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'1/1/2017 al 31/12/2017

Approvato dal Consiglio di Amministrazione

nella seduta del 19 aprile 2018

1. ORGANI DELLA FONDAZIONE AL 31.12.2017 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 9
3.2.1. Commento alle principali voci dell'Attivo 9
Immobilizzazioni 9
Immobilizzazioni Immateriali 9
Immobilizzazioni Materiali 10
Crediti 11
Attività finanziarie non immobilizzate 12
Disponibilità liquide 13
Ratei e Risconti 13
3.2.2. Commento alle principali voci del Passivo 14
Patrimonio netto 14
Trattamento di fine rapporto 14
Ratei e Risconti passivi 15
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 17
Costi di Produzione 17
Costi per il personale 17
Oneri diversi di gestione 17
Proventi e oneri finanziari 18
Imposte e tasse 18
3.4. Garanzie 18
3.5. Altre informazioni 18
3.6. Compensi ad amministratori e sindaci 18

1. ORGANI DELLA FONDAZIONE AL 31.12.2017

1.1. Composizione consiglio di amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione di Fondazione Housing Sociale alla data del 31.12.2017 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 31.12.2017 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 31.12.2017

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

ATTIVO			
(Euro)		31.12.2017	31.12.2016
B)	Immobilizzazioni		
I)	Immobilizzazioni immateriali	51.145	49.019
I	Totale delle immobilizzazioni immateriali	51.145	49.019
II)	Immobilizzazioni materiali	32.532	34.402
II	Totale delle immobilizzazioni materiali	32.532	34.402
III)	Immobilizzazioni finanziarie	5.319.026	4.992.230
III	Totale delle immobilizzazioni finanziarie	5.319.026	4.992.230
B	**Totale Immobilizzazioni**	**5.402.703**	**5.075.651**
C)	Attivo circolante		
I)	Rimanenze	18.343	12.518
I	**Totale Rimanenze**	**18.343**	**12.518**
II)	Crediti		
	a) esigibili entro esercizio successivo	3.225.346	2.655.024
	b) esigibili oltre esercizio successivo	1.136	12.136
II	**Totale crediti**	**3.226.482**	**2.667.160**
III	Attività finanziarie non immobilizzate	-	3.000.000
III	**Totale attività finanziarie non immobilizzate**	**-**	**3.000.000**
IV)	Disponibilità liquide	2.056.193	696.988
IV	**Totale disponibilità liquide**	**2.056.193**	**696.988**
C	**Totale Attivo Circolante**	**5.301.018**	**6.376.666**
D)	Ratei e risconti	754.724	807.787
D	**Totale Ratei e Risconti**	**754.724**	**807.787**
	TOTALE ATTIVO	**11.458.445**	**12.260.104**

PASSIVO			
(Euro)		**31.12.2017**	**31.12.2016**
A)	Patrimonio Netto		
I)	Fondo di Dotazione	10.250.000	10.250.000
II)	Avanzi di Gestione portati a nuovo	156.891	246.793
III)	Avanzo di Gestione dell'esercizio	26.604	(89.902)
A	**Totale Patrimonio Netto**	**10.433.495**	**10.406.891**
B	**Totale Fondi per Rischi e Oneri**	116	381.108
C)	Trattamento di Fine Rapporto	262.371	209.043
C	**Totale Trattamento di Fine Rapporto**	**262.371**	**209.043**
D)	Debiti		
I)	Debiti diversi		
	a) esigibili entro esercizio successivo	645.617	1.250.113
	b) esigibili oltre esercizio successivo	1.092	1.091
I	Totale Debiti diversi	646.709	1.251.204
D	**Totale Debiti**	**646.709**	**1.251.204**
E)	Ratei e risconti	115.754	11.858
E	**Totale Ratei e Risconti**	**115.754**	**11.858**
	TOTALE PASSIVO	**11.458.445**	**12.260.104**

2.1.2. Schemi di Conto Economico

Dati in Euro.

CONTO ECONOMICO			
(Euro)		**31.12.2017**	**31.12.2016**
A)	Valore della Produzione		
1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.293.089	15.845.151
2)	Var. delle rim. di prod. in corso di lav., semilav. e finit.	8.722	10.775
5)	Altri ricavi	240.350	116.847
A	**Totale Valore della Produzione**	**2.542.161**	**15.972.773**
B)	Costi di Produzione		
6)	per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	(6.487)	(12.019)
7)	per servizi	(911.472)	(1.735.630)
8)	per godimento beni di terzi	(165.978)	(154.444)
9)	per il personale	(1.360.660)	(1.057.024)
10)	ammortamenti e svalutazioni	(23.453)	(29.130)
11)	Var. delle rim. di prod. in corso di lav., semilav. e finit.	(3.116)	(11.881.731)
12)	altri accantonamenti per rischi		(380.992)
14)	oneri diversi di gestione	(53.741)	(248.056)
B	**Totale Costi di Produzione**	**(2.524.907)**	**(15.499.026)**
A-B	**Differenza tra Valore e Costi Produzione**	**17.254**	**473.747**
C)	Proventi e Oneri Finanziari		
16)	Interessi ed altri oneri finanziari		
	a) interessi attivi	2.432	3.883
	b) titoli iscritti nelle immobilizzazioni	31.569	(98.946)
17)	Interessi passivi	(1.171)	-
C	**Totale Proventi e Oneri Finanziari**	**32.830**	**(95.063)**
D)	Rettifica di valore di attività finanziarie		
	a) di partecipazioni	-	(200.000)
E	**Totale e Proventi e Oneri Straordinari**	**-**	**-**
	Risultato Prima delle Imposte	**50.084**	**178.684**
22)	Imposte e tasse	(23.480)	(268.586)
23)	**Avanzo (disavanzo) di gestione**	**26.604**	**(89.902)**

3. NOTA INTEGRATIVA

3.1. Premesse

Nel corso dell'esercizio 2017, come previsto dallo Statuto, gli organi della Fondazione con l'approvazione del bilancio al 31.12.2016 hanno cessato il loro incarico e sono rimasti in regimi di *prorogatio.* Il nuovo consiglio di amministrazione si è insediato nel corso del mese di ottobre mentre il collegio sindacale nel mese di novembre.

Nel corso dell'esercizio 2014 Fondazione Housing Sociale ha costituito la società In-Domus Srl la quale ha, tra gli altri, lo scopo di gestire residenze universitarie anche mettendo a disposizione alloggi per studenti meritevoli a prezzi inferiori a quelli mercato. Il patrimonio netto della partecipata al 31.12.2016 era negativo per un importo pari a 380.992. Il consiglio di amministrazione della Fondazione nel corso della seduta del 23 marzo 2017 delibera la ricapitalizzazione della partecipata mediante l'integrale ripianamento delle perdite e il ripristino del capitale sociale.

Il capitale sociale della partecipata a seguito di queste operazioni è pari a Euro 50.000. E' stato inoltre effettuato un versamento in conto capitale per Euro 250.000.

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 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 2017 è stato rilevato contabilmente e attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono.

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

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

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

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

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

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2017 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 Vi precisiamo che al 31 dicembre 2017 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.

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.

3.2. Commento alle principali voci dello Stato Patrimoniale

I dati relativi al bilancio chiuso al 31.12.2017 sono confrontati con quelli dell'esercizio precedente.

3.2.1. Commento alle principali voci dell'Attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni Immateriali

Immobilizzazioni immateriali					
(Euro)	31.12.2017	Investimenti	Svalutazioni	Ammortamento	31.12.2016
Progettazione uffici Via Zenale					
Valore lordo	34.300	-	-	(4.900)	39.200
Fondo Ammortamento	-	-	-	-	-
Saldo	34.300	-	-	(4.900)	39.200
Software					
Valore lordo	10.543	9.090	-	(3.720)	5.173
Fondo Ammortamento	-	-	-	-	-
Saldo	10.543	9.090	-	(3.720)	5.173
Sito internet					
Valore lordo	6.302	3.978	-	(2.322)	4.646
Fondo Ammortamento	-	-	-	-	-
Saldo	6.302	3.978	-	(2.322)	4.646
Totale immob. Immateriali	***51.145***	***13.068***	***-***	***(10.942)***	***49.019***

Le immobilizzazioni immateriali sono riconducibili alle 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 pari al costo di acquisto.

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

- sito internet fhs.it: la spesa sostenuta nel corso dell'esercizio 2016 per la realizzazione del nuovo sito internet dell'ente è stata capitalizzata e ammortizzata sulla base della vita utile stimata in tre esercizi. Nel 2017 sono state sostenuti i costi per la traduzione del sito in lingua inglese, non si è proceduto al calcolo dell'ammortamento su questo nuovo incremento in quanto il sito non risulta ancora terminato al 31.12.2017.

Immobilizzazioni Materiali

Immobilizzazioni materiali					
(Euro)	**31.12.2017**	**Investimenti**	**Cessioni**	**Ammortamento**	**31.12.2016**
Arredi ufficio					
Valore lordo	67.073	9.173	-	-	57.900
Fondo Ammortamento	(43.826)	-	-	(7.065)	(36.766)
Saldo	23.247	9.173	-	(7.065)	21.134
Attrezzature ufficio					
Valore lordo	27.091	251	-	-	26.840
Fondo Ammortamento	(27.091)	-	-	(251)	(26.840)
Saldo	-	251	-	(251)	-
Hardware					
Valore lordo	78.841	816	-	-	78.025
Fondo Ammortamento	(69.845)	-	-	(4.564)	(65.283)
Saldo	8.996	816	-	(4.564)	12.742
Telefoni cellulari					
Valore lordo	2.215	392	-	-	1.823
Fondo Ammortamento	(1.926)	-	-	(631)	(1.297)
Saldo	289	392	-	(631)	526
Totale immob. Materiali	***32.532***	***10.632***	***-***	***(12.511)***	***34.402***

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)	**31.12.2017**	**Investimenti**	**Disinvestimento**	**Svalutaz/Perdite**	**31.12.2016**
Fondi					
Valore lordo	5.019.026	-	-	-	4.992.230
Saldo	5.019.026	-	-	-	4.992.230
Partecipazione					
Valore lordo	300.000	300.000	-	-	-
Saldo	300.000	300.000	-	-	-
Totale immob. Finanziarie	***5.319.026***	***300.000***	***-***	***-***	***4.992.230***

Dall'esercizio 2015 la Fondazione ha sottoscritto quote di fondi gestiti da Quaestio Capital Management SGR SpA. Il valore iscritto nel bilancio è pari al costo di acquisto; il controvalore al 31.12.2017 delle quote sottoscritte è pari a Euro 3.814.604.

Nel corso del mese di dicembre 2017, Quaestio Capital Sgr ha comunicato alla Fondazione l'intenzione di razionalizzare la propria offerta di Fondi. A seguito di questa informativa, in data 20 dicembre 2017 la Fondazione ha dato mandato di liquidare la totalità delle quote detenute nel comparto Global Fixed Income Fund e contestuale ordine di reinvestimento. Nella voce del conto economico "*16) b) Interessi ed altri oneri finanziari derivanti da titoli iscritti nelle immobilizzazioni*" è stata riclassificata la plusvalenza derivante dalla realizzazione della vendita delle quote, nelle immobilizzazioni finanziarie è ricompreso anche l'ammontare delle somme impegnate dalla Fondazione che verranno investite nel corso del mese di gennaio 2018 per un ammontare pari a Euro 1.426.771.

A seguito della ricapitalizzazione della partecipata per la copertura delle perdite risultanti dal bilancio chiuso al 31.12.2016 il valore della partecipazione del 31.12.2017 è iscritto per un ammontare pari a Euro 300.000.

Rimanenze

Euro 18.343 sono riconducibili alle pubblicazioni realizzate dalla Fondazione per approfondire e diffondere temi centrali per la promozione dell'housing sociale.

Crediti

I crediti sono inscritti al valore nominale; l'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Fondo svalutazione crediti				
(Euro)	31.12.2017	Utilizzi	Accantonam.	31.12.2016
Fdo svalutazione	7.260	(32.534)	-	39.794
Totale fondo svalutazione crediti	***7.260***	***(32.534)***	***-***	***39.794***

In data 31.12.2017 a seguito di un accordo di transazione con Est Capital SGR SpA in liquidazione la Fondazione ha incassato Euro 10.980 a fronte di un credito pari a Euro 32.534. Nell'esercizio 2014, prudenzialmente, fu iscritto un accantonamento per l'intero importo del credito verso la SGR.

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

Crediti esigibili entro l'esercizio successivo

Crediti esigibile entro l'es. succ.			
(Euro)	31.12.2017	31.12.2016	delta
Clienti c/ fatture da emettere	1.875.473	2.138.244	(262.771)
Crediti v/Clienti	1.034.697	516.718	517.979
Fondo svalutazione crediti	(7.260)	(39.794)	32.534
Crediti verso altre Fondazioni	195.500	9.745	185.755
Acconti imposte	115.173	27.597	87.576
Deposito cauzionale	11.000	-	11.000
Altri crediti	763	2.514	(1.751)
Tot.crediti entro es. succ.	***3.225.346***	***2.655.024***	***570.322***

I crediti esigibili entro l'esercizio successivo sono rappresentati da i crediti verso clienti per fatture da incassare e per fatture da emettere al 31.12.2017 per un ammontare totali pari a Euro 2.910.170.

Al fine di rendere più completa la rappresentazione dei crediti tra i due esercizi si è provveduto a dedicare una voce specifica ai crediti per contributi da Fondazioni che ne precedente esercizio erano incluse nella voce "Altri crediti".

I crediti verso altre Fondazioni sono rappresentati dalle delibere di erogazione di contributo a fondo perduto:

- Contributi da Fondazione Cariplo per la compartecipazione alla Mostra NUB 160.000
- Contributi da Compagnia SanPaolo per la compartecipazione alla Mostra NUB 30.000
- Contributi da Fondazione Cariplo per la copertura dei costi per il progetto editoriale "Guide Tematiche"

I crediti verso imposte sono principalmente rappresentati dagli acconti versati per l'esercizio 2017 come da modello UNICO.

Crediti esigibili oltre l'esercizio successivo

Crediti esigibili oltre l'esercizio successivo			
(Euro)	31.12.2017	31.12.2016	delta
Depositi per utenze	1.136	12.136	(11.000)
Totale fondo svalutazione crediti	***1.136***	***12.136***	***(11.000)***

Parte dei crediti esigibili, oltre l'esercizio successivo, pari a Euro 11.000, rappresentati nel bilancio al 31.12.2016 si prevede di incassarli nel corso dell'esercizio 2018 quindi sono stati riclassificati tra i crediti entro l'esercizio successivo. I crediti residui sono rappresentati dai depositi cauzionali.

Attività finanziarie non immobilizzate

Altri titoli			
(Euro)	31.12.2017	31.12.2016	delta
Buoni di risparmio	-	3.000.000	(3.000.000)
Totale altri titoli	***-***	***3.000.000***	***(3.000.000)***

Nel corso del mese di febbraio 2017 la Fondazione ha incassato la quota capitale e gli interessi relativi ai buoni di risparmio detenuti alla data del 31.12.2016.

Disponibilità liquide

Disponibilità liquide			
(Euro)	31.12.2017	31.12.2016	delta
Banca Prossima SpA	2.053.476	691.504	1.361.972
Valori in cassa	2.717	5.484	(2.767)
Totale disponibilità liquide	***2.056.193***	***696.988***	***1.359.205***

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

Risconti attivi			
(Euro)	31.12.2017	31.12.2016	Delta
Locazione immobile	614.583	739.583	(125.000)
Prestazioni di terzi - tecniche	43.333	43.333	-
Abbonamenti e registrazione	9.684	17.264	(7.580)
Canone leasing	821	631	190
Canoni manutenz. Informatiche	300	1.196	(896)
Premi assicurativi	-	1.273	(1.273)
Altro	86.003	2.962	83.041
Totale risconti attivi	***754.724***	***806.242***	***(51.518)***

L'importo più rilevante, pari a Euro 614.583 è riconducibile alla sottoscrizione del contratto di locazione dell'immobile di Via Zenale, 8. La Fondazione ha versato al locatario 10 annualità di canone anticipato nell'anno 2012.

Le prestazioni tecniche si riferiscono a costi sostenuti nel corso del 2017 ma riferiti a progettazioni non ancora completamente terminate.

Nella voce "Altro" sono inclusi parte dei costi relativi alla realizzazione della mostra NUB – New Urban Body. La mostra, esposta presso La Triennale di Milano dal 24 novembre 2017 al 14 gennaio 2018, è stata ideata e promossa da Fondazione Housing Sociale. I costi di competenza dell'esercizio sono stati imputati utilizzando il principio temporale, quindi rispetto ai giorni di apertura effettiva della mostra.

I ratei passivi iscritti nell'anno 2016, pari a Euro 1.545 corrispondono agli interessi attivi sui buoni di risparmio sottoscritti dalla Fondazione nel corso dell'esercizio 2016 e scadenti in data 15 febbraio 2017.

Nell'esercizio 2017 non vi sono ratei passivi.

3.2.2. Commento alle principali voci del Passivo

Patrimonio netto

Patrimonio netto			
(Euro)	31.12.2016	31.12.2015	delta
Fondo di dotazione	10.250.000	10.250.000	-
Avanzo di gestaione portati a nuovo	156.891	246.793	(89.902)
Risultato d'esercizio	26.604	(89.902)	116.506
Totale patrimonio netto	***10.433.495***	***10.406.891***	***26.604***

L'utile dell'esercizio ammonta a Euro 26.604

Trattamento di fine rapporto

Trattamento fine rapporto				
(Euro)	31.12.2017	Utilizzi	Accantonam.	31.12.2016
Trattamento fine rapporto	262.371	(4.120)	57.448	209.043
Totale trattamento fine rapporto	***262.371***	***(4.120)***	***57.448***	***209.043***

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31 Dicembre 2017 verso i dipendenti in forza a tale data. Nel corso dell'esercizio non sono stati erogati anticipi a dipendenti.

Nel corso del mese di gennaio 2017 è stato liquidato il trattamento di fine rapporto del dipendente che rassegnò le dimissioni nel corso del mese di dicembre 2016.

La composizione e gli utilizzi sono dettagliati nello schema che segue:

L'imposta sostitutiva di rivalutazione ammonta a Euro 727.

Debiti

Debiti			
(Euro)	31.12.2017	31.12.2016	Delta
Fornitori c/fatture da ricevere	118.430	90.580	27.850
Debiti tributari previdenziali	136.634	320.087	(183.453)
Debiti V/fornitori	86.145	40.785	45.360
Erario c/IVA	43.438	543.905	(500.467)
Debiti per contributi dirigenti	9.685	9.664	21
Debiti v/erario c/rit.acc.aut.	4.114	578	3.536
Debiti v/pers.coll.	79	842	(763)
Conto finanziamento	-	170.071	(170.071)
Altri debiti	248.184	74.692	173.492
Totale debiti	***646.709***	***1.251.204***	***(604.495)***

La posta fornitori c/fatture da ricevere include tutti i costi di competenza dell'esercizio la cui fattura alla data del 31.12.2017 non è ancora pervenuta.

I debiti tributari e previdenziali si riferiscono alle competenze dei dipendenti e degli amministratori che verranno versate nel corso del mese di gennaio 2018.

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.

Di seguito i dettagli delle movimentazioni relative alle fatture da ricevere dell'esercizio 2017:

Fornitori c/fatture da ricevere			
(Euro)	31.12.2017	31.12.2016	Delta
Professionisti	81.557	60.659	20.898
Progetti FHS	16.666	2.863	13.803
Riadd. Commissioni	14.704	15.948	(1.244)
Utenze	3.499	1.455	2.044
Sp. Per Immobile	1.648	1.841	(193)
Altro	356	7.814	(7.458)
Totale	***118.430***	***90.580***	***27.850***

Ratei e Risconti passivi

Di seguito i dettagli delle movimentazioni relative ai ratei passivi:

Ratei passivi			
(Euro)	31.12.2017	31.12.2016	Delta
Rateo imposte di bollo	7.629	10.192	(2.563)
Totale	***7.629***	***10.192***	***(2.563)***

I ratei passivi sono riconducibili all'imposta di bollo sulla posizione relativa agli investimenti del Fondo Quaestio Capital Management.

Risconti passivi			
(Euro)	31.12.2017	31.12.2016	Delta
Sublocazione immobile	1.666	1.666	-
Altri ricavi	106.458	-	106.458
Totale	***108.124***	***1.666***	***106.458***

I risconti pari a Euro 106.458 si riferiscono principalmente ai ricavi legati alla mostra NUB - New Urban Body. I ricavi sono stati rapportati al periodo di apertura della mostra, quelli relativi al 2017 sono iscritti nella voce del conto economico "*A) 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni",* quelli relativi all'esercizio 2018 sono stati riscontati.

I ratei passivi si riferiscono al canone di locazione dell'immobile per il mese di gennaio 2018 anticipatamente fatturato.

3.3. Commento alle principali voci del conto economico

3.3.1. Commento alle principali voci del Valore della Produzione

Valore della produzione			
(Euro)	**31.12.2017**	**31.12.2016**	**Delta**
Fondo Immobiliare di Lombardia C1	260.902	256.155	4.747
Fondo Esperia	217.762	87.836	129.926
Fondo ASCI	170.026	239.732	(69.706)
Fondo HS Liguria	88.530	86.757	1.773
Fondo Immobiliare di Lombardia C2	75.000	75.000	-
Fondo Santa Paolmba	69.000	5.000	64.000
Fondo Cà Granda	56.542	56.427	115
Fondo Civitas Vitae	53.860	34.588	19.272
Fondo HS Regione Toscana	33.589	26.642	6.947
Fondo Friuli VG HS	32.677	20.027	12.650
Fondo Parma Social Housing	30.699	29.964	735
Fondo Sardegna	30.000	30.000	-
Fondo Bernina	30.000	20.000	10.000
Fondo Abitare Sostenibile Piemonte	26.994	53.192	(26.198)
Fondo Emilia Romagna Social Housing	20.407	62.667	(42.260)
Fondo Novello	-	50.000	(50.000)
Ricavi da commissioni ATS	1.195.988	1.133.987	62.001
Fondo immobiliare di Lombardia	415.327	307.626	107.701
Altri fondi	129.795	363.620	(233.825)
Ricavi da progetti-startup di comunità	545.122	671.246	(126.124)
Ricavi diversi	504.553	265.999	238.554
Contributi	144.289	-	144.289
Sublocazione	81.185	95.183	(13.998)
Altri progetti	62.298	154.098	(91.800)
Operazione Mdv	-	13.641.485	(13.641.485)
Totale altri ricavi	792.325	14.156.765	(13.364.440)
Variazione rimanenze merci	8.726	10.775	(2.049)
Variazione rimanenze merci	8.726	10.775	(2.049)
Totale valore della produzione	**2.542.161**	**15.972.773**	**(13.430.612)**

I ricavi sono così suddivisi:

- i *"Ricavi da commissioni ATS"* sono relativi alle commissioni annuali e di successo riconosciute alla Fondazione dai Fondi
- i *"Ricavi da progetti"* sono relativi alle commissioni corrisposte a fronte di attività della Fondazione su specifici progetti di housing sociale.
- i *"Ricavi diversi"* sono principalmente relativi al corrispettivo della prestazione resa a Fondazione Social Venture Giordano Dell'Amore e ai ricavi relativi alla mostra.

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

Costi di Produzione

Costi di produzione			
(Euro)	**31.12.2017**	**31.12.2016**	**Delta**
Acquisto di beni	6.487	12.019	(5.532)
Totale acquisto di beni	*6.487*	*12.019*	*(5.532)*
Intervento Monneret	1.036	1.013.419	(1.012.383)
Prestazioni di terzi	550.861	358.681	192.180
Prestazioni di terzi tecniche	114.704	115.948	(1.244)
Utenze	25.089	24.471	618
Eventi	23.680	27.814	(4.134)
Spese per manutenzioni	30.229	15.911	14.318
Note spese	16.887	22.747	(5.860)
Spese relative all'immobile	12.298	11.811	487
Progetti della Fondazione	-	-	-
Altro	135.598	144.828	(9.230)
Totale costi servizi	*910.382*	*1.735.630*	*(825.248)*
Totale costi per godimento beni di terzi	171.187	*154.444*	*16.743*
Totale costi per personale	1.363.558	*1.057.024*	*306.534*
Totale ammortamenti e svalutazioni	23.453	*29.130*	*(5.677)*
Totale oneri diversi di gestione	49.724	*248.056*	*(198.332)*
Totale accantonamenti per rischi	116	380.992	*(380.876)*
Variaz. Rimanenze	-	*11.881.731*	*(11.881.731)*
Totale costi di produzione	***2.524.907***	***15.499.026***	***(12.593.243)***

Costi per il personale

Il costo del lavoro con un organico complessivo a fine esercizio pari a 17 dipendenti è stato pari a Euro 1.363.558. I dipendenti sono tutti assunti con contratto a tempo indeterminato.

Oneri diversi di gestione

La voce oneri diversi di gestione accoglie:

- imposte e sanzioni derivanti dalla transazione con il comune di Milano per l'imposta IMU sull'area edificabile dell'immobile di Milano Via Monneret de Villard per gli anni 2014 e 2015 per Euro 11.841.
- la totale svalutazione del credito commerciale verso un cliente per Euro 21.553.

Proventi e oneri finanziari

Proventi e oneri finanziari			
(Euro)	31.12.2017	31.12.2016	delta
Interessi attivi su investimento	33.922	3.882	30.040
Altri interessi	(275)	(507)	
Interessi su finanziamenti	(817)	(98.439)	97.622
Totale emolumenti	***32.830***	***(95.064)***	***127.662***

I proventi finanziari per Euro 33.992 sono rappresentati dalla plusvalenza realizzata dalla vendita delle quote del fondo Global Fixed Income Fund e dagli interessi maturati sui buoni di risparmio scaduti a febbraio 2017.

Imposte e tasse

Le imposte di competenza ammontano a Euro 2.985 per IRAP ed Euro 21.046 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 specificatamente previste dallo statuto per la carica per un ammontare pari a Euro 40.000.

Al Direttore non viene corrisposto alcun compenso se non quello derivante dal suo inquadramento come dirigente. Al Direttore sono stati rimborsati nel 2017, a titolo di note spese, Euro 1.255.

L'esercizio chiude con un avanzo di Euro 26.604.

3.6. Compensi ad amministratori e sindaci

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, comma1 numero 16 del codice civile:

Emolumenti			
(Euro)	31.12.2017	31.12.2016	delta
Compenso amministratori	54.536	54.792	(256)
Compenso collegio sindacale	31.214	34.000	(2.786)
Totale emolumenti	***85.750***	***88.792***	***(3.042)***

FONDAZIONE HOUSING SOCIALE

Relazione del Collegio Sindacale al consiglio di amministrazione

Premessa

Il collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-*bis* c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "*Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.39*" e nella sezione B) la "*Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.*".

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

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio di Fondazione Housing Sociale, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2017 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 alla società 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.

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 società 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 società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

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 società;

- 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 società 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 società 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. 39/2010, 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 2017 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, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo si fa presente che si è più volte rappresentata l'esigenza di un suo potenziamento.

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.

Sono stati monitorati e riscontrati i passaggi conseguenti alle deliberazioni assunte dal Coniglio in ordine allo Statuto sociale.

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 4, 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 2017, così come redatto dagli amministratori.

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

Milano, 4 Aprile 2018

Il collegio sindacale
Dr Flavio Pizzini (Presidente)

Dr Enrico Facoetti (Sindaco effettivo)

Dr Sandro Orsi (Sindaco effettivo)

