materiali	(69.887)	-	-	(23.969)	(93.949)
Saldo	**95.413**	**2.157**	**-**	**(23.969)**	**73.506**

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

L'importi di Euro 5.000.000 si riferisce a Obbligazioni IMI TV (codice titolo 4450750). Non risultano movimentazioni nell'esercizio.

Rimanenze

In data 4 dicembre 2013 è stato firmato un contratto preliminare di compravendita dell'immobile sito in Via Monneret de Villard. Tutti i costi sostenuti, inclusi quelli al 31.12.2012, sono stati classificati nelle rimanenze.

Operazione Monneret	**31.12.2013**	**31.12.2012**	**Delta**
(Euro)			
Saldo al 31.12.2012	480.874	-	480.874
Valore diritto di superficie	1.120.000	-	1.120.000
Oneri accessori acquisto diritto superficie	125.823	-	125.823
Lavori di bonifica	188.603	-	188.603
Progettazione architettonica	142.872	-	142.872
Project management	120.000	-	120.000
Altro	52.327	1.337	50.990
Totale Patrimonio netto	***2.230.499***	***1.337***	**2.229.162**

Nella voce rimanenze nell'esercizio 2013 vi sono anche Euro 1.836 riconducibili alle rimanenze dei volumi "Il Gestore Sociale" e " Nuove forme per l'abitare sociale".

Crediti (attivo circolante)

Crediti esigibili entro l'esercizio successivo	**31.12.2013**	**31.12.2012**	**Delta**
(Euro)			
Clienti c/fatture da emettere	1.099.529	821.133	278.396
Crediti v/Clienti	726.268	899.757	(173.489)
Fondo svalutazione crediti	(90.000)	(20.000)	(70.000)
Crediti verso Fondazione Cariplo	580.105	629.605	(49.500)
Credito v/erario c/IVA	195.519	333.695	(138.176)
Crediti v/Fond.Opere Sociali	153.274	-	153.274
Crediti verso Polaris	76.561	-	76.561
Altri crediti	43.819	160.127	(116.308)
Saldo	**2.785.075**	**2.824.317**	**(39.242)**

A seguito della certificazione del credito IVA 2012 si è provveduto ad utilizzarlo in compensazione dei debiti tributari. Al 31.12.13 il credito IVA residuo è pari a Euro 195.519.

La Fondazione è beneficiaria di contributi deliberati da Fondazione Cariplo il cui incasso prevedibile avverrà nel corso dell'esercizio 2014.

I crediti verso Fondazione Opere Sociali sono stati oggetto di riclassificazione:

- l'importo al 31 dicembre 2012 pari a Euro 78.595 il loro incasso era stimato oltre l'esercizio e, quindi, erano classificati nei crediti oltre 12 mesi.
- l'importo al 31.12.2013 pari a Euro 153.274 è prevedibilmente incassabile entro il 31.12.2014.

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

Crediti esigibili oltre l'esercizio successivo	**31.12.2013**	**31.12.2012**	**Delta**
(Euro)			
Depositi cauzionali	9.795	50.209	(40.414)
Crediti v/Fondazione Opere Sociali	-	78.595	(78.595)
Saldo	**9.795**	**128.804**	**(119.009)**

La riduzione dei depositi cauzionali è dovuta, principalmente, alla restituzione del deposito cauzionale da parte di CDP (Euro 40.000,00).

Fondo rischi su crediti	**31.12.2013**	**31.12.2012**	**Delta**
Dettaglio movimentazione fondo	90.000	20.000	70.000
Totale fondo rischi su crediti	***90.000***	***20.000***	**70.000**

Disponibilità Liquide

Disponibilità liquide	**31.12.2013**	**31.12.2012**	**Delta**
(Euro)			
Cassa	16	704	(688)
Intesa Sanpaolo SpA	-	1.386	(1.386)
Banca Prossima c/c	2.424.023	995.580	1.428.443
Saldo	**2.424.038**	**997.669**	**1.426.369**

L'importo di Euro 2.424.023 è depositato sui conti correnti accesi presso Banca Prossima SpA.

Lo scostamento scostamento rispetto all'esercizio 2012 è riconducibile principalmente all'incasso della caparra confirmatoria relativa all'operazione Monneret.

Ratei e risconti attivi

Ratei e risconti attivi	**31.12.2013**	**31.12.2012**	**Delta**
(Euro)			
Locazione uffici	1.114.583	1.239.583	(125.000)
Cedola interessi B.ca IMI	184.192	184.192	-
Consulenze da Partner Sister/Sinloc	38.360	-	38.360
Costi progetto	20.392	-	20.392
Altro	23.097	54.759	(31.662)
Saldo	**1.380.624**	**1.478.534**	**(97.910)**

L'importo di Euro 1.114.538 è riconducibile alla sottoscrizione del contratto di affitto avvenuta a dicembre 2012, nel quale è stato previsto il pagamento anticipato di 10 anni di locazione. Si tratta del risconto dei 9 anni successivi.

Euro 184.192 sono da attribuire al rateo della cedola annuale che viene corrisposta nel corso del mese di febbraio dell'anno successivo.

3.2.2. Commento alle principali voci del Passivo

Patrimonio netto

Patrimonio netto	**31.12.2013**	**31.12.2012**	**Delta**
(Euro)			
Fondo di dotazione	10.250.000	10.250.000	-
Avanzo di gestione portato a nuovo	2.486	49.144	(46.658)
Risultato d'esercizio	5.620	(46.930)	52.550
Totale Patrimonio netto	***10.258.106***	***10.252.214***	**5.892**

Debiti

I debiti sono iscritti al valore nominale.

Debiti	**31.12.2013**	**31.12.2012**	**Delta**
(Euro)			
Caparra confirmatoria (Monneret)	2.187.821	-	2.187.821
Debiti V/FOS per acquisto diritto superficie (Monneret)	820.000	-	820.000
Fornitori	241.750	272.926	(31.176)
Fornitori c/fatture da ricevere	155.941	273.235	(117.294)
Debiti v/ personale dipendente	78.757	1.061	77.696
Debiti tributari e previdenziali/assistenziali	60.998	-	60.998
Debiti v/fornitori trattenuta a garanzia	33.470	-	33.470
Debiti per contributi dirigenti	9.479	-	9.479
Debiti IRAP/IRES	-	-	-
Altri debiti	10.457	28.323	(17.866)
Debiti v/erario c/ritenute acc. Autonomi	3.195	-	3.195
Carte di credito VISA	-	1.129	(1.129)
Saldo	**3.601.868**	**576.674**	**3.025.194**

Lo scostamento rispetto all'esercizio 2012 è riconducibile principalmente agli effetti contabili dell'operazione Monneret:

- in data 4.12.13 è avvenuta la sottoscrizione dell'atto per la costituzione del diritto di superficie del complesso immobiliare di Via Monneret per un corrispettivo pari a Euro 1.120.000. Fondazione Housing Sociale ha corrisposto a Fondazione Opere sociali la somma di Euro 300.000e si è impegnata a corrispondere a FOS i restanti Euro 820.000 entro il 15 settembre 2015.
- in data 19.12.13 è avvenuta la sottoscrizione della scrittura privata tra la Fondazione e un Fondo Immobiliare Etico del Sistema Integrato dei Fondi, di cui al DPCM 16 luglio 2009,

con l'impegno di quest'ultimo all'acquisto del complesso immobiliare Monneret de Villard. La caparra confirmatoria pari a Euro 2.187.821 è stata interamente incassata da Fondazione Housing Sociale.

Ratei e risconti passivi

Ratei e risconti passivi	**31.12.2013**	**31.12.2012**	**Delta**
(Euro)			
Commissione annuale Real Quercia	26.667	-	26.667
Consulenze da partner	20.000	-	20.000
Affitto CDPI	16.323	-	16.323
Rateo per spese bancarie	1.200	25	1.175
Altro	2.244	44.663	(42.419)
Saldo	**66.434**	**44.688**	**21.746**

La voce"Altro" per l'anno 2012 comprende Euro 41.663 relativi ai ratei dipendenti riclassificati nel corso del 2013 nei debiti.

3.3. Commento alle principali voci del Conto Economico

3.3.1. Commento alle principali voci del Valore della Produzione

Valore della Produzione	**31.12.2013**	**31.12.2012**	**Delta**
(Euro)			
Risoluzione contratto CDPI	230.000	230.000	-
Ricavi da servizi SIF CDPI Sgr	**230.000**	**230.000**	**-**
Fondo Focus Est	182.532	-	182.532
Fondo Immobiliare di Lombardia	128.677	70.834	57.842
Fondo Abitare Sostenibile Piemonte	86.612	9.031	77.581
Fondo Lombardia Casa FIL Comparto 2	75.000	75.000	-
Fondo Emilia Romagna Social Housing	43.820	35.427	8.393
Fondo Parma Social House	41.191	27.514	13.677
Fondo HS Regione Toscana	25.600	147.061	(121.461)
Fondazione Carispezia	25.000	-	25.000
Fondo Friuli VG	21.338	-	21.338
Fondo Housing Sociale Italia Centrale	6.250	162.432	(156.182)
Ricavi da commissioni SIF	**636.019**	**527.300**	**108.720**
Progetti Fondo Immobiliare di Lombardia	603.195	808.942	(205.747)
Progetti CDPI	70.000	-	70.000
Altri progetti	100.767	-	100.767
Ricavi da progetti	**773.962**	**808.942**	**(34.980)**
			-
Sublocazione Via Zenale	65.000	-	65.000
Altri ricavi	2.328	42.831	(40.503)
Altri ricavi	**67.328**	**42.831**	**24.497**
Contributo Fondazione Cariplo	-	629.605	(629.605)
Contributo Progetto Europeo Life 2.0	12.952	17.409	(4.457)
Contributi	**12.952**	**647.014**	**(634.062)**
Variazione rimanenze merci	241.930	**-**	241.930
Variazione rimanenze merci	**241.930**	**-**	**241.930**
Saldo	***1.962.191***	***2.256.087***	**(293.895)**

I ricavi sono così suddivisi:

- i "Ricavi da servizi SIF CDPI Sgr" sono relativi all'ultima parte del corrispettivo dovuto in base all'accordo quadro del 2011;
- 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;
- gli "Altri ricavi" sono i ricavi per la sublocazione di parte dell'immobile sito in Milano Via Zenale,8.

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

Costo della produzione

Costo della produzione	**31.12.2013**	**31.12.2012**	**Delta**
(Euro)			
Acquisto di beni	18.365	-	18.365
Totale per materiale di consumo e di merci	**18.365**	**-**	**18.365**
			-
Spese relative all'immobile	10.448	8.038	2.410
Spese per manutenzioni	19.992	11.377	8.615
Note spese	25.043	90.607	(65.564)
Utenze	35.679	40.053	(4.374)
Eventi	46.852	56.935	(10.083)
Costi per partner	127.592	104.996	22.596
Progetti della Fondazione	138.138	707.621	(569.483)
Intervento Monneret	241.082		241.082
Prestazioni di terzi	260.969	353.440	(92.471)
Altro	124.256	22.959	101.297
Totale costi servizi	**1.030.052**	**1.396.026**	**(365.974)**
Totale costi per godimento beni di terzi	**158.560**	**119.942**	**38.618**
Personale dipendente	790.356	763.849	26.507
Personale distaccato	-	79.773	(79.773)
Totale costi per personale	**790.356**	**843.622**	**(53.266)**
Totale ammortamenti e svalutazioni	**107.012**	**52.392**	**54.620**
Manifestazioni ed eventi	-	55.606	(55.606)
Manutenzione	-	11.083	(11.083)
Altro	15.870	32.002	(16.132)
Totale oneri diversi di gestione	**15.870**	**98.691**	**(82.821)**
Saldo	**2.120.215**	**2.510.673**	**(390.458)**

La voce "Prestazioni di terzi" comprende i costi delle attività svolte dai professionisti coinvolti nei progetti di sviluppo di housing sociale, mentre la voce "Costi per partner" è principalmente riconducibile all'accordo con Fondazione Oltre.

Costi per il personale

Risorse /Costo del lavoro	**31.12.2013**	**31.12.2012**	**Delta**
Dipendenti	11	9	2
Collaboratori	2	3	(1)
Totale risorse umane (nr.)	**13**	**12**	**1**
Costo complessivo del lavoro (Euro)	***790.356***	***843.622***	**(53.266)**

Il costo del lavoro, con un organico complessivo a fine esercizio pari a 11 dipendenti e 2 collaboratori, è stato pari a Euro 790.356.

Proventi e Oneri Finanziari

Proventi e oneri finanziari	**31.12.2013**	**31.12.2012**	**Delta**
(Euro)			
Interessi attivi su investimento patrimonio	202.500	202.500	-
Interessi attivi altri	2.478	6.966	4.488
Interessi passivi	(1.012)	(284)	728
Saldo	***203.966***	***209.182***	**(5.216)**

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 pari al 4,05% lordo.

Proventi e oneri straordinari

Proventi e oneri straordinari	**31.12.2013**	**31.12.2012**	**Delta**
(Euro)			
Cessione immobilizzazioni	-	12.452	(12.452)
Sopravvenienze attive	3.799	-	3.799
Sopravvenienze passive	(18.514)	-	(18.514)
Interessi per tardivo pagamento	-	267	(267)
Altro	-	3.564	(3.564)
Saldo	***(14.715)***	***16.283***	***(30.998)***

Le sopravvenienze passive sono principalmente riconducibili a costi non imputati nell'esercizio precedente per il Progetto Cenni, minor incasso contributo da Fondazione Cariplo per Ricerca Anziani, imposta di bollo su deposito amministrato di competenza anno 2012 e rimborso spese addebitate da un partner.

Imposte e tasse

Le imposte di competenza ammontano a Euro 19.558 per IRAP e Euro 6.049 per IRES.

Garanzie

Fondazione Housing Sociale ha prestato garanzia bancaria a Fondazione Opere Sociali per Euro 820.000 a fronte degli impegni per l'acquisto del diritto di superficie dell'immobile di Monneret.
Fondazione Housing Sociale ha prestato garanzia bancaria al Comune di Milano per Euro 10.000 a fronte degli impegni sottoscritti per la convenzione relativa al progetto Monneret.

Altre informazioni

Per quanto attiene i compensi agli Amministratori, si precisa che non è stato corrisposto alcun compenso per la carica di componente del Consiglio di Amministrazione, mentre è riconosciuta a favore del Presidente un'indennità per le funzioni specificamente previste dallo statuto per la carica. Al Direttore non viene corrisposto alcun compenso se non quello derivante dal suo inquadramento come dirigente.
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 sociale chiude con un avanzo di Euro 5.620.

Fondazione Housing Sociale

Relazione del Collegio Sindacale all'assemblea degli Aderenti.

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg.c.c. sia quelle previste dall'art. 14 D.Lgs. 39/2010

Nel corso dell'esercizio abbiamo potuto partecipare alle attività consigliari della Fondazione ed effettuare le attività di competenza non mancando di far pervenire, quando ritenuto opportuno ed in una ottica collaborativa, suggerimenti e spunti di riflessione. In particolare abbiamo evidenziato l'opportunità di valutare: se lo strumento giuridico utilizzato sia quello adatto alla tipologia di attività svolta; se non sia comunque opportuna una accelerazione nella rivisitazione dello statuto al fine di pervenire ad una maggiore chiarezza e precisione nella attribuzione di ruoli e funzioni degli organi statutari e nella definizione delle procedure; se il potenziamento delle strutture amministrative non sia un passaggio ineludibile stante anche la complessità delle iniziative..

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

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

All'Assemblea degli Associati della Fondazione Housing Sociale

1. Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della Fondazione Housing Sociale, al 31 dicembre 2013. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alla norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli amministratori dell' Fondazione Housing Sociale. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione legale.
2. Il nostro esame é stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione contabile. In conformità ai predetti principi, la revisione é stata svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione è stato svolto in modo coerente con la dimensione della Fondazione e con il suo assetto organizzativo. Esso comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del mio giudizio professionale. Per il giudizio relativo al bilancio d'esercizio precedente i cui dati sono presentati a fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge si farà riferimento alla relazione emessa dal Collegio in data 10 aprile 2013.
3. A nostro giudizio, il soprammenzionato bilancio d'esercizio è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale - finanziaria ed il risultato economico della Fondazione Housing Sociale per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013.
4. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori della Fondazione Housing Sociale. E' di nostra competenza l'espressione

del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'art. 14 comma 2 lett. E del D.Lgs. 39/10. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. PR 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio al 31 dicembre 2013.

Milano il 4 aprile 2014

dr Pizzini Flavio

dr Orsi Sandro

dr Colombo Dario

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

- <u>Attività di vigilanza ai sensi dell' art. 2403 e ss. c.c.</u>

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

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

Abbiamo acquisito dal Presidente, dagli amministratori, e dalla direzione generale sia durante le riunioni svolte che nelle periodiche occasioni di incontro informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Fondazione. In base alle informazioni acquisite, non abbiamo altre osservazioni particolari da riferire atteso anche che nella loro relazione gli amministratori evidenziano la complessità dell'operazione Monneret e la potenziale rischiosità che ne deriva.

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

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

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

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

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

- Bilancio d'esercizio

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, che è stato messo a nostra disposizione nei termini statutariamente previsti.

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

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

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

- Conclusioni

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il Collegio propone all'Assembla di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31 dicembre 2013, così come redatto dagli Amministratori.

Milano, 4 aprile 2014

dr Pizzini Flavio

dr Orsi Sandro

dr Colombo Dario

