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'1/1/2019 al 31/12/2019

Approvato dal Consiglio di Amministrazione
nella seduta del 22 maggio 2020

1. ORGANI DELLA FONDAZIONE AL 31.12.2019 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 14
3.3. Commento alle principali voci del conto economico 16
3.3.1. Commento alle principali voci del Valore della Produzione 16
3.3.2. Commento alle principali voci di Costo e alle voci Finanziarie e Straordinarie 18
3.4. Garanzie 19
3.5. Altre informazioni 19
3.6. Compensi ad amministratori e sindaci 20

1. ORGANI DELLA FONDAZIONE AL 31.12.2019

1.1. Composizione consiglio di amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione di Fondazione Housing Sociale alla data del 31.12.2019 è così composto:

Francesco Arnaldo ABBA LEGNAZZI	Presidente
Marco GEREVINI	Consigliere Delegato
Gian Angelo BRAVO	Consigliere
Cristian CHIZZOLI	Consigliere
Marco FREY	Consigliere
Domenico GIANNINI	Consigliere
Luisa INGARAMO	Consigliera
Yuri SANTAGOSTINO	Consigliere

1.2. Composizione collegio sindacale

Il Collegio sindacale di Fondazione Housing Sociale alla data del 31.12.2019 è così composto:

Flavio PIZZINI	Presidente
Enrico FACOETTI	Sindaco Effettivo
Sandro ORSI	Sindaco Effettivo

1.3. Sindaci Supplenti

I Sindaci supplenti:

Zeno BATTAIOTTO	Sindaco Supplente
Dario COLOMBO	Sindaco Supplente

2. DATI PATRIMONIALI ED ECONOMICI

2.1. Bilancio d'esercizio

2.1.1. Schemi di Stato Patrimoniale

BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31.12.2019

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

ATTIVO			
(Euro)		**31.12.2019**	**31.12.2018**
B)	Immobilizzazioni		
I)	Immobilizzazioni immateriali	57.927	68.166
I	Totale delle immobilizzazioni immateriali	57.927	68.166
II)	Immobilizzazioni materiali	36.606	40.456
II	Totale delle immobilizzazioni materiali	36.606	40.456
III)	Immobilizzazioni finanziarie	6.433.535	6.433.535
III	Totale delle immobilizzazioni finanziarie	6.433.535	6.433.535
B	**Totale Immobilizzazioni**	**6.528.068**	**6.542.157**
C)	Attivo circolante		
I)	Rimanenze	-	-
I	Totale Rimanenze	-	-
II)	Crediti (attivo circolante)		
	a) esigibili entro esercizio successivo	3.691.047	3.283.026
	b) esigibili oltre esercizio successivo	1.136	1.136
II	Totale crediti (attivo circolante)	3.692.183	3.284.162
III	Attività finanziarie non immobilizzate	-	-
III	Totale attività finanziarie non immobilizzate	-	-
IV)	Disponibilità liquide	869.524	1.018.861
IV	Totale disponibilità liquide	869.524	1.018.861
C	**Totale Attivo Circolante**	**4.561.707**	**4.303.023**
D)	Ratei e risconti	429.333	516.199
D	**Totale Ratei e Risconti**	**429.333**	**516.199**
	TOTALE ATTIVO	**11.519.108**	**11.361.379**

PASSIVO			
(Euro)		**31.12.2019**	**31.12.2018**
A)	Patrimonio Netto		
I)	Fondo di Dotazione	10.250.000	10.250.000
II)	Avanzo di Gestione portati a nuovo	204.361	183.495
III)	Avanzo di Gestione dell'esercizio	357	20.866
A	**Totale Patrimonio Netto**	**10.454.718**	**10.454.361**
B	**Totale Fondi per Rischi e Oneri**	116	116
C)	Trattamento di Fine Rapporto	379.334	327.419
C	**Totale Trattamento di Fine Rapporto**	**379.334**	**327.419**
D)	Debiti		
I)	Debiti diversi		
	a) esigibili entro esercizio successivo	671.683	566.838
	b) esigibili oltre esercizio successivo	1.092	1.092
I	Totale Debiti diversi	672.775	567.930
D	**Totale Debiti**	**672.775**	**567.930**
E)	Ratei e risconti	12.165	11.553
E	**Totale Ratei e Risconti**	**12.165**	**11.553**
	TOTALE PASSIVO E NETTO	**11.519.108**	**11.361.379**

2.1.2. Schemi di Conto Economico

CONTO ECONOMICO			
(Euro)		**31.12.2019**	**31.12.2018**
A)	Valore della Produzione		
1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.162.087	2.231.060
2)	Var. delle rim. di prod. in corso di lav., semilav. e finit.	-	-
5)	Altri ricavi	146.109	67.170
A	**Totale Valore della Produzione**	**2.308.196**	**2.298.230**
B)	Costi di Produzione		
6)	per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	(7.536)	(14.903)
7)	per servizi	(622.649)	(791.528)
8)	per godimento beni di terzi	(146.547)	(160.453)
9)	per il personale	(1.546.634)	(1.400.882)
10)	ammortamenti e svalutazioni	(26.123)	(66.175)
11)	var. delle rim. di prod. in corso di lav., semilav. e finit.	-	(18.343)
14)	oneri diversi di gestione	(35.259)	(30.329)
B	**Totale Costi di Produzione**	**(2.384.748)**	**(2.482.613)**
A - B	**Differenza tra Valore e Costi Produzione**	**(76.552)**	**(184.383)**
C)	Proventi e Oneri Finanziari		
16)	Altri proventi finanziari		
	a) interessi attivi	92	164
	b) titoli iscritti nelle partecipazioni	80.463	295.945
17)	Interessi ed altri oneri finanziari		
	Oneri finanziari	-	(72.339)
	Interessi passivi	(340)	(18)
C	**Totale Proventi e Oneri Finanziari**	**80.215**	**223.752**
	Risultato Prima delle Imposte	**3.663**	**39.369**
22)	Imposte e tasse	(3.306)	(18.503)
23)	**Avanzo (disavanzo) di gestione**	**357**	**20.866**

3. NOTA INTEGRATIVA

3.1. Premesse

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 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.

L'effetto delle operazioni e degli altri eventi accorsi nell'esercizio 2019 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 2019 non si discostano dai medesimi utilizzati nella formazione del bilancio del precedente esercizio.

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

Immobilizzazioni 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 2019 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.

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.

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 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.

Altre informazioni

Con riferimento all'emergenza epidemiologica in corso, non si si sono ancora raccolti elementi di valutazione sufficienti per poter determinare in modo ragionevole gli effetti che tale crisi potrà produrre sull'attività della Fondazione. Resta la consapevolezza di operare in un settore di cui si può ragionevolmente prevedere uno sviluppo importante nei prossimi anni e la validità del modello di attività della Fondazione, basato su contratti di lungo periodo con investitori istituzionali.

3.2. Commento alle principali voci dello Stato Patrimoniale

I dati relativi al bilancio chiuso al 31.12.2019 sono confrontati con quelli dell'esercizio precedente.

3.2.1. Commento alle principali voci dell'Attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni Immateriali

Immobilizzazioni immateriali					
(Euro)	**31.12.2019**	**Investimenti**	**Svalutazioni**	**Ammortamento**	**31.12.2018**
Progettazione uffici Via Zenale					
Valore lordo	51.675	-	-	(5.168)	56.843
Fondo Ammortamento	-	-	-		-
Saldo	51.675	-	-	(5.168)	56.843
Software					
Valore lordo	4.302		-	(3.120)	7.422
Fondo Ammortamento	-	-	-	-	-
Saldo	4.302	-	-	(3.120)	7.422
Sito internet					
Valore lordo	1.950	-	-	(1.951)	3.901
Fondo Ammortamento	-	-	-	-	-
Saldo	1.950	-	-	(1.951)	3.901
Totale immob. Immateriali	***57.927***	***-***	***-***	***(10.239)***	***68.166***

Le immobilizzazioni immateriali sono riconducibili alle diverse categorie:

- Progettazione uffici Via Zenale: si tratta delle 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.

Immobilizzazioni Materiali

Immobilizzazioni materiali					
(Euro)	31.12.2019	Investimenti	Cessioni	Ammortamento	31.12.2018
Arredi ufficio					
Valore lordo	77.073	10.000	-	-	67.073
Fondo Ammortamento	(56.477)	-	-	(5.370)	(51.107)
Saldo	20.596	10.000	-	(5.370)	15.966
Attrezzature ufficio					
Valore lordo	27.993	86	-	-	27.907
Fondo Ammortamento	(27.993)	-	-	(85)	(27.908)
Saldo	-	86	-	(85)	(1)
Hardware					
Valore lordo	37.371	312	(66.494)	-	103.553
Fondo Ammortamento	(21.361)		65.325	(7.350)	(79.336)
Saldo	16.010	312	(1.169)	(7.350)	24.217
Telefoni cellulari					
Valore lordo	3.218	1.641		-	1.577
Fondo Ammortamento	(3.218)	-	-	(1.915)	(1.303)
Saldo	-	1.641	-	(1.915)	274
Totale immob. Materiali	***36.606***	***12.039***	***(1.169)***	***(14.720)***	***40.456***

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)	31.12.2019	Investimenti	Disinvestimento	Svalutaz/Perdite	31.12.2018
Fondi					
Valore lordo	6.133.535	-	-	-	6.133.535
Saldo	6.133.535	-	-	-	6.133.535
Partecipazione					
Valore lordo	300.000	-	-	-	300.000
Saldo	300.000	-	-	-	300.000
Totale immob. Finanziarie	***6.433.535***	***-***	***-***	***-***	***6.433.535***

La liquidità della Fondazione è gestita da Quaestio Capital SGR SpA e sono state sottoscritte quote del Fondo Multi Asset Conservative.

Nella voce del conto economico "*C 16) b) Interessi ed altri oneri finanziari derivanti da titoli iscritti nelle immobilizzazioni*" sono stati riclassificati i dividendi distribuiti dal Fondo.

Il valore della partecipazione in In-Domus Srl al 31.12.2019 è iscritto per un ammontare pari a Euro 300.000.

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 che non ha subito movimentazioni, nel corso dell'esercizio:

Fondo svalutazione crediti				
(Euro)	31.12.2019	Utilizzi	Accantonam.	31.12.2018
Fondo svalutazione	7.260	-	-	7.260
Totale fondo svalutazione crediti	***7.260***	***-***	***-***	***7.260***

Il fondo rischi su crediti riporta un saldo pari a Euro 7.260 per un credito di dubbia esigibilità.

Crediti esigibili entro l'esercizio successivo

Crediti esigibili entro l'es. succ.			
(Euro)	31.12.2019	31.12.2018	delta
Clienti c/fatture da emettere	2.595.885	1.784.342	811.543
Crediti v/Clienti	705.860	1.117.170	(411.310)
Fondo svalutazione crediti	(7.260)	(7.260)	-
Crediti verso altre Fondazioni	229.200	239.200	(10.000)
Acconti imposte	163.742	148.265	15.477
Altri crediti	3.620	1.309	2.311
Tot.crediti entro es. succ.	***3.691.047***	***3.283.026***	***408.021***

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 3.301.745.

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

Gli acconti imposte sono rappresentati:

- Dagli acconti IRAP e IRES versati negli esercizi precedenti
- Dalle ritenute d'acconto subite sulla distribuzione dei dividendi dei Fondo Quaestio Multi Asset Conservative

Crediti esigibili oltre l'esercizio successivo

Crediti esigibili oltre l'esercizio successivo			
(Euro)	31.12.2019	31.12.2018	delta
Depositi per utenze	1.136	1.136	-
Totale fondo svalutazione crediti	***1.136***	***1.136***	***-***

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

Disponibilità liquide

Disponibilità liquide			
(Euro)	31.12.2019	31.12.2018	delta
Banca Prossima SpA	868.319	1.017.288	(148.969)
Valori in cassa	1.205	1.573	(368)
Totale disponibilità liquide	***869.524***	***1.018.861***	***(149.337)***

Il saldo rappresenta l'ammontare delle disponibilità monetarie esistenti alla chiusura dell'esercizio e il controvalore dei buoni pasto acquistati ma non distribuiti ai dipendenti.

Ratei e Risconti attivi

Risconti attivi			
(Euro)	31.12.2019	31.12.2018	Delta
Locazione immobile	388.333	498.333	(110.000)
Abbonamenti e registrazioni	2.939	15.106	(12.167)
Canone leasing	1.179	1.185	(6)
Canoni manutenz. Informatiche	-	300	(300)
Altro	36.882	1.275	35.607
Totale risconti attivi	***429.333***	***516.199***	***(86.866)***

L'importo più rilevante, pari a Euro 388.333, è riconducibile alla sottoscrizione del contratto di locazione dell'immobile di Via Zenale, 8.

La voce "Abbonamenti e registrazioni" include il risconto della quota di competenza dell'esercizio 2020 dei costi dell'abbonamento della rassegna stampa e dei risconti sui canoni annuali per le licenze di software. La voce "Altro" accoglie Euro 14.000 di costi sostenuti per l'edizione torinese della mostra NUB che si svolgerà nell'anno 2020.

3.2.2. Commento alle principali voci del Passivo

Patrimonio netto

Patrimonio netto			
(Euro)	31.12.2019	31.12.2018	delta
Fondo di dotazione	10.250.000	10.250.000	-
Avanzo di gestione portati a nuovo	204.361	183.495	20.866
Risultato d'esercizio	357	20.866	(20.509)
Totale patrimonio netto	***10.454.718***	***10.454.361***	***357***

L'utile dell'esercizio ammonta a Euro 357

Trattamento di fine rapporto

Trattamento fine rapporto				
(Euro)	31.12.2019	Utilizzi	Accantonam.	31.12.2018
Trattamento fine rapporto	379.334	(22.055)	73.970	327.419
Totale trattamento fine rapporto	***379.334***	***(22.055)***	***73.970***	***327.419***

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31 dicembre 2019 verso i dipendenti in forza a tale data. Nel corso dell'esercizio sono stati erogati anticipi e liquidazioni a dipendenti.

L'imposta sostitutiva di rivalutazione ammonta a Euro 953.

Debiti

Debiti			
(Euro)	31.12.2019	31.12.2018	Delta
Debiti tributari previdenziali	104.204	94.847	9.357
Debiti v/fornitori	74.199	74.433	(234)
Fornitori c/fatture da ricevere	-	71.892	(71.892)
Erario c/IVA	52.205	49.963	2.242
Debiti per contributi dirigenti	9.827	12.129	(2.302)
Debiti v/erario c/rit.acc.aut.	529	877	(348)
Debiti v/pers. Coll	-	(316)	316
Altri debiti	431.811	264.105	167.706
Totale debiti	***672.775***	***567.930***	***104.845***

I debiti tributari e previdenziali si riferiscono alle competenze dei dipendenti e degli amministratori che verranno versate nel corso del mese di gennaio 2020.

La voce fornitori c/fatture da ricevere include tutti i costi di competenza dell'esercizio la cui fattura alla data del 31.12.2019 non è ancora pervenuta.

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.

Ratei e Risconti passivi

Di seguito i dettagli delle movimentazioni relative ai ratei passivi:

Ratei passivi			
(Euro)	31.12.2019	31.12.2018	Delta
Rateo imposta di bollo	12.165	11.553	612
Totale	**12.165**	**11.553**	**612**

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

Non vi sono risconti passivi.

3.3. Commento alle principali voci del conto economico

3.3.1. Commento alle principali voci del Valore della Produzione

Valore della produzione			
(Euro)	**31.12.2019**	**31.12.2018**	**Delta**
Ricavi da commissioni ATS			
Fondo Immobiliare di Lombardia C1	384.002	333.033	50.969
Fondo Esperia	167.741	242.888	(75.147)
Fondo ASCI	112.848	169.192	(56.344)
Fondo HS Liguria	91.942	90.766	1.176
Fondo Immobiliare di Lombardia C2	75.000	75.000	-
Fondo Santa Paolmba	65.000	65.000	-
Fondo Cà Granda	56.758	56.313	445
Fondo Estia	70.000	54.000	16.000
Fondo Civitas Vitae	52.872	52.704	168
Fondo HS Regione Toscana	55.223	41.945	13.278
Fondo Friuli VG HS	26.851	36.277	(9.426)
Fondo Parma Social Housing	43.257	34.084	9.173
Fondo Sardegna	30.000	30.000	-
Fondo Emilia Romagna Social Housing	15.910	29.939	(14.029)
Fondo Abitare Sostenibile Piemonte	41.659	26.994	14.665
Fondo Novello	-	25.000	(25.000)
Fondo Bernina	13.672	11.237	2.435
Totale ricavi da commissioni ATS	1.302.735	1.374.372	(71.637)
Ricavi da progetti			
Fondo immobiliare di Lombardia	394.972	233.090	161.882
Altri fondi	91.775	173.343	(81.568)
Totale ricavi da progetti	486.747	406.433	80.314
Altri ricavi			
Ricavi diversi	273.430	417.977	(144.547)
Contributi	12.841	21.794	(8.953)
Sublocazione	75.140	45.047	30.093
Altri progetti	157.303	32.607	124.696
Totale altri ricavi	518.714	517.425	154.789
Totale valore della produzione	**2.308.196**	**2.298.230**	**163.466**

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 corrispettivo previsto dall'accordo sottoscritto tra le parti in data 31 marzo 2017 relativo della prestazione resa a Fondazione Social Venture Giordano Dell'Amore per le attività di advisory finanziaria e supporto strategico per un ammontare pari a Euro 260.000;
    - studio di fattibilità di riqualificazione di un immobile sito nel comune di Lovere di proprietà di un ente ecclesiastico;

- incarico per l'assistenza nell'identificazione e rappresentazione delle funzioni principali svolte dalle unità di Planet responsabili della gestione delle attività di community;
- attività di progettazione e assistenza prestata a Cariplo Factory.

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

Costi di Produzione

Costo della produzione			
(Euro)	**31.12.2019**	**31.12.2018**	**Delta**
Acquisto di beni	7.536	14.903	(7.367)
Totale acquisto di beni	*7.536*	*14.903*	*(7.367)*
Prestazioni di terzi	358.785	450.567	(91.782)
Prestazioni di terzi tecniche	-	83.333	(83.333)
Eventi	24.842	31.131	(6.289)
Spese per manutenzioni	27.698	30.715	(3.017)
Utenze	26.849	24.740	2.109
Spese relative all'immobile	29.177	24.051	5.126
Note spese	23.471	21.500	1.971
Intervento Monneret	-	-	-
Altro	131.827	125.491	6.336
Totale costi servizi	*622.649*	*791.528*	*(168.879)*
Totale costi per godimento beni di terzi	146.547	160.453	(13.906)
Totale costi per personale	1.546.634	1.400.882	145.752
Totale ammortamenti e svalutazioni	26.123	66.175	(40.052)
Totale oneri diversi di gestione	35.259	30.329	4.930
Totale accantonamento per rischi	-	-	-
Variaz. Rimanenze	-	18.343	(18.343)
Totale costo della produzione	***2.384.748***	***2.482.613***	***(97.865)***

Costi per il personale

Il costo del lavoro con un organico complessivo a fine esercizio pari a 17 dipendenti è stato pari a Euro 1.546.634. I dipendenti sono tutti assunti con contratto a tempo indeterminato, un dipendente ha un contratto di apprendistato.

Oneri diversi di gestione

La voce oneri diversi di gestione accoglie:

- Imposta di bollo sulle somme investite nel Fondo Quaestio Multi Asset Conservative
- Le imposte TARI, TASI e rettifiche degli anni precedenti.

Proventi e oneri finanziari

Proventi e (oneri) finanziari			
(Euro)	31.12.2018	31.12.2018	delta
Proventi e dividendi	80.463	295.945	(215.482)
Altri interessi	(248)	164	(412)
Interessi su finanziamenti	-	(18)	18
Minusvalenza su investimenti	-	(72.339)	72.339
Totale proventi e oneri finanziari	**80.215**	**223.752**	**(143.537)**

La voce proventi e dividendi comprende:

- Euro 80.463 relativo ai dividendi distribuiti dal nuovo Fondo Quaestio Multi Asset Conservative

Imposte e tasse

Le imposte di competenza ammontano a Euro 3.306 per IRES.

3.4. Garanzie

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.

3.5. 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. Al Direttore sono stati rimborsati nel 2019, a titolo di note spese, Euro 2.436,72.

L'esercizio chiude con un avanzo di Euro 357.

La partecipata In Domus srl per esigenze di allineamento tra esercizio solare e anno accademico ha deliberato la modificata della chiusura dell'esercizio sociale portandola dal 31 dicembre al 31 agosto di ogni anno.L'assemblea della partecipata in data 6 febbraio 2020 ha deliberato la distribuzione degli utili portati a nuovo per un ammontare pari a Euro 35.000.

Di seguito si riporta la situazione del patrimonio netto della partecipata al 31.08.2019:

Analisi patrimonio netto In Domus Srl			
(Euro)	31.08.2019	31.12.2018	Delta
I - Capitale	50.000	50.000	-
IV - Riserva legale	4.743	-	4.743
VI - Altre riserve	262.825	250.000	12.825
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-	(77.294)	77.294
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	50.620	94.864	(44.244)
Totale patrimonio netto	***368.188***	***317.570***	***50.618***

3.6. 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)	**31.12.2019**	**31.12.2018**	**delta**
Compenso amministratori	46.400	46.400	-
Compenso collegio sindacale	32.480	29.642	2.838
Totale emolumenti	***78.880***	***76.042***	***2.838***

FONDAZIONE HOUSING SOCIALE

Relazione del Collegio Sindacale al Consiglio di Amministrazione

Premessa

Il collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, 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 di Fondazione Housing Sociale., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2019, 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 2019 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 Collegio da atto che il bilancio al 31.12.2019 contempla le risultanze emerse dall'attività di verifica effettuata dal Presidente in ottemperanza a quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione nella sua riunione del 28 aprile 2020.

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, comma 2, lett. e), del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, 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 2019 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, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

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.

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

Abbiamo acquisito dal consiglio di amministrazione, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione conseguente alla recente emergenza sanitaria scaturente dalla diffusione del COVID-19 e le misure previste nei DPCM dell' 8 e 9 marzo 2020 e dal D.L.17 marzo 2020 n.18 in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica, 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 ed alle precisazioni fornite in tema di continuità aziendale tenuto conto di quanto disposto dall'art.7 del Decreto Legge n. 23 dell'8 aprile 2020, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento, anche in funzione della rilevazione tempestiva di situazioni di crisi e di perdita di continuità, 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.

Nel corso dell'esercizio 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.

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 il collegio propone al consiglio di amministrazione di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, così come redatto dagli amministratori.

Il collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli amministratori in nota integrativa.

Milano, 20 maggio 2020

Il collegio sindacale
Dr Flavio Pizzini (Presidente)

Dr Enrico Facoetti (Sindaco effettivo)

Dr Sandro Orsi (Sindaco effettivo)